

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Innlevering av denne masteroppgaven avslutter mitt 5-årige studie i eiendomsfag her på UMB. Det har vært fem lærerike og utfordrende år, ikke minst ved arbeidet med masteroppgaven. Det har blitt mange sene kvelder på Ur, derfor må jeg takke Kristine, venner og familie for alle sosiale pauser fra arbeidet.

Oppgaven har tatt utgangspunkt i et forslag om masteroppgave fra Arvid Seldal, og har bygget videre på de spørsmål han tar opp. Jeg har forsøkt å skrive en oppgave som er litt utenfor de ordinære eiendomsfaglige spørsmål, men håper oppgaven vil være spennende for jordskifte kandidater så vel som andre som arbeider med og har interesse for eiendom. Her vies det en stor takk til de selskaper som har stilt opp på intervju.

En spesiell takk til August E. Røsnes som har vært veileder for denne oppgaven. Han har kommet med mange gode innspill og tilbakemeldinger som har gjort oppgaven bedre. I denne sammenheng må Einar Bergsholm også takkes, som har kommet med mange gode, faglige avklaringer og innspill om de tingsrettslige spørsmål i oppgaven. Jeg vil også takke Eivind H. Ramsjord for gjennomlesing og innspill til oppgaven.

Andreas Janson

Universitetet for Miljø- og Biovitenskap, Ås, mai 2011

Sammendrag

Tema for denne masteroppgaven er konsekvensene av eiendomstransaksjoner uten hjemmelsoverføring. Med utgangspunkt i denne problemstilling redegjør oppgaven for hvilke metoder som brukes for å unngå tinglysningssystemet, hvilke konsekvenser unnlatt hjemmelsoverføring har og hva som påvirker de forskjellige metoder.

De spørsmål temaet tar opp er besvart gjennom litteraturstudie og kvalitative intervjuer. Det er foretatt dybdeintervjuer med seks eiendomsaktører i Oslo-regionen, som kan grupperes som større eiendomsselskap, statlig selskap, boligselskap og et gründerstyrt selskap.

Utgangspunktet for overføring av eiendom har tidligere vært de ordinære eiendomstransaksjoner, hvor fast eiendom med alle rettigheter overdras til kjøper, som tinglyser overdragelsen. Med dette oppnås det rettsvern. Det har senere kommet til metoder for å manipulere tinglysningssystemet, samt metoder for lovlige tilpasninger til systemet. Metodene for manipulasjon er i utgangspunktet bruk av åpne skjøter med sikringspakke, samt bruk av hjemmelselskap. Den lovlige tilpasning er opprettelse av selskaper som verktøy for eiendomsoverdragelse.

Åpent skjøte med sikringspakke er en type manipulasjon som brukes av to aktører - hovedsakelig i to tilfeller; erverv der kjøper har et kortsiktig tidsperspektiv eller der det erverves utbyggingseiendom for bolig. I begge tilfeller brukes metoden for å unngå dokumentavgift, fordi kjøper har planer om å selge videre etter en gitt tid. For å dempe risikoen for kreditorekstinksjon forsøker de å innskrenke antall aktører de erverver eiendom fra, begrenset til såkalt sikre aktører.

Hjemmelselskap er en konstruksjon hvor det opprettes et tomt selskap som kun har til formål å inneha hjemmel og med dette formelt eierskap til eiendommen. Reell eier er typisk et morselskap eller lignende. Fem av seks aktører opererer med hjemmelselskap. Enten for å unngå dokumentavgift eller av organisatoriske årsaker. For å dempe risiko for kreditorekstinksjon forsøker aktørene også her å begrense rekkevidden av aktører de erverver eiendom fra. For å fjerne risiko for kreditorekstinksjon er det enkelte som fusjonerer hjemmelselskap med eierselskap.

Felles for metodene for manipulasjon er at det ikke er samsvar mellom formelt og reelt eierskap hos nåværende eier, fordi formelt eierskap hviler hos selger eller tidligere eier. Det som kjennetegner begge metoder er at de manipulerer tinglysningssystemet, ved at de *forsøker* å gi rettsvern til eiendomserverver ved hjelp av konstruksjoner og avtaler. De skiller seg dermed klart fra ordinære eiendomstransaksjoner og bruk av selskaper for eiendomstransaksjon, som begge medfører rettsvern for erverver.

Fordi de to metoder for manipulasjon av tinglysningssystemet må sees på som illojale tilpasninger til regelverket er det flere sterke indikatorer på at en ikke oppnår rettsvern for ervervet. Dette vil si at ved konkurs hos selger eller tidligere eier vil man risikere at dagens eier mister eiendommen ved kreditorekstinksjon. Ved bruk av alternative metoder får man likevel et *tilfredsstillende* vern for eiendomsoverdragelsen ved at man er sikret mot tidligere eiers frivillige rettsstiftelser.

Den lovlige tilpasning til tinglysningssystemet, som opprettelse av selskaper for eiendomstransaksjoner, har fått stor utbredelse etter innføring av fritaksmetoden. Selv om opprettelse av selskap medfører latent skatt, høyere transaksjonskostnader og en viss historisk risiko knyttet til selskapet er det store fordeler ved bruken. Innføring av fritaksmetoden har medført gevinstfritak for selger. Kjøper sparer også dokumentavgift, samtidig som rettsvernet er inntakt. Spart skatt og dokumentavgift gjør at fremtidige eiendomstransaksjoner høyst sannsynlig vil bli gjort som salg av eiendomsselskap fordi det totalt sett er mer gunstig for partene.

Fordi det er lovlige tilpasninger som er mer fordelaktig for partene enn det metodene for manipulasjon er, vil det antageligvis legge føringer på hvordan eiendomsaktørene handler. Innføring av fritaksmetoden har etter min oppfatning fjernet grunnlaget for manipulasjon, som vil tilsi at det i fremtiden vil bli mindre bruk av hjemmelselskaper og åpne skjøter med sikringspakke. Dette med unntak av boligutbygging, hvor fritaksmetoden ikke gjør seg gjeldende i samme grad, slik at det fremdeles er grunnlag for manipulasjon her.

Abstract:

This study discusses the impacts of real estate transactions without recording of the ownership in the land title-registration. It is based on interviews with six different real estate companies in the Oslo region. The consequence of lacking registration of ownership is that the real owner will run the risk of losing legal protection against the creditors of legal bankrupt predecessors. There are still several companies who manipulate the judicial registration system, because there are strong economic incentives to do so. However, companies as tools for real estate transactions tend to include newer and legal mechanism for reducing costs and taxes relating to property rights' transfer. This will probably result in less manipulation over time.

Innholdsfortegnelse

INNHOLDSFORTEGNELSE	1
KAPITTEL 1: INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN.....	4
1.2 PROBLEMSTILLING OG AVGRENSNING	5
1.3 METODE	9
1.3.1 Hva er metode	9
1.3.2 Valg av innsamlingsmetode	9
1.3.3 Dokumentanalyse/litteraturstudie.....	10
1.3.4 Intervju som kvalitativ metode.....	11
1.3.5 Drøfting	13
1.3.6 Validitet og reliabilitet	13
1.4 OPPBYGNING AV OPPGAVEN	15
1.5 TIDLIGERE ARBEID RUNDT TEMA	16
KAPITTEL 2: TEORETISK BETRAKTNINGSPERSPEKTIV	18
2.1 INNLEDNING OG OPPBYGNING AV TEORIDEL.....	18
2.2 EIENDOMSTRANSAKSJONER	19
2.2.1 Hjemmelsoverføring	19
2.2.2 Typer transaksjoner	20
2.2.2.1 Ordinær eiendomsoverdragelse	20
2.2.2.2 Overdragelse av fast eiendom med åpent skjøte	22
2.2.2.3 Hjemmelselskap	23
2.2.2.4 Salg av eiendomsselskap	25
2.3 INSTITUSJONELLE RAMMEVILKÅR.....	28
2.4 TRANSAKSJONSKOSTNADER	28
2.5 TINGLYSING	31
2.5.1 Kontekst	31
2.5.2 Definisjon.....	32
2.5.3 Formål med tinglysing.....	32
2.5.4 Forholdet til matrikkelen	33
2.5.5 Hva kan tinglyses?	34
2.6 DOKUMENTAVGIFT	35
2.6.1 Innledning og formål.....	35
2.6.2 Institusjonelle rammevilkår	36
2.6.3 Dokumentavgift som særavgift.....	36
2.6.4 Avgiftspliktens omfang.....	37
2.6.5 Avgiftspliktens avgrensing.....	38
2.7 RETTSVERN	42
2.7.1 Hva innebærer rettsvern.....	42
2.7.2 Tredjemannsvern.....	45
2.8 SELSKAP SOM INSTRUMENT FOR EIENDOMSOVERDRAGELSE	48
2.8.1 Innledende bemerkninger	48
2.8.2 Opprettelse og overdragelse av selskap	48
2.8.3 Fusjon og fisjon	51
2.8.3.1 Fusjon.....	51
2.8.3.2 Fisjon	52
2.8.4 Overgang fra fysisk eiendom til salg av aksjer.....	53
2.9 SKATT OG AVGIFT PÅ EIENDOM	53
2.9.1 Generelt om skattlegging av eiendom	53
2.9.2 Skattereform 2004	54
2.9.2.1 Fritaksmodell.....	55
2.10 SIKRINGSPAKKE	56

2.10.1 Innledende bemerkninger	56
2.10.2 Sikringspakkens elementer	56
2.10.2.1 Åpent skjøte	56
2.10.2.2 Generalfullmakt	57
2.10.2.3 Urådighetserklæring og sikringsobligasjon	57
KAPITTEL 3: EMPIRI – SAMTALER OG INFORMASJONSMATERIALE	59
3.1 INNLEDNING	59
3.2 OM OSLO SOM EIENDOMSMARKED	60
3.3 INNHENTING AV MATERIALE	61
3.3.1 I forkant av intervju	61
3.3.2 Gjennomføring av intervju	62
3.4 INTRODUKSJON AV INTERVJUOBJEKTER	63
3.5 PRESENTASJON AV RESULTATER	68
3.5.1 Organisering av eiendom	68
3.5.2 Fast eiendom eller selskap	70
3.5.2.1 Generelt om forskjellen	70
3.5.2.2 Transaksjonskostnader	74
3.5.2.3 Due diligence	75
3.5.3 Tinglysing	77
3.5.3.1 Generelt om tinglysing	77
3.5.3.2 Dokumentavgift	78
3.5.4 Rettsvern og hjemmel	80
3.5.4.1 Generelt om å ikke ha hjemmel	80
3.5.4.2 Kjøp hvor selger ikke har hjemmel	82
3.5.5 Manipulasjon av tinglysingssystemet	83
3.5.5.1 Hjemmelselskaper	83
3.5.5.2 Åpent skjøte og sikringspakke	85
3.5.6 Fritaksmetoden	88
KAPITTEL 4: ANALYSE OG DRØFTING	90
4.1 INNLEDNING	90
4.2 ANALYSE AV RESULTATER FRA INTERVJU	90
4.2.1 Organisering av eiendom	90
4.2.2 Fast eiendom eller selskap	93
4.2.3 Tinglysing	96
4.2.4 Rettsvern og hjemmel	98
4.2.5 Manipulasjon av tinglysingssystemet	99
4.2.5.1 Hjemmelselskaper	99
4.2.5.2 Åpent skjøte og sikringspakke	102
4.2.6 Fritaksmetoden	106
KAPITTEL 5: AVSLUTNING – TRANSAKSJONER UTEN HJEMMELSOVERFØRING... 107	107
5.1 UTGANGSPUNKT FOR ARBEIDET	107
5.2 DRØFTING AV PÅSTANDER	107
5.2.1 Påstand 1: Manipulasjon av tinglysingssystemet	107
5.2.2 Påstand 2: Om opprettelse av hjemmelselskap	110
5.2.3 Påstand 3: Ønsket om rettsvern	113
5.2.4 Påstand 4: Salg av næringsseiendom	114
5.2.5 Påstand 5: Bruk av sikringspakke	115
5.2.6 Påstand 6: Innføring av fritaksmetode	118
5.3 KONKLUSJONER	122
5.4 METODEKRITIKK	124
5.5 VIDERE ARBEID RUNDT TEMAET	125
5.6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	127
LITTERATURLISTE	128
VEDLEGG	131

INFORMASJONSSKRIV	I
INTERVJUGUIDE	III
REFERAT FRA INTERVJU	V
Intervju nr 1: Eiendomsselskap A	V
Intervju nr 2: Eiendomsselskap B	XII
Intervju nr 3: Eiendomsselskap C	XXI
Intervju nr 4: Eiendomsselskap D	XXIX
Intervju nr 5: Eiendomsselskap E	XXXIV
Intervju nr 6: Eiendomsselskap F	XLIV
VEDLEGG 4: ENTRA EIENDOMS PORTEFØLJE (OSLO-OMRÅDET)	LI

Figurer:

<i>Figur 1: Ordinær eiendomsoverdragelse</i>	<i>5</i>
<i>Figur 2: Manipulasjon av tinglysningssystemet, selger beholder rettigheter.</i>	<i>6</i>
<i>Figur 3: Alternative metoder til ordinær eiendomsoverdragelse</i>	<i>18</i>
<i>Figur 4: Ordinær eiendomsoverdragelse</i>	<i>20</i>
<i>Figur 5: Unnlatt tinglysning ved erverv av fast eiendom</i>	<i>21</i>
<i>Figur 6: Overdragelse av fast eiendom med åpent skjøte</i>	<i>23</i>
<i>Figur 7: Bruk av hjemmelselskap</i>	<i>23</i>
<i>Figur 8: Bruk av hjemmelselskap i kombinasjon med single purpose selskap</i>	<i>24</i>
<i>Figur 9: Salg av eiendomsselskap</i>	<i>25</i>
<i>Figur 10: Tredjemannskonflikt</i>	<i>45</i>
<i>Figur 11: Konfliktsituasjon ved bruk av åpent skjøte og unnlatt hjemmelsoverføring</i>	<i>46</i>
<i>Figur 12: Konfliktsituasjoner ved bruk av hjemmelselskap</i>	<i>47</i>
<i>Figur 13: Transaksjonsvolum i Norge, 2002 til 2009 (Newsec 2010).</i>	<i>61</i>
<i>Figur 14: Entra eiendoms organisering av portefølje</i>	<i>64</i>
<i>Figur 15: Eiendomsselskap Bs organisering av portefølje</i>	<i>65</i>
<i>Figur 16: Eiendomsselskap Ds organisering av portefølje</i>	<i>65</i>
<i>Figur 17: Eiendomsselskap Fs organisering av portefølje</i>	<i>66</i>
<i>Figur 18: Eiendomsselskap Cs organisering av portefølje</i>	<i>67</i>
<i>Figur 19: Eiendomsselskap Es organisering av portefølje</i>	<i>67</i>
<i>Figur 20: Opprettelse av hjemmelselskap av organisatoriske grunner</i>	<i>100</i>
<i>Figur 21: Sakens kjerne i Rt. 2008 s.586, (Nyquist 2009c)</i>	<i>111</i>

Tabeller:

<i>Tabell 1: Bruk av hjemmelselskaper</i>	<i>99</i>
<i>Tabell 2: Bruk av åpne skjøter</i>	<i>103</i>

Kapittel 1: Innledning

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Tema for oppgaven er bruk av alternative metoder til hjemmelsoverføring. Bakgrunn for valg av tema er et ønske om å ta fatt i et dagsaktuelt tema som ikke er allment kjent, som samtidig skal være spennende og ha en praktisk rettet side. Gjennom studiet har det særlig vært det tette båndet mellom jus og eiendom som har opptatt meg mest, og jeg tok utgangspunkt i sentrale emner innenfor disse. Jeg ønsket derfor at oppgaven skulle dreie seg rundt enten skatterett, selskapsrett, tingsrett eller eiendomsteori. Det skulle vise seg at oppgaven ville inneholde alle fire.

I 2008 sendte Arvid Seldal (2008) en e-post til Hans Sevatdal ved ILP med en del problemstillinger rundt grunnboken og næringseiendommer. Det gjaldt særlig den økende tendensen til unnlatt hjemmelsoverføring på næringseiendom. Det ble gitt en kort introduksjon til problematikken, i tillegg ble det reist en del spørsmål hvorvidt dette var et problem og hvem det var et problem for. Jeg fattet straks interesse for temaet, og valgte å bruke dette utgangspunktet for oppgaven.

Hjemmelsoverføringer (og mangel på slike) står sterkt i tingsretten, og tar opp sentrale eiendomsfaglige spørsmål, i tillegg til skatte- og selskapsrettslige problemer. Det er i tillegg kommet en praksis hvor man organiserer hjemmel til eiendommer i et eget tomt selskap for så å selge dette selskapet samtidig med eiendomsoverføringen – dette blir kalt hjemmelselskap. Denne problemstillingen virker nokså fersk, altså er den dagsaktuell. Videre har det skjedd spennende endringer de siste årene, blant annet en dom fra Høyesterett (Rt. 2008 s.586) som gjør at bruken av hjemmelselskaper kan være mer utsatt. Etter hvert er det også kommet frem at alternative tilpasninger til tinglysningssystemet, som bruk av åpent skjøte, er aktuelt for oppgaven. Dette ser også ut til å være en mer utbredt tilpasning enn det hjemmelselskaper er.

Eiendomsselskaper som unnlater tinglysing er satt i søkelyset de siste årene, for det meste i faglige tidsskrifter (Seldal 2008), nyhetsbrev fra advokatfirmaer (DLA Piper 2008), men også i media (E24 2008). Det er altså et problem som man er obs på, samtidig som det er mange uløste problemstillinger. Derfor ønsket jeg å skrive masteroppgave om eiendomstransaksjoner uten hjemmelsoverføring.

1.2 Problemstilling og avgrensning

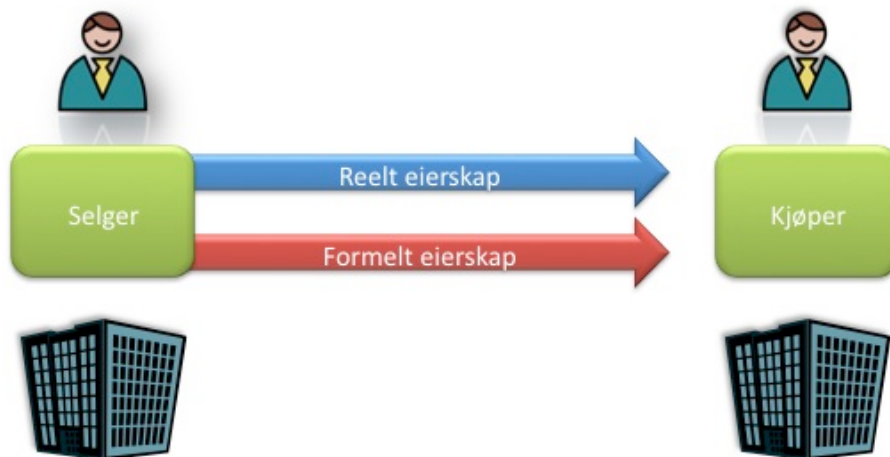
Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

- *Hva er konsekvensene av at eiendomstransaksjoner gjennomføres uten hjemmelsoverføring?*

Problemstillingen tar utgangspunkt i Sevattals (2006 s. 363) beskrivelse av eiendomsretten;

Vi kan tenke oss eiendomsretten som et ”*knippe av beføyelser eller relasjoner mellom eiendommen (objektet) og eieren (subjektet).*”

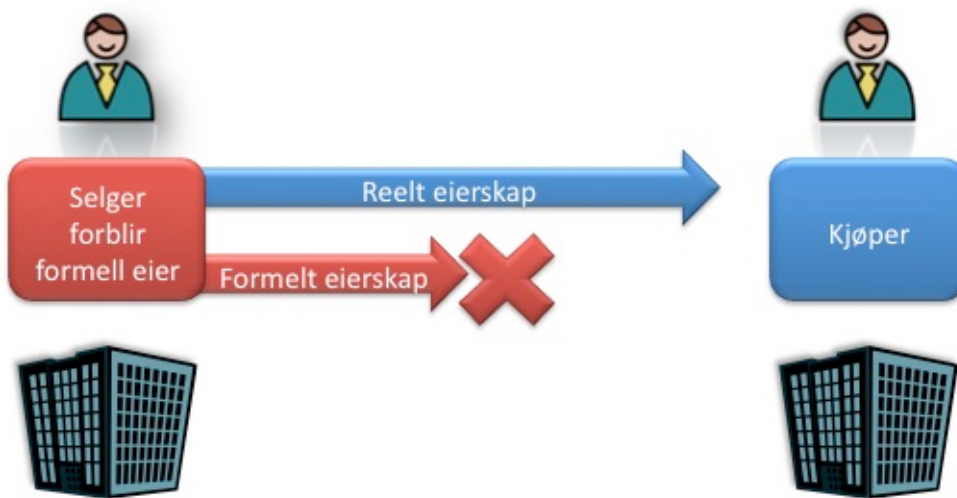
Hva skjer hvis sentrale rettigheter ikke blir overført fra selger til kjøper ved eiendomsoverdragelse? Spørsmålet skisseres under figur 1 og figur 2. Figur 1 tar for seg en ordinær eiendomsoverdragelse, hvor alle rettigheter, deriblant formelt og reelt eierskap, overføres fra selger til kjøper.



Figur 1: Ordinær eiendomsoverdragelse

Figur 2 tar for seg problemet hvor selger beholder deler av rettighetene, ved at kjøper ikke utfører bestemte handlinger. Da blir kjøper kun reell eier, mens formelt eierskap beholdes hos selger. Hva som skjer i slike situasjoner, hvorfor det skjer og konsekvensene av dette, kan sies å være kjernen i oppgaven.

Unnlatt hjemmeloverføring



Figur 2: Manipulasjon av tinglysingsystemet, selger beholder rettigheter.

Av hovedproblemstilling får vi følgende delproblemstillinger for oppgaven:

- *Hvilke metoder brukes for å unngå tinglysingsystemet?*
- *Hvilke konsekvenser får unnlatt tinglysing?*
- *Hva påvirker tinglysing?*

Den sentrale problemstilling for oppgaven er utformet med den hensikt å vise kompleksiteten av temaer, samtidig som den skal gi en naturlig avgrensning av oppgaven. Oppgaven tar dermed for seg hvordan mange eiendomstransaksjoner i dag foregår uten at hjemmel overføres. Med dette siktes det både til den lovlige tilpasning til skatteregler som har foregått etter 2005 – bruk av selskaper, samt manipulasjon av reglene om dokumentavgift – som bruk av hjemmelselskaper og åpent skjøte.

Hovedhensikten med oppgaven er dermed å ta for seg alternative metoder til en ordinær eiendomstransaksjon. Hensikten med problemstillingen er videre å se på hvilke konsekvenser det har at alternative metoder tas i bruk. Gir de alternative metodene samme rettigheter som ordinær overføring, er det mer praktisk for de involverte, og er de mer markedstilpassede?

Hovedproblemstillingen avgrenses i utgangspunktet mot ordinære transaksjoner, men slike transaksjonstyper er likevel nødvendig å ha med for å vise skillene. I likhet med en lignende masteroppgave om unnlatt hjemmeloverføring (Kandidatnr 619 2007), er

denne oppgaven avgrenset til å omhandle de tilfellene hvor unnlatt hjemmelsoverføring er et resultat av en veloverveid og gjennomtenkt prosess. Overdragelse av eiendom ved gave, arv, skifte mv blir for omfattende og behandles ikke. Oppgaven er fokusert mot kommersiell omsetning av eiendom, hovedsaklig næringseiendom, men også omsetning av bolig.

For å belyse hovedproblemstillingen vil jeg ta utgangspunkt i de alternativer en har til ordinære eiendomstransaksjoner. Hovedvekten blir lagt på to spesielle konstruksjoner, bruk av hjemmelselskaper og bruk av åpent skjøte med sikringspakke. Både åpent skjøte og hjemmelselskap brukes for å unngå hjemmelsoverføring, og dermed spare dokumentavgift. I tillegg er det et alternativ å opprette selskaper for eiendomsoverdragelse. De tre hovedtypene går inn under delproblemstilling om *”Hvilke metoder brukes for å unngå tinglysingsystemet?”* De fremstilles i de neste tre avsnitt med hver sine underproblemstillinger. Mer inngående teori rundt forskjellige organisasjonstyper for eiendomstransaksjoner vil skisseres i kapittel 2.2.

Bruk av selskaper ved eiendomstransaksjoner er blitt mer og mer vanlig de siste år. Her kan man enten opprette et selskap som står som kjøper av eiendommen, eller man kjøper et helt eiendomsselskap, typisk et single purpose selskap¹. I disse tilfeller er eiendommen tinglyst på selskapet. Denne metoden er veletablert og uproblematisk i forhold til tinglysingsystemet, men utløser ikke dokumentavgift ved senere eierskifte. Underproblemstilling for denne metoden er som følger:

- *Hvilke konsekvenser har det at eiendomstransaksjoner skjer i selskapsform?*

Hjemmelselskap er en konstruksjon hvor hjemmelsmann, altså det registrerte og formelle eierskap av eiendom, er hos et tomt selskap som kun har som formål å inneha hjemmel. Hjemmel er således tinglyst på dette selskapet, slik at formelt og reelt eierskap er splittet. Spørsmålet er hva konsekvensene av slike konstruksjoner er.

- *I hvilke tilfeller benyttes hjemmelselskaper? Oppnår en samme rettigheter ved bruk av hjemmelselskap?*

¹ Med single purpose selskap menes selskap som ikke har annet formål enn å eie og også forvalte nettopp denne eiendommen. Selskapet er typisk et aksjeselskap (AS) men kan også være selskap med delt ansvar (DLS). Blir også forkortet som SPV, som står for Single Purpose Venture (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 107).

Bruk av åpent skjøte, også kalt blankoskjøte, er en transaksjonstype hvor selger, etter avtaleinngåelse, utsteder skjøte for eiendomstransaksjonen, men ny hjemmelshaver ikke er påført. I slike tilfeller vil erverver stå fritt til å bestemme hvem eiendommen senere skjøtes videre til (Bjaaland & Nielsen 2009). På denne måten skjer det ingen hjemmelsoverføring, da skjøte ikke tinglyses. Dette er primært gjort for å spare dokumentavgift. I stedet kan det tinglyses kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre. I tillegg utarbeides en generalfullmakt til fordel for kjøper (Kandidatnr 619 2007). Dette vil i det følgende bli kalt for sikringspakke. Spørsmålet som skal belyse hovedproblemstillingen blir som følger:

- *I hvilke tilfeller benyttes åpent skjøte? Kan man oppnå rettsvern ved bruk av sikringspakke?*

Hovedproblemstillingen tar sikte på å finne ut hvordan eiendomstransaksjoner foregår i de tilfeller hvor hjemmelsoverføring ikke finner sted. Altså hvor ny eier ikke tinglyser eiendomstransaksjonen, eller på annen måte tilpasser transaksjonen for å unngå dokumentavgift. I denne sammenheng er det viktig å se på hvorfor de enkelte valg blir tatt. Når man vet hvorfor valgene blir tatt, er det enklere å skissere løsninger for eventuelle problemer. Slike spørsmål er det ikke like lett å få svar på fra litteratur og teori. Denne delproblemstilling besvares derfor i hovedsak gjennom intervju:

- *Hva påvirker tinglysing?*

Hovedproblemstillingen belyses ved et kombinert case-studie og bruk av dybdeintervju, hvor eiendomsporteføljer undersøkes og aktører intervjues. På den måten får man et bilde av selskapers forhold til tinglysing, om de ulike metoder i det hele tatt er aktuelle, i tillegg til hvilke konsekvenser bransjen selv mener slik tilpasning har. I forbindelse med intervju utarbeides det en oversikt over hvordan de enkelte eiendommer i porteføljen er organisert.

1.3 Metode

1.3.1 Hva er metode

Ifølge Dalland (2007) er metode det redskap vi bruker i vårt møte med noe vi vil undersøke. En mye brukt definisjon på metode er (ifølge Dalland 2007 s. 83) den av Aubert (Aubert 1982) som er formulert slik:

”En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder.”

Metoden må altså velges med bakgrunn i det tema jeg tar for meg, og jeg må stille meg spørsmålet om hvilken metode som best kan brukes for å løse den valgte problemstilling. Det er derfor viktig å være bevisst på den metode som brukes. I det følgende vil jeg ta for meg hvilken tilnærming til metode jeg har valgt, og videre fortelle om den valgte type metode samt hvordan den skal gjennomføres. Til sist i dette kapitlet vil jeg gjennomgå hva som er gjort i etterkant av litteraturstudie og intervju, og om den valgte metode har oppfylt de krav som stilles til slike kvalitative undersøkelser.

1.3.2 Valg av innsamlingsmetode

Den valgte metode for oppgaven kan klassifiseres som kvalitativ metode. Kvalitativ metode er benyttet blant annet for å forstå hvorfor og hvordan de enkelte organisasjonstyper er valgt. Det er i hovedsak brukt litteraturstudie og kvalitative intervjuer for å besvare oppgavens problemstilling. Det er bevisst styrt unna kvantitativ metode både av tidsmessige årsaker, men også grunnet et ønske om å gå dypere inn i materien. Metoden kan nok også kalles for et case-studie, selv om det ikke undersøkes sekvenser av hendelser som finner sted over tid (Nord 2008), som kjennetegner slik metode. Dybdeintervjuene er likevel å regne som case-studie da hovedhensikten er å studere hvordan unnlatt hjemmelsoverføring skjer i det virkelige liv. Dette er målet med oppgaven, å knytte sammen teori og det praktiske, og med dette undersøke hvorfor og hvordan aktørene unngår dokumentavgift.

Kvalitativ metode kjennetegnes ved at man kan gå opplysningene i dybden, samt at det gir fleksibilitet da det ikke setter faste rammer for intervjuet. Data som samles inn, tar sikte på å få frem sammenheng og helhet, samtidig som det får frem det som er spesielt eller avvikende (Dalland 2007). Intervjuene er utformet med dette som grunntanke, og det er derfor forsøkt å intervju flere ulike typer eiendomsaktører for å gi et mer interessant datagrunnlag. Intervjuobjektene blir på ingen måte ensartede.

Som nevnt var det ikke et primært ønske om å tallfeste organisasjonstyper, da det etter min oppfatning ville innebære en forenkling av dette komplekse tema, samt at en del av variablene rett og slett ikke er målbar – for eksempel spørsmålet om sikringspakke gir et tilfredsstillende vern. Når det er sagt, har det vært nødvendig med en grundig gjennomgang av eiendomsporteføljen til de enkelte selskaper, primært for å forstå selskapenes valg, men også for å kunne stille inngående spørsmål. Her ble det undersøkt om eiendommene var organisert i selskap eller fast eiendom, og hvem de var tinglyst på. Altså en enkelt kvantitativ undersøkelse. Et slikt datagrunnlag vil ikke nødvendigvis være representativt, men har likevel hjulpet med å belyse enkelte poeng. Dette er presentert under kapittel 3.4.1.

1.3.3 Dokumentanalyse/litteraturstudie

Som Thagaard understreker (2009), er dokumentanalyse en form for kvalitativ metode, men blir i denne sammenheng brukt som *supplement* og forarbeid til dybdeintervju. Dokumentanalysen startet som et fritt søk etter all relevant litteratur. Det ble opprettet en nøkkelordliste som utgangspunkt for litteratursøk. Dette viste seg raskt å ikke være en særlig effektiv måte. Det var derfor nødvendig å bruke mer spesifikke metoder. Pavel og Davidsons (ifølge Dalland 2007) metode om orientering i litteraturen tar det standpunkt at den innledende litteratursøkingen har som mål å få et bilde av hva som allerede er skrevet om det valgte tema. For å få oversikt ble det brukt ulike databaser og oversikter over tidligere masteroppgaver, blant annet oversikt over tidligere jusoppgaver fra UiO (Universitetet i Oslo 2011) og oppgaver innen eiendomsfag fra ILP (UMB 2011). Foruten dette tok jeg turen til BIs bibliotek i Nydalen, hvor jeg så gjennom tidligere master- og bacheloroppgaver. Med denne oversikten tok jeg i bruk en metode etter Stavseng (1996) (ifølge (Thagaard 2009) hvor man først og fremst skiller mellom sentrale og mer perifere verker om temaet for

undersøkelsen. Deretter tar man utgangspunkt i sentrale verker om temaet og følger opp referanser fra disse kildene. Det neste trinnet er å studere referansenes referanser. Dermed fremstår forskningen som analyse av et nettverk av kilder som gir data om undersøkelsens problemstilling. Med denne metoden var det lett å fordype seg i stoffet, samtidig som kun det mest sentrale ble tatt med – det ble dannet en ramme for den teoretiske fremstilling. Ved denne metoden brukte jeg i hovedsak BIBSYS, Library of Congress og ISI Web of Science. Etter min forståelse av problemstillingen er det et komplisert tema, med forankringer i både jus, eiendomsfag og økonomi. Utfordringen her ble etter hvert ikke å få tak i nok stoff, men snarere å begrense seg.

1.3.4 Intervju som kvalitativ metode

At intervjuene er kvalitative vil ifølge Dalland (2007) si at intervjuet har som mål å innhente kvalitativ kunnskap. Det blir lagt vekt på å forstå sammenhenger, hvorfor valgene blir tatt, samtidig som det søker å nyansere tinglysingsordningen.

Dokumentanalysen ble brukt for å definere en faglig ramme for oppgaven, i tillegg til å gi nok faglig forståelse til å utarbeide fornuftige intervjuer. Både intervju og dokumentanalyse har vært like viktig, oppgaven har ikke vært mulig å skrive uten en av dem. Intervjuene danner likevel hoveddelen av oppgaven, problemstillingen om eiendomstransaksjoner uten hjemmelsoverføring kan vanskelig la seg undersøke gjennom dokumentanalyse alene. Årsaken til dette er nok at det først og fremst er bransjepraksis som danner rammer for transaksjonene. Teorien bak tinglysing, kreditorstinksjon² og eiendomstransaksjoner har jeg opplevd at danner rammer for hvordan det *bør* gjøres, men det betyr ikke at det faktisk er slik det *blir* gjort.

Dalland (2007) viser til en viktig dimensjon ved forskningsintervjuer; Intervjuet skal ikke bare fortelle oss om den enkelte, det skal helst si noe utover den intervjuede personen. Dette understreker hensikten med problemstillingen. Oppgaven søker å forstå hvordan *alle* eiendomstransaksjoner foregår, ikke bare for det selskap som intervjues. Dette er, som Dalland påpeker, et uoppnåelig mål. Likevel kan man, med en solid datainnsamling, si noe om hvordan bransjen som helhet opererer.

² I konkurranse med andre interessenter har kreditorer en fordel, har ikke konkurrenten sikret seg rettsvern gjennom tinglysing, vil utleggstageren gå foran det eldre erverv til tross for fullt kjennskap om det faktiske forhold, jf tgl §§ 20 og 21 (Falkanger & Falkanger 2007).

Thagaard (2009) deler inn intervjuer etter hvordan de struktureres; lite strukturert, relativt strukturert eller delvis strukturert. Her har intervjuene fulgt en delvis strukturert tilnærming. Det vil si at det er utarbeidet en intervjuguide, hvor temaene som undersøkes i all hovedsak er fastlagt på forhånd, men rekkefølge bestemmes underveis. På denne måten gis intervjuobjektet mulighet til å ta opp andre tema som vedkommende mener er viktig for oppgaven, samtidig som det besvares på de nødvendige spørsmål. Det er altså en viss fleksibilitet ved intervjuene. Utvalget av intervjuobjekter har i tillegg gjort det nødvendig med en slik tilnærming, da ikke alle spørsmål har vært mulig å besvare av intervjuobjektene. Dette kan skyldes at de enkelte aktørene for eksempel ikke opererer med åpent skjøte, men det kan også skyldes faglig ståsted.

Den valgte metodiske tilnærmingen til utvalg er det som Thagaard (2009 s.59) kaller for strategisk utvalg. Dette vil si at intervjuobjektene er valgt ut på bakgrunn av *”egenskaper eller kvalifikasjoner som er strategisk i forhold til problemstillingen og undersøkelsens teoretiske perspektiver”*. Ved utvelgelse til intervju er det likevel foretatt en gruppering av intervjuobjekter, noe som vanligvis går under betegnelsen kategoribaserte utvalg. Det viktigste ved utvelgelsen har uansett vært intervjuobjektene sine egenskaper, og ikke om de passer inn i en bestemt kategori. Kategoriseringen av intervjuobjektene har heller kommet som en naturlig del av det kontaktnettet som er opprettet i forbindelse med oppgaven. Som Thagaard påpeker (2009), enten det gjelder strategisk utvalg eller kategorisk utvalg, kan det oppstå problemer med ”skjeve” utvalg hvor utvalget er selektert på grunnlag av intervjuobjektene tilgjengelighet for forskeren. Utvalget er i stor grad basert på om de jeg ønsker å intervjuer er tilgjengelig eller ikke. En slik skjevhet i utvalget er forsøkt korrigert ved at intervjuene er anonymisert. Forhåpentligvis har dette ført til at intervjuobjekter som ellers ikke ville uttalt seg, likevel har valgt å la seg intervjuer.

1.3.5 Drøfting

Etter intervjuene startet arbeidet med å granske materialet, å koble sammen teori og data. Dalland (2007) beskriver drøftingsprosessen som fire ulike faser:

- *Systematisering*
- *Analyse*
- *Vurdering*
- *Tolkning*

Systematisering av materialet blir gjort for å få oversikt slik at man bedre kan vurdere opplysningene i forhold til problemstilling. Det kan være vanskelig å få oversikt over hva som ble sagt bare ved å lytte til lydopptakene, derfor ble det laget et fullstendig referat fra hvert intervju. Etter dette ble opptak slettet og referatene ble sortert tematisk. På den måten var det enklere å se nyansene i intervjuobjektens svar.

Analysen av materialet bestod i å trekke frem hovedlinjene i det som ble sagt i intervjuene, og deretter velge ut sitater som illustrerer hovedinntrykket (Dalland 2007). Kapittel 3 er et resultat av analysen av materialet, der data presenteres.

Vurderingen av materialet ble gjort samtidig med analysen, og bestod i kildekritikk og se hva jeg eventuelt savnet av opplysninger. En slik kilde- og metodekritikk er gjort i kapittel 1.3.6.

Til slutt ble materialet tolket. Her ble intervjumaterialet satt opp tematisk og vurdert i forhold til problemstilling og spørsmål som har dukket opp gjennom oppgaven. Resultatet av denne tolkningen er presentert i kapittel 4. Som Dalland (2007) påpeker er det ikke nok at man ivaretar intervjuobjektens perspektiv, man må også fortolke materialet ut fra vår egen selvforståelse. På den måten kan noen perspektiver virke fremmed for de intervjuede aktører. Tolkningen blir gjort ved å sammenligne likheter og forskjeller i materialet, men også ved å kritisere og diskutere de ulike tema.

1.3.6 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet kan forstås som metodekritikk, eller hvilke krav man setter til undersøkelsen. Validitet vil si at det som undersøkes har både relevans og gyldighet i forhold til det problem som undersøkes. Reliabilitet vil si at materialet har

pålitelighet, at innsamling er skjedd på korrekt måte og feilmarginer angis (Dalland 2007). Den metode som er valgt er også gjenstand for kritikk; hvorfor kvalitativ metode er valgt er gjennomgått i kapittel 1.3.2. Som Thagaard (2009) påpeker skal en oppgave ikke bare beskrive et tema, det må også fortolkes. Derfor er det viktig at man problematiserer grunnlaget for tolkningen slik at materialet blir troverdig. I det følgende presenteres derfor tre kritiske faktorer ved både litteratur- og intervjumateriale, og hvordan dette er forsøkt løst.

Jacobsen (2005) peker på krav til intern gyldighet ved undersøkelser, altså om resultatene kan ses på som ”riktige”. Her viser han til to sentrale forhold; at undersøkelsen kontrolleres mot andre, eller man foretar vurdering av materialet selv. Det er skrevet lite om dette bestemte tema, i tillegg er en del spørsmål ikke endelig avklart. Enten fordi det ikke har vært langvarig praksis på området, eller at man ikke har en rettslig avklaring av bruken. De underliggende teoretiske rammer må likevel sees på som klare, selv om det fremdeles er noe usikkerhet til hvordan man tolker det. Selv om noen konklusjoner ikke samsvarer med for eksempel Kandidatnummer 619 (2007), gir både teorien og hans drøftinger antydning til at mine resultater er riktige. Intervjumaterialet konstaterer også i stor grad dette.

Et problem ved intervjuer er *forskningseffekten* (Dalland 2007). Dette vil si at intervjuobjektene kan oppføre seg annerledes, ved at de muligens avgir svar som avviker fra sannheten. Dette er forsøkt unngått ved at intervjuobjektene er anonymisert, men som nevnt i kapittel 3.3.2 kan det være en feilkilde at Entra Eiendom ikke er anonymisert.

For at materialet skal ha validitet er det brukt båndopptaker under intervjuene, slik at det som presenteres ikke er avhengig av om undertegnede har sitert vedkommende riktig eller ikke. Der jeg ønsket klarheter, har jeg i tillegg sendt e-post til intervjuobjektet og bedt om utdypende svar på bestemte spørsmål. På den måten ble jeg sikret at det som kom frem av referatet ikke var en mistolkning eller feilsitering.

1.4 Oppbygning av oppgaven

Oppgaven er delt opp i fem deler, bestående av innledning, teori, intervju, drøfting og avslutning. Hver del er presentert i eget kapittel.

Innledning til oppgaven blir gjort i kapittel 1, som definerer oppgavens problemstilling og setter ramme for de senere kapitler. Den metodiske tilnærmingen er plassert i kapittel 1, og ikke som et eget kapittel, slik enkelte oppgaver har det.

Den teoretiske referanseramme blir satt i kapittel 2, som er et resultat av oppgavens litteraturstudie. Selv om det er forutsatt enkelte forkunnskaper hos leser av oppgaven, er kapittelet også ment å gi en gjennomgang av sentral teori for å forstå oppgavens problemstilling og drøftelser. Dette er gjort både for egen del og med tanke på leseren. I kapittelet er det i liten grad tatt med drøftelser, jeg har forsøkt å holde disse til oppgavens kapittel 4. Der det har vært nødvendig er det likevel tatt med.

Tredje kapittel tar for seg oppgavens intervjustudie. Her blir det gitt bakgrunnsinformasjon om både eiendomsmarkedet som aktørene representerer og presentasjon av intervjuobjektene. Hoveddelen i dette kapittelet er resultatdelen, hvor det blir gitt en gjennomgang av hvilket syn intervjuobjektene har på oppgavens forskjellige tema. I den grad det er tatt med drøftelser her, er det intervjuobjektene egne vurderinger som blir fremstilt.

I kapittel 4 blir de tidligere fremstilte emner analysert og drøftet i forhold til resultat fra intervju. Drøftingsdelen av oppgaven er således todelt, hvor kapittel 4 tar for seg analyse og drøfting av resultat fra intervju, og kapittel 5 er drøfting av påstander.

Hoveddelen av kapittel 5 er drøfting av påstander. Her knyttes teori, empiri og eventuelle nye forhold sammen, for å gi begrunnede svar på påstandene. Resten av kapittel 5 blir en kort oppsummering og avslutning av oppgaven. De problemstillinger og delproblemstillinger som er gitt innledningsvis i kapittel 1 blir besvart gjennom hele oppgaven; fra teoridel til analyse. Det blir likevel gitt en kort oppsummering her. I den grad det er mulig vil det også bli gjort enkelte konklusjoner rundt oppgavens tema og spørsmål som er tatt opp. Til slutt blir det gitt noen avsluttende refleksjoner og forslag til videre arbeid rundt samme tema.

1.5 Tidligere arbeid rundt tema

I startfasen så jeg at det var skrevet lite om bruk av alternative metoder for tinglysing ved eiendomstransaksjoner. Det har derfor vært nødvendig å skrive litt *rundt* problemstillingen i første del av oppgaven. Etter hvert som jeg gravde meg ned i stoffet fant jeg likevel en masteroppgave som er rettet mot samme tema.

Kandidatnummer 619 fra Juridiske fakultet ved UiO skrev i 2007 en masteroppgave kalt ”*Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring*” (Kandidatnr 619 2007).

Dette er en juridisk oppgave med tyngden på de teoretiske drøftinger rundt bruk av åpent skjøte og vil derfor avvike fra den type oppgave jeg skriver. Den er dermed en ypperlig kilde til de teoretiske avklaringer i denne oppgaven. Kandidatens problemstilling dreier seg om overføring av *fast eiendom*, men er inne på forholdet til opprettelse av aksjeselskap og lignende for eiendomstransaksjoner. Gjeldende rett rundt bruken av hjemmelselskaper og åpent skjøte er noe uklar, det finnes ikke entydig rettspraksis på området. Kandidatens oppgave gir likevel god avklaring på hvordan jussen ved forskjellige sider av unnlatt hjemmelsoverføring er. Kandidatnr 619 innfører begrepet ”*sikringspakke*” for unnlatt hjemmelsoverføring ved bruk av åpent skjøte, et begrep som jeg også har valgt å benytte meg av.

Det er lite som ellers er skrevet om hjemmelselskaper, det er mest små artikler i aviser (Saltnes 2009) som direkte tar opp spørsmålet med bruk av hjemmelselskaper. Dette skyldes nok at det er en nokså fersk problemstilling. I forhold til internasjonal litteratur kan det synes som om dette er et særnorsk fenomen.

Som nevnt under problemstillingen kan bruk av hjemmelselskaper eller åpent skjøte og unnlatt tinglysing ses på som to sider av samme sak, det har derfor vært vel så viktig å finne stoff om tinglysing for å kunne skrive om hjemmelselskap og åpne skjøter. Om temaet tinglysing er det mer enn nok litteratur å hente. Fra UMB er det spesielt en masteroppgave jeg har benyttet meg av i teoridelen: ”*Dokumentavgift ved eiendomstransaksjoner*” (Lauritsen 2004). Da forholdet mellom hjemmelselskaper og tinglysing er særdeles komplekst og lite belyst i litteraturen har dette lagt føringer på oppgaven. Det gjør det nødvendig å ta for seg fragmenter av forholdet, som blant annet skatt og selskapsdannelse. Dette gir bakgrunn for hvordan slike selskaper dannes, og hvorfor skattespørsmål er en del av problemstillingen. Her er det spesielt

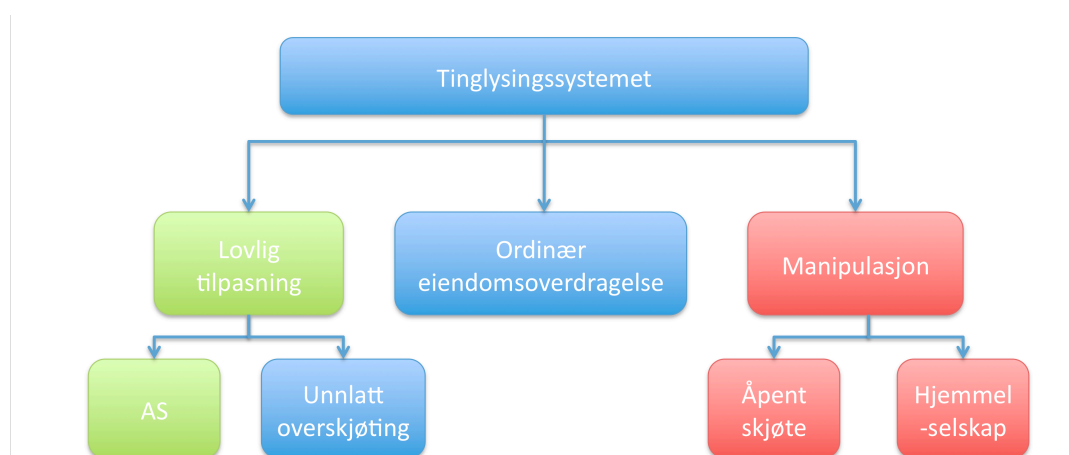
to bøker som gir en grunnleggende fremstilling og avklaring av juridiske spørsmål; *Lærebok i skatterett* (Zimmer 2009) og *Selskapsrett* (Andenæs 2007).

Problemstillingen har et nært forhold til eiendomsutvikling, og da har spesielt den juridiske håndboken *Eiendomsprosjekter* (Bjaaland & Nielsen 2009) blitt benyttet. Denne boken gir svar på en del juridiske problemstillinger knyttet til utviklingsprosessen, spesielt har kapittelet om utsatt overskjøting vært aktuelt. Mangelen på litteratur har ikke bare vært entydig negativt. Det har gjort det nødvendig å sette seg inn i flere sider av problemstillingen, og gitt meg kunnskap om forhold som jeg ellers ikke hadde fått. Det har gjort at teoridelen har fått en bredere tilnærming enn det jeg har sett i andre masteroppgaver, for eksempel oppgaven om dokumentavgift (Lauritsen 2004). Mitt inntrykk er at det i dette tilfellet er positivt, ved at det gir leseren en bredere plattform og bedre innsikt i et ellers komplisert tema.

Kapittel 2: Teoretisk betraktningperspektiv

2.1 Innledning og oppbygning av teoridel

Omfanget av oppgaven kan synes nokså stort, med mange omfattende fagfelt. Dette har således lagt føringer på kapittelet, ved at de tema som har bred berøringsflate til problemstillingen må utredes. En del tema og spørsmål har også blitt utelatt for å avgrense oppgaven. Dette gjelder spesielt hvilke konsekvenser unnlatt hjemmelsoverføring har for planmyndigheter og rettsvesen; som jordskifteretten. Enkelte spørsmål tilknyttet dette er nevnt, men etter min oppfatning gir disse problemstillinger grunnlag for en annen masteroppgave.



Figur 3: Alternative metoder til ordinær eiendomsoverdragelse

De teoretiske betraktningperspektiv tar utgangspunkt i de alternative metoder til ordinær eiendomsoverdragelse, enten det er lovlig tilpasning eller manipulasjon (se figur 3). Dette kapittelet gir således grunnlag for å si noe om bruken, konsekvenser og hvordan aktørene retter seg etter de institusjonelle rammevilkår som disse metoder setter. Dette er kjernen i oppgaven, men det er likevel flere andre tema som må tas opp for å kunne si noe konkret om disse metodene. Enkelte deler kan derfor synes å ha et mer selvstendig preg i forhold til problemstilling, men de er likevel nødvendig å ha med for å bygge opp om denne.

Innledningsvis i kapittel 2.2. blir det gitt en oversikt over forskjellige typer eiendomstransaksjoner, både ordinære og alternative metoder. Deretter i kapittel 2.3 blir det gitt en kort oversikt over de rammevilkår som er gjeldende for transaksjonene, og videre i 2.4 hvilke kostnader som er knyttet til dem. En stor del av dette kapittelet er viet temaet tinglysing. Dette gjelder tinglysing som sådan, som konsekvenser av

tinglysing og unnlatt tinglysing, men også rettsvern og dokumentavgift. Disse kapitler tar for seg rammene for eiendomstransaksjoner i et overordnet perspektiv og blir gjennomgått i kapittel 2.5 til 2.7. Neste del, kapittel 2.8, tar for seg en lovlig tilpasning til tinglysingssystemet, ved opprettelse av eiendomsselskap som verktøy for overdragelse. Deretter blir det gitt en kort innføring i hvilken betydning skatt har for transaksjonene, i kapittel 2.9. Her vil det i hovedsak dreie seg om de største endringer innenfor skattlegging av eiendom og selskaper de siste år, og hvordan dette kan ha påvirket tinglysing og opprettelse av eiendomsselskap. I kapittel 2.10 blir det gjennomgått hovedtypen av manipulasjon; bruk av åpent skjøte med sikringspakke.

2.2 Eiendomstransaksjoner

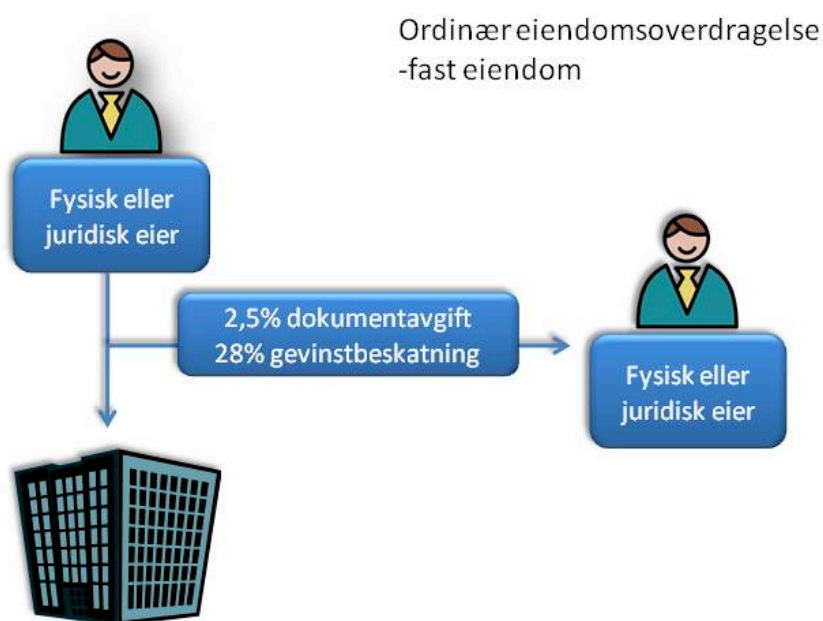
2.2.1 Hjemmeloverføring

Det sentrale ved kapittel 2.2 om eiendomstransaksjoner er å fremheve de prinsipielle forskjeller mellom de ulike transaksjonstyper. Det sentrale er om hjemmel overføres eller ikke. Hvis hjemmel ikke overføres, vil det si at det formelle eierforhold ikke samsvarer med det reelle. Dermed kan det oppstå komplikasjoner både for selger, kjøper samt tredjepersoner. Spesielt i forhold til kreditorer er det problematisk at reell eier ikke er registrert som formell eier. I verste fall kan kreditorer ta beslag i eiendommen, slik at kjøper taper denne. Det er altså store verdier på spill. De forskjellige konstruksjoner eller organiseringer for transaksjonen er avgjørende for om erverver sikrer seg mot slike problemer – om man oppnår rettsvern.

Det skilles mellom transaksjon med fast eiendom og transaksjon med selskap. Det er viktig å merke seg at det er fast eiendom som erverves både ved ordinær eiendomsoverdragelse, unnlatt overskjøting, samt bruk av åpent skjøte. Dette gjelder prinsipielt også ved bruk av hjemmelselskap, men som vi skal se, står denne type konstruksjon i en særstilling. Det er derfor viktig å trekke skillet mellom transaksjon av fast eiendom og selskap. Transaksjon med single purpose selskap er uproblematisk i forhold til tinglysingssystemet, det er både en lovlig og utbredt tilpasning. Det er helt legitimt at man unngår dokumentavgift siden man erverver et (aksje-)selskap, og dermed overtar en virksomhet. Dette blir nærmere utdypet under kapittel 2.2.2.4.

2.2.2 Typer transaksjoner

2.2.2.1 Ordinær eiendomsoverdragelse



Figur 4: Ordinær eiendomsoverdragelse

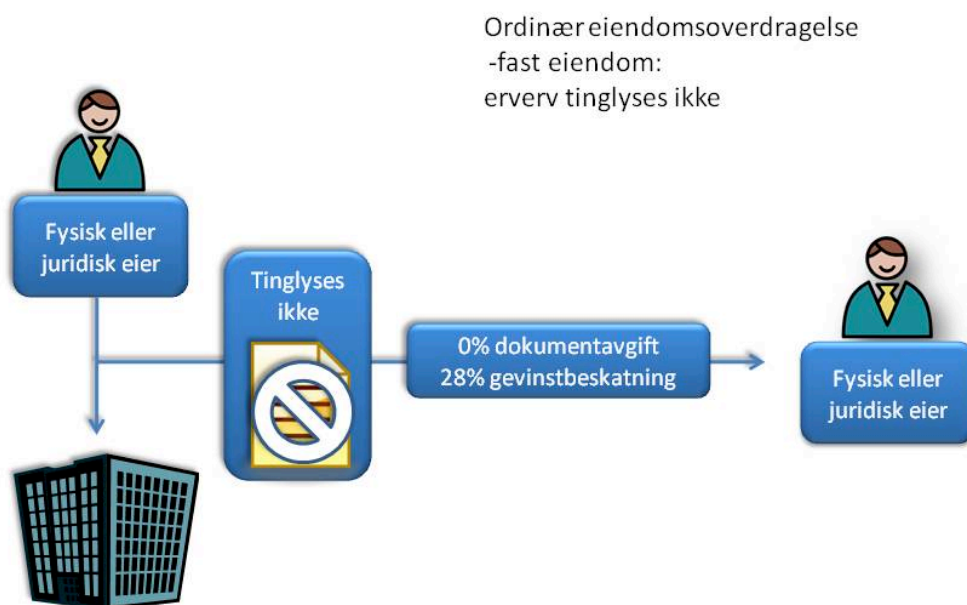
Her skal det kort skisseres en ordinær eiendomsoverdragelse, hovedsaklig for å vise ulikhetene til de alternative metoder. Ofte blir ordinær eiendomsoverdragelse bare kalt for ”overføring av eiendom”. Figur 4 over viser de viktigste hovedtrekk ved overføring av fast eiendom. Videre er figur 1 sentral for forståelsen av forskjellene.

I det følgende vil Sevattal og Hegstads (2006 kapittel 2) omtalelse av eiendomsoverdragelser stå sentralt. At eiendom overføres innebærer at eiendomsretten går fra et rettssubjekt til et annet. Formelt sett er den fulle og hele eierrådigheten først overført når hjemmelsovergangen er skjedd, det vil si at navnet på den gamle eieren er skiftet ut med navnet på den nye på grunnboksbladet til eiendommen. Den tekniske termen for dette er at den nye eieren har fått grunnbokshjemmel. Eier kan enten være fysisk person eller juridisk person. Det kan tenkes at eiendomsretten faktisk er overført uten at den nye eier har fått grunnbokshjemmel. Da er ny eier reell eier, men ikke formell eier. Dette er problemstillingen ved bruk av åpent skjøte og hjemmelselskap. Overføringen av fast eiendom kan skje gjennom flere typer transaksjoner, som gave, tvangssalg, arv osv. Hvis ikke annet er sagt, er det i oppgaven snakk om fritt salg.

For ordinære eiendomsoverdragelser er det først og fremst kontraktsretten i sin alminnelighet som gjelder, i tillegg til lov om avhending av fast eiendom (Avhendingslova 1992). Det er eiendommen i sin helhet som overføres, med grunn, bygninger og alle rettigheter som ligger til grunnen. Det er normalt to standardiserte dokumenter som brukes ved transaksjonen; kjøpsavtalen og skjøtet. Den første uttrykker hva partene er enige om og forplikter seg til, det andre gir uttrykk for at avtalen fra kjøpers side er oppfylt, og er egentlig en erklæring fra selger om at hjemmelen til eiendommen nå overføres. Det er ikke noe bestemt formkrav for disse to dokumentene, men det er utarbeidet standarder som brukes i de aller fleste tilfeller (Sevatdal & Hegstad 2006).

Registrering av overføring av eiendomsrett skjer i form av tinglysning. Dette er som Sevatdal og Hegstad påpeker (2006) ikke påbudt, en avtale er gyldig mellom kontrahentene uten tinglysning, men i praksis skjer det ved alle ordinære salg, fordi det er tinglysingen som gir hjemmel til eiendommen, og hjemmel er en forutsetning for å kunne disponere rettslig over eiendommen. Dette utdypes videre i kapittel 2.5 og utover.

Ved ordinær eiendomsoverdragelse er panthaver uberørt av transaksjonen dersom ikke noen spesielle arrangementer blir gjort – forutsatt at panteretten er tinglyst på vedkommende eiendom. Det samme gjelder andre heftelser.



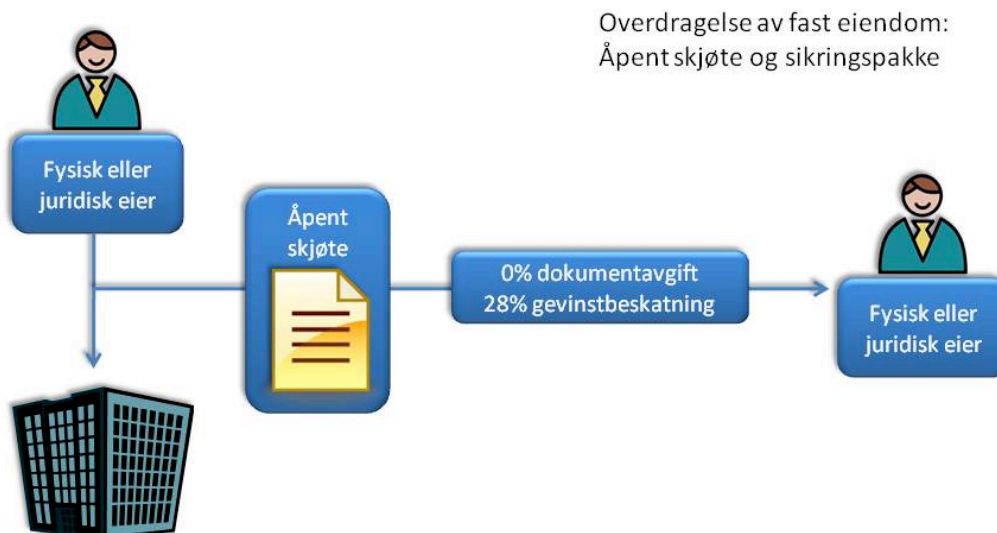
Figur 5: Unnlatt tinglysing ved ervert av fast eiendom

I figur 5 er det skissert en eiendomsoverdragelse, uten at hjemmel overføres. En slik transaksjon vil i hovedsak skje på samme måte som beskrevet ovenfor, bortsett fra at kjøper ikke tinglyser ervervet, slik at vedkommende ikke blir stående som formell eier. Da oppnår reell eier ikke rettsvern. Slike situasjoner er heller sjelden, da det finnes konstruksjoner som skaper mer sikkerhet, som bruk av åpent skjøte med sikringspakke. Etter min vurdering er dette ikke å regne som manipulasjon av tinglysingssystemet, men lovlig tilpasning, da man ikke utfører organiseringer eller konstruksjoner for å unngå dokumentavgift samtidig som man ønsker et visst vern.

2.2.2.2 Overdragelse av fast eiendom med åpent skjøte

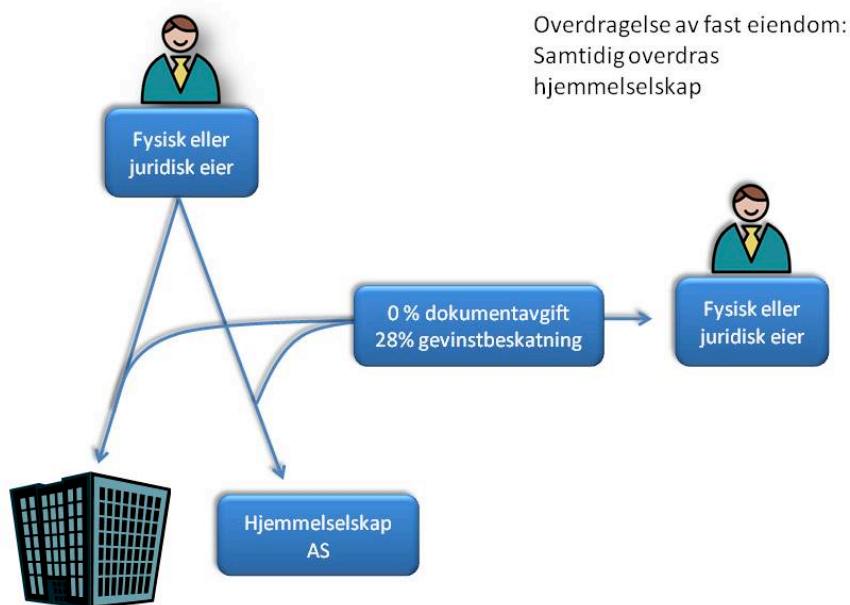
Overdragelse av fast eiendom med åpent skjøte har samme utgangspunkt som en ordinær eiendomsoverdragelse, som skissert ovenfor. Det inngås en kjøpsavtale som uttrykker hva partene er enige om, i tillegg til skjøte; med erklæring om at hjemmelen til eiendommen overføres. Ved ordinær eiendomsoverdragelse vil skjøtet inneholde navn på både selger og ny hjemmelshaver. Skjøtet tinglyses så for at ny eier også blir formell eier, og dermed oppnår rettsvern. Bruk av åpent skjøte, eller blanko-skjøte, innebærer at ny hjemmelshaver ikke er påført skjøtet. Skjøtet tinglyses heller ikke. Dermed vil erverver stå fritt til å bestemme hvem eiendommen skjøtes videre til ved en senere anledning. Dette gjøres primært for å spare dokumentavgift (Bjaaland & Nielsen 2009).

I utgangspunktet blir åpent skjøte brukt i de tilfeller det er snakk om raske transaksjoner, for eksempel hvis kjøper er et utbyggingsselskap som utvikler boligeiendom for så å selge de enkelte leiligheter til sluttbruker. I slike tilfeller blir skjøtet tinglyst på sluttbruker. Sammen med åpent skjøte blir det ofte brukt en ”sikringspakke” for å sikre kjøpet på best mulig måte. I sikringspakken inngår som oftest en generalfullmakt fra hjemmelshaver slik at utbygger kan foreta alle disposisjoner over eiendommen (Bjaaland & Nielsen 2009). Videre tinglyses det en panteobligasjon på eiendommen sammen med en urådighetssperre. Spørsmålet er om en slik sikringspakke gir noe vern, og eventuelt i hvilke tilfeller en slik løsning bør velges. Dette utdypes i kapittel 2.10 om sikringspakken.



Figur 6: Overdragelse av fast eiendom med åpent skjøte

2.2.2.3 Hjemmelselskap



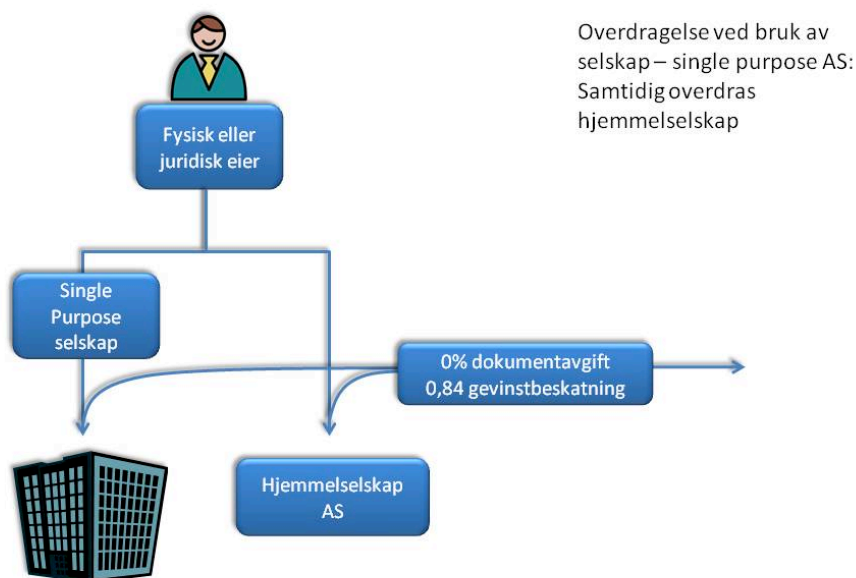
Figur 7: Bruk av hjemmelselskap

Bruk av hjemmelselskap opererer i et grenseområde mellom overdragelse av fast eiendom og salg av selskap. Eiendommen som sådan blir solgt slik som beskrevet under ordinær eiendomsoverdragelse. I de *ordinære* tilfeller vil hjemmel (formelt eierskap) til eiendommen ligge til en fysisk eller juridisk person, som *også* eier eiendommen. Reell eier samsvarer altså her med formell eier.

Ved bruk av hjemmelselskap opprettes det et tomt aksjeselskap, hvis eneste formål er å være hjemmelsinnehaver (Nyquist 2009c). Samtidig med eiendomsoverdragelsen,

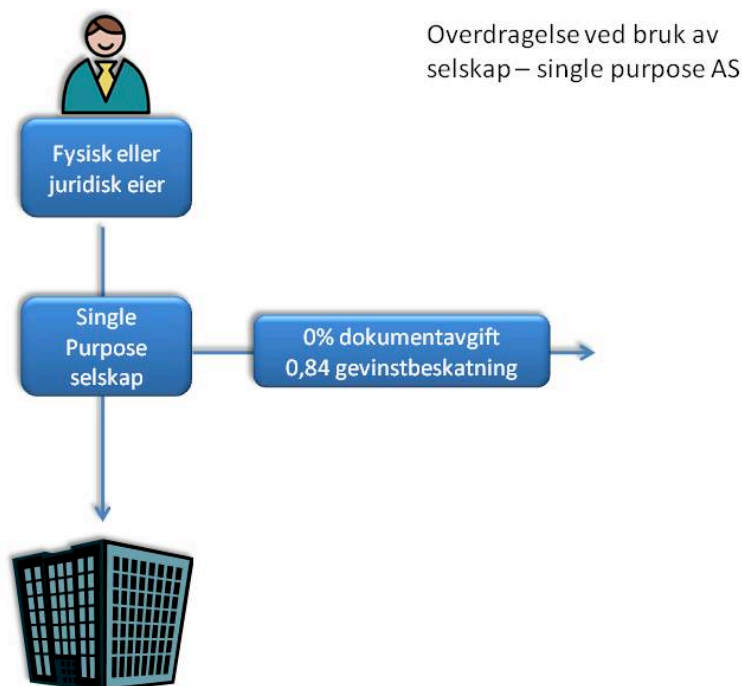
overføres samtlige aksjer i hjemmelskapet til kjøper. Litt enkelt sagt, så kjøper man hjemmelsmann. Dokumentavgift utløses ikke da hjemmel forblir i selskapet; dette selskapet har bare fått ny eier. Som Nyquist påpeker, er reell eier av eiendommen ikke hjemmelskapet, men typisk morselskap til hjemmelskap eller et søsterselskap. Reell eier samsvarer altså *ikke* med formell eier. Bruk av hjemmelskap har kun det formål å spare dokumentavgift, ved at kjøper av eiendom gis kontroll over grunnbokshjemmel, uten at overdragelsen tinglyses i grunnboken (Nyquist 2009c).

Det finnes også en type konstruksjon hvor eiendommen som sådan organiseres i et single purpose selskap, men hjemmel splittes til et eget hjemmelselskap (se figur 8). Slike konstruksjoner har også til hensikt å selge eiendommen uten å betale dokumentavgift. Denne type salg av single purpose selskap med separat hjemmel vil nok også komme inn under fritaksmetoden, slik som salg av aksjeselskap. Det er derimot noe usikkert hvorfor en ønsker å benytte seg av en slik konstruksjon, da det nok vil innebære risiko for kreditorekstinksjon i likhet med bruk av hjemmelselskap. Risiko er nok likevel begrenset til konkurs hos morselskap (Nyquist 2009c). Det er således en mye større risiko ved bruk av et single purpose selskap med splittet hjemmel og eierskap, enn det er ved salg av aksjeselskap med samlet eier og hjemmel.



Figur 8: Bruk av hjemmelselskap i kombinasjon med single purpose selskap

2.2.2.4 Salg av eiendomsselskap



Figur 9: Salg av eiendomsselskap

Det går et prinsipielt skille mellom ordinær eiendomsoverdragelse og salg av eiendomsselskap. Som Sevatdal og Hegstad understreker (2006); salg av aksjer i selskaper som eier eiendommer oppfattes vanligvis ikke som overdragelse av fast eiendom, ettersom hjemmelsinnehaver til eiendommen ikke endres. Det er fremdeles selskapet som er formell eier, selv om eierskapet til selskapet endres. Derfor slipper man også dokumentavgift ved slike overdragelser. Transaksjonskostnadene reduseres dermed med 2,5 pst, som innebærer store besparelser. Dette er den mest åpenbare fordel for *kjøper*. Selskapet betaler imidlertid dokumentavgift når det først erverver eiendommen, med visse unntak som tas opp under kapittel 2.6. Siden kan selskapet selges uten at dokumentavgift utløses. I visse sammenhenger er imidlertid transaksjoner med aksjer en høyst reell overføring av eierkontrollen med fast eiendom, og slike transaksjoner kan derfor bli sidestilt med eiendomsoverdragelse. Dette gjelder spesielt ved krav om konsesjonsbehandling.

Etter innføringen av fritaksmetoden ved skattereform i 2005 har flere og flere næringseiendommer blitt lagt i single purpose selskaper, som oftest aksjeselskaper. Fritaksmetoden innebærer et fritak for beskatning av aksjeinntekter som tilfaller aksjonærer som er selskaper. Dette medfører at selskapsaksjonærer fritas fra beskatning av gevinst og utbytte på aksjer, samtidig som det ikke innrømmes

fradragsrett for tilsvarende tap (Ot.prp. nr. 1 (2004-2005)). I tillegg til de gunstige skattereglene for gevinst innebærer organisering av eiendom i selskapsform en fleksibilitet ved senere overdragelse av eiendom. I dag foregår stort sett overdragelse av næringseiendom som salg av aksjene i et eiendomsselskap. I det følgende skisseres de sentrale forhold ved å overdra eiendomsselskap. Hoveddelen av stoffet i dette delkapittel er hentet fra Thorvald Nyquists artikkel om salg av eiendomsselskap (Nyquist 2010).

Utgangspunktet for overdragelse av eiendomsselskap er at aksjene i et allerede eksisterende selskap overdras. Dette går frem av hovedregel om aksjers overførbarhet etter aksjeloven § 4-15: ”*Aksjer kan skifte eier ved overdragelse eller på annen måte...*” For ordinære aksjeselskaper er det en viktig aksjonærrettighet å kunne tre ut av selskapet ved å realisere aksjens verdi på markedet (Andenæs 2007). Det samme kan sies om aksjeselskaper som eier eiendom, man ønsker å realisere *eiendommens* verdi på markedet, ved salg av selskapet. For eiendomsselskaper i denne sammenheng, blir da utgangspunktet at samtlige aksjer overføres, og ikke bare en viss andel. Formålet er å foreta en eiendomstransaksjon, men man bruker overdragelse av selskap som verktøy, blant annet for å oppnå skattefritak for gevinsten.

Ved overdragelse av eiendomsselskap, og ikke fast eiendom, er det grunnleggende at selger av aksjer eller andeler i selskapet påføres en langt lavere reell beskatning av eventuell gevinst. Selges fast eiendom blir gevinst beskattet med 28 pst, mens ved salg av aksjer i eiendomsselskap blir gevinst beskattet med 0,84 pst (28 pst av 3 pst av grunnlaget). De økonomiske besparelsene for selger er altså store hvis gevinst realiseres. Dersom selger realiserer et tap må selve eiendommen selges hvis tapet skal kunne nyttes til fradrag.

En konsekvens av at eiendomsselskapet overdras er imidlertid at kjøper må videreføre gjeldende avskrivningsgrunnlag på eiendommen, og ikke får oppskrevet avskrivningsgrunnlaget til virkelig verdi. Denne ulempen er det naturlig og alminnelig anerkjent at kjøper kompenseres for. Ulempen kan beregnes og det har vært praktisert en prisrabatt ved erverv av aksjer fremfor selve eiendommen. Normen for beregning av rabatten refererer seg til nåverdiberegning av redusert skattefradrag grunnet lavt avskrivningsgrunnlag på bygget. Prisreduksjonen kan beregnes konkret, men det har

vært operert med en tommelfingerregel på hhv 7 pst og 11 pst (hhv for bygg som avskrives med 2 pst saldo og 4 pst saldo) av differansen mellom skattemessig saldooverdi på bygget i selskapet og byggets avtalte verdi. Risikoen for ytterligere uthuling av fritaksmetoden representerer også en risiko for kjøper. Ved et eventuelt bortfall av den gunstige fritaksmetoden vil kjøper kunne risikere at den gevinstskatt selger “sparte” kommer til beskatning på kjøpers hånd når han en gang skal selge eiendomsselskapet (Nyquist 2010).

Viktigst i forhold til isolering av tidligere eiers handlinger, ved hjemmelsoverføring av fast eiendom, er den historiske risiko ved kjøp av eiendomsselskap. Når eiendomsselskap erverves påtar en seg samtidig all historisk risiko tilknyttet til selskapet. Riktignok påtar en seg historisk risiko også ved kjøp av fast eiendom, i forhold til *eiendommens* tekniske og fysiske stand, men ved kjøp av eiendomsselskap kommer dette i tillegg til *selskapets* historiske risiko. Man kan derimot aldri være helt sikker på at eiendommen ikke har feil og mangler, men det vil oftest reflekteres i eiendommens verdi. I tillegg vil det kunne tas forbehold i kjøpsavtale, eller inntas klausuler hvis mangler skulle oppdages. For kjøp av eiendomsselskapet er den historiske risiko knyttet til forpliktelser som ligger til selskapet. Dette kan være tilfelle hvor selskapet har vært part i kontrakter, hvis selskapet har vært involvert i tvister, eller hvor selskapet tidligere har hatt ansatte, her kan det senere dukke opp pensjonsforpliktelser. Foruten dette kan forholdet til offentlige myndigheter representere risiko, spesielt med tanke på skatter og avgifter, hvor myndighetene har adgang til å fremme krav inntil 10 år tilbake i tid. Her er man avhengig av å ha full kontroll på selskapets forpliktelser. Som Nyquist påpeker (2010) kan denne potensielle risikoen avdekkes gjennom grundig due diligence, selv om det aldri er noen garanti for at alle forhold avdekkes. Ulempen for kjøper vil ofte være samsvarende med selskapets levetid. Jo lengre levetid, desto større risiko. Størst risiko er det hvor selskapet før det ble benyttet som singel purpose selskap har drevet annen virksomhet som senere er solgt ut eller avvirket. Behovet for omfattende due diligence kommer i tillegg til gjennomgang av eiendommen, noe som igjen betyr økte transaksjonskostnader.

2.3 Institusjonelle rammevilkår

Av Sevatdal og Sky (2003 s. 44) er institusjonelle rammevilkår definert som ”regler eller samfunnsmessige arrangement som styrer atferd”. Med dette menes hvilke føringer som er lagt for aktørene i for eksempel en eiendomstransaksjon, eller kort sagt spillereglene aktørene følger. De institusjonelle rammevilkårene kan både være formelle og uformelle. På den ene siden har vi de juridiske bestemmelser gjennom blant annet formelle lover og forskrifter, og hvordan de formelle institusjoner håndheves ved rettspraksis. På den annen side har vi de uskrevne regler om moral, skikk og bruk. I teoridelen vil jeg forsøke å klarlegge hvilke institusjonelle føringer som er lagt for hjemmelsoverføring uten tinglysning, samt opprettelsen av hjemmelselskap. Hovedvekten er da på de formelle føringer.

Som nevnt innledningsvis i kapittel tre er teoridelen noe omfattende, og de følgende tema vil ha ulike institusjonelle rammevilkår. Disse vil bli tatt opp under de respektive kapitler. Hovedsaklig er de institusjonelle rammevilkårene for oppgaven formelle lover som lov om dokumentavgift (Dokumentavgiftsloven 1975) og lov om tinglysning (Tinglysningsloven 1935) med tilhørende forskrifter, forarbeider og rettspraksis. De institusjonelle rammevilkårene for åpent skjøte og bruk av sikringspakke vil i stor grad være tinglysningsloven i tillegg til rettspraksis, spesielt Rt 2008 s. 586³ som klargjør risiko ved bruk av åpent skjøte. For arbeidet med hjemmelselskaper vil rammevilkårene til dels være formelle lover som selskapsloven (Selskapsloven 1985) samt sedvane ved bruk av ulike kontrakter. Foruten dette er Rt 2008 s. 586 også her sentral, som antageligvis også avklarer risiko for hjemmelselskaper.

2.4 Transaksjonskostnader

De institusjonelle rammevilkårene danner til dels svært forskjellige vilkår for overføring av eiendom, og i det følgende skal vi se på hvilken betydning disse rammene har for kostnader ved eiendomsoverføringer. Transaksjonskostnader er definert av Sevatdal og Sky som ”alt arbeid og strev som spring ut av det å samhandle med andre menneskje” (2003 s. 66). Først og fremst er det snakk om direkte pengeutgifter til gjennomføring av transaksjonen, slik som skatter og avgifter.

³ Rt. 2008 s.586 blir også populært kalt for TET-dommen

Videre i oppgaven blir skatt likevel *ikke* regnet som en transaksjonskostnad som sådan. Dokumentavgiften på 2,5 pst av kjøpesum er et typisk eksempel på en direkte pengeutgift. Men transaksjonskostnader omfatter ikke bare det man direkte betaler for å få gjennomført en transaksjon, også de indirekte kostnader må tas med i regnestykket. I dette ligger det at all innsamling av informasjon, alt arbeid med forhandling og kontrakt kan knyttes til transaksjonskostnader. Selve kjøpesummen i en eiendomstransaksjon inngår ikke som transaksjonskostnad.

Sevatdal og Sky (2003) deler videre begrepet transaksjonskostnader inn i to grupper kostnader; målekostnader og tryggingkostnader. Målekostnader er definert som de kostnader en bruker på å måle egenskapene ved det bestemte godet. Dette kan sammenlignes med det som kalles for søkekostnader (Eide & Stavang 2008). I forhold til eiendom er fellesnevneren for disse type kostnader at de knytter seg til arbeidet med å kartlegge rettighetene på eiendommen. Hvilke rettigheter eksisterer, er de avgrenset, hvem er innehaver osv. Som ser i kapittel 2.5 om tinglysing reduseres slike målekostnader ved tinglysing. Arbeidet med å få oversikt over formuesobjektet lettes, med den følge at transaksjonskostnaden reduseres.

Tryggingkostnader blir definert av Sevatdal og Sky (2003 s. 68) som ”*kostnader ved å trygge rettane, serleg eigedomsrettar, og kostnader ved å kontrollere og syte for, evt. ved tvang, at avtaler blir oppfylte*”. Tryggingkostnader har nær sammenheng med kontrollkostnader (Eide & Stavang 2008), som ikke bare går ut på å kontrollere og undersøke eiendomstransaksjonen, men også kostnader knyttet til å få trygghet for sin rett. Vi ser altså at det er to til dels overlappende begrep, som igjen har et gjensidig påvirkningsforhold mot målekostnader. Høye målekostnader kan være grunnet vanskelige rettighetsforhold på eiendommen, som i de fleste tilfeller vil føre til høyere kostnader ved å få gjennomført eller få trygghet for sin rett.

I rettsøkonomien er det foruten søke- og kontrollkostnader innført et tredje begrep innenfor transaksjonskostnader, nemlig forhandlingskostnader (Eide & Stavang 2008). Dette kan kort defineres som alle kostnader som går med til å undersøke kjøps- eller overtakelseskontrakt, tid til forhandlinger og kostnader i forbindelse med denne. Som vi ser er det berøringsfelt mot både søke- og kontrollkostnader, og etter min

mening er det mer hensiktsmessig å forholde seg til de to grupper av transaksjonskostnader som Sevatdal og Sky (Sevatdal & Sky 2003) benytter seg av.

Transaksjonskostnader har et avhengighetsforhold til institusjoner. Gode institusjoner sikrer transaksjoner, og i mange tilfeller vil de også føre til lavere transaksjonskostnader. Som Sevatdal og Sky (2003 s. 70) formulerer det: ”...uten institusjoner, dvs. utan reglar og normer for atferd, med tilhøyrande tvangsapparat, ville egoistisk atferd effektivt hindre komplekse transaksjoner.” Uten institusjoner ville dermed risikoen ved komplekse transaksjoner bli for stor til at de i det hele tatt kan gjennomføres, og som det påpekes i artikkelen; hindre økonomisk vekst. Dette avhengighetsforholdet tas opp av Sevatdal og Sky (2003 s. 71):

”Di høgare spesialisering, større variasjon og antal av goder, di viktigare er det med pålitande institusjoner som kan gjøre det mogleg med kompliserte transaksjonar med minimal usikkerhet om vilkåra vil bli oppfylte eller ei.”

Overgangen fra salg av fast eiendom til salg av næringseiendom har innført en rekke nye transaksjonskostnader. I de tilfeller det overdras et aksjeselskap for eiendommen, tilkommer det, foruten måle- og tryggingkostnader for eiendommen, transaksjonskostnader knyttet til selve selskapsoverdragelsen. Ved ordinært salg av fast eiendom må det som nevnt kartlegges hvilke rettigheter som ligger på eiendommen og eiendommens tekniske stand. Ved salg av aksjeselskap må i tillegg *selskapets* rettigheter og plikter kartlegges. Dette gjøres ved en due diligence, altså en juridisk og økonomisk selskapsgjennomgang. Due diligence er et bredt begrep som også kan brukes om undersøkelsen av selve eiendommen, hvor man ønsker å avklare omfanget av servitutter, eiendommens planmessige status eller den fysiske tilstand (Bjaaland & Nielsen 2009). Dette blir også kalt for faktisk og rettslig gjennomgang av eiendommen. Når det gis bud på en eiendom settes det ofte forbehold om due diligence, slik at kjøper får gjort en gjennomgang av selskapet med dets rettigheter og plikter. Det er nødvendig for utbygger for å få vite hva vedkommende kjøper, men også for å vite hva som er riktig prisfastsettelse. Lange leieavtaler med lav og gunstig husleie kan gjøre salgsobjektet mindre attraktivt og prisen må settes deretter. Ved selskapsgjennomgang søkes det å kartlegge selskapets økonomiske rettigheter og plikter, samt skatte- og avgiftsmessige posisjoner som kan være gunstig eller ugunstig

for erverver. Feil for eksempel ved beregning av merverdiavgift kan innebære et ikke ubetydelig tapspotensial. Unnlattelse av en slik gjennomgang vil kunne innebære betydelig ansvar og uforutsette kostnader for kjøper (Bjaaland & Nielsen 2009). Det er likevel verdt å merke seg at Gulating Lagmannsrett nylig slo fast at forbehold om due diligence ikke kan påberopes etter avtaleinngåelse. Dette til forskjell fra dagens praksis hvor avtale om kjøp inngås, og prisen justeres etter selskapsgjennomgang (Caspersen 2010). I forhold til tinglysningssystemet er slike undersøkelser viktig da det ikke skjer en hjemmeloverføring, selskapet skifter bare eier. Hjemmel forblir i selskapet og man kan ikke isolere seg fullstendig fra tidligere eier på samme måte som man gjør ved tinglysning av hjemmeloverføring av fast eiendom. Spørsmålet er om salg av selskap medfører økte transaksjonskostnader i forhold til salg av fast eiendom.

Institusjoner som setter gode rammer for transaksjoner må nødvendigvis ikke bare sikre selve gjennomføringen av transaksjonen, de må også sikre etterfølgende problemer. Som vi skal se under kapittel 2.4 til 2.7 er tinglysingsordningen et slikt system, en institusjon som setter rammer og sikrer transaksjonen gjennom rettsvern av overføringen. Tinglysingsordningen medfører samtidig en dokumentavgift, altså økte transaksjonskostnader. Et overordnet spørsmål i denne oppgaven blir da hva som skjer hvis man forsøker å handle utenfor de faste institusjoner for eiendomsoverføring ved å manipulere tinglysningssystemet eller hva som skjer ved opprettelse av nye institusjoner, som innføring av fritaksmetoden.

2.5 Tinglysning

2.5.1 Kontekst

En sentral del av oppgaven er å undersøke hvorvidt hjemmeloverføringer ved eiendomstransaksjoner unngås. Hovedkomponenten i dette er hvilke konsekvenser unngått hjemmeloverføring får. For å forstå konsekvensene er det nødvendig med kunnskap om hva tinglysningen innebærer, hvilke hensyn som ligger bak og hva som kan tinglyses. Dette kapittelet gir en gjennomgang av disse problemstillinger.

2.5.2 Definisjon

Tinglysing er etter NOU 1982 nr 17 § 1 (NOU 1982:17) definert slik: ”*Tinglysingen er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder*”. Tinglysing er altså først og fremst et offentlig registreringssystem for fast eiendom. Ved registrering i dette registeret får man videre rettsvern for den rettsstiftelse dokumentet gir uttrykk for, enten det snakk om en eiendomsoverdragelse eller stiftelse av en servitutt. Rettsvern er selve formålet med tinglysing. Det sentrale i kapittel 2.4 til 2.6 er forholdet mellom tinglysing, dokumentavgift og rettsvern. Kjernen i dette forholdet kan kort beskrives som: Man betaler dokumentavgift for tinglysing av eiendomsverv og med dette oppnår man rettsvern. For tinglysing av dokument som uttrykker andre rettsstiftelser enn hjemmelsoverføringer betales det ikke dokumentavgift av kjøpesum, men et fast tinglysingsgebyr på 1548 kroner etter dagens satser (Rettsgebyrloven 1982).

2.5.3 Formål med tinglysing

Av forarbeidene (NOU 1982:17) fremkommer det at tinglysing er en ”*frivillig rettsvernsakt*”. Det er altså ikke et krav om å tinglyse rettigheter i fast eiendom. Man kan la være å tinglyse – men man oppnår da ikke det rettsvernet som tinglysing gir. Videre fremkommer det av forarbeidene at den nevnte rettsvernsakt ikke *endrer* på det privatrettslige forhold mellom partene. Dette er et av tinglysingssystemets grunnprinsipper; en ugyldig avtale blir ikke gyldig ved å tinglyse den:

”Det følger av dette at tinglysningens hovedformål er å sikre rettsvern, dvs. beskyttelse mot andre rettsstiftelser. Tinglysning er uten betydning for rettstiftelsenes gyldighet mellom partene.” (NOU 1982:17)

Det andre grunnprinsippet som fremkommer av dette er at tinglysing gir rettsvern. Ved at rettsstiftelsen tinglyses gis den rettslig beskyttelse overfor tredjemenn med konkurrerende rettigheter. Dette sikrer behovet for trygghet i eiendomstransaksjoner. Kreditorer kan gi lån etter undersøkelse om at eiendommen ikke er beheftet med andre panteretter, eller kjøper kan forsikre seg om at selger faktisk er både formell og reell eier av eiendommen.

Rettsvern er altså formålet med tinglysing. At tinglysing gir rettsvern er en følge av at grunnboken, registeret, er gitt rettslig troverdighet. Etter Falkanger (2007) innebærer dette at den som innretter seg i tillit til grunnbokens opplysninger, ikke skal lide tap. Den som benytter seg av informasjon fra grunnboken skal dermed gå ut ifra at opplysningene stemmer, vi kaller dette faktisk troverdighet. Vi skiller videre mellom positiv og negativ troverdighet.

Grunnbokens positive troverdighet kommer til uttrykk ved tinglysningsloven § 27 som sier at den som innretter seg etter de tinglyste opplysninger, skal stilles som om det tinglyste er riktig. Dette gjelder selv om det reelle, underliggende forhold, ikke stemmer overens med det formelle som er tinglyst. Grunnbokens positive troverdighet gir omsetningsserverver rett til å ekstingvere innsigelser fra avhenders hjemmelsmann (Kandidatnr 619 2007). Grunnbokens positive troverdighet omfatter altså kun det tinglyste. Som vi ser kan konsekvensene av å ikke tinglyse være fatale – den rett man reelt, men ikke formelt har, kan ekstingveres av den som har fått sin rett tinglyst.

Grunnbokens negative troverdighet er nedfelt i tinglysningsloven § 20: *”Når et dokument er innført i dagboken går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samme dag eller tidligere”*. Den negative troverdighet gir omsetningsserverver rett til å påberope seg registrerte rettsforhold som ekstinksjonsgrunnlag (Kandidatnr 619 2007). Dette vil si at så lenge en omsetningsserverver er i god tro og har tinglyst sin rettsstiftelse, kan ikke de med kolliderende rettserverv (som ikke er tinglyst) gjøre dette gjeldende overfor vedkommende. Det er altså et sterkt vern om grunnboken. De strenge ekstinksjonsregler som følger av dette er nødvendig for å sikre grunnbokens troverdighet. For kreditorer er vernet enda sterkere – her behøves ikke engang god tro.

2.5.4 Forholdet til matrikkelen

Rettighetsregisteret som tinglysingen representerer er en del av det norske eiendomsregisteret, som foruten tinglysingssystemet også inneholder et objektregister; Matrikkelen. Etter Lov om egedomsregistrering (Matrikkelloven 2005) er registreringer i matrikkelen begrenset til å kun gjelde opplysninger om den fysiske eiendom, slik som grenser og bygginformasjon. Alle *rettigheter* i eiendommen

må således registreres i tinglysingssystemet. Statens Kartverk er både registerfører ved tinglysing (Tinglysingsloven 1935) og sentral matrikkelstyresmakt for matrikkelen (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005)).

2.5.5 Hva kan tinglyses?

Det er i hovedsak fire typer opplysninger som tinglyses. For det første tinglyses grunndata, med opplysninger om selve objektet, for eksempel hva bruksnummer eiendommen har. Videre er det hjemmelsopplysninger, altså hvem grunnboken utpeker som formell eier av eiendommen. Etter dette følger pengeheftelser, altså opplysninger om det ligger pant på eiendommen. Til sist kan servitutter registreres. Servitutter består i hovedsak av ikke-pengemessige heftelser som leieavtaler, forkjøpsrett osv. Etter tinglysingsloven § 12 (Tinglysingsloven 1935) kan det tinglyses dokumenter som:

”...går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett som har til gjenstand en fast eiendom i embedskretsen”.

Dokumentet kan da kun tinglyses når det gir uttrykk for rettsstiftelser mv. I denne sammenheng er det spesielt to type dokumenter som er relevant. Det vanligste eksempel på dokument som tinglyses er skjøte, som i de fleste tilfeller gir uttrykk for en hjemmeloverføring av fast eiendom. Eierbeføyelsene for eiendommen overdras dermed fra selger til kjøper. Men bare i de tilfeller hvor dokumentet gir uttrykk for en hjemmeloverføring skal det betales dokumentavgift. Som vi skal se under kapittel 2.7.2 kan det likevel tilsynelatende tinglyses dokumenter som gir uttrykk for at hjemmeloverføring har skjedd, uten at dokumentavgift utløses. Spørsmålet er da om tinglysingen gir rettsvern.

Et annet vanlig eksempel er pantedokument. Pantedokumentet gir uttrykk for en rettsstiftelse til fordel for kreditor; en panterett. Etter pantelovens § 1-1 første ledd er legaldefinisjonen på en panterett slik *”Med panterett menes en særrett til å søke dekning for et krav (pantekravet) i ett eller flere bestemte formuesgoder (pantet)”*. Eiendommen pantsattes slik at utvikler sikres finansiering, mot at kreditor gir rett til å få dekket kravet sitt om debitor misligholder lånet sitt. Falkanger (2004) definerer

etter dette panteretten ikke bare som en sikringsrett, den er også en realisasjonsrett. Tinglysning av pantedokumentet medfører et kreditorvern – et rettsvern, hvilket vil si at kreditor er beskyttet mot andre kreditorer som ikke har tinglyst sin rett. Formålet med tinglysing er å skape rettsvern. Hva rettsvernet videre innebærer tas opp i kapittel 2.7.

Teorien rundt tinglysing, og resten av de valgte tema, er nødvendig for å belyse problemstillingen og komme frem til påstander. I de kvalitative intervjuene vil jeg undersøke disse påstandene, om de faktisk har noe i seg, eller bare er teoretiske påstander. Påstanden knyttet til denne delen er følgende:

”Det finnes omfattende metoder for manipulasjon av tinglysingssystemet som svekker grunnbokens troverdighet”.

2.6 Dokumentavgift

2.6.1 Innledning og formål

Ved tinglysing av de fleste rettsstiftelser betales det kun et gebyr til kartverket for den tjenesten de utfører. Det er her snakk om forholdsvis små, faste beløp (kroner 1548) uavhengig av hvilken verdi rettsstiftelsen har. Ved overdragelse av fast eiendom tinglyses vanligvis hjemmelsoverføringen, men dette utløser dokumentavgift i tillegg til tinglysingsgebyr. Ved eiendomsoverdragelse inngås det normalt kjøpekontrakt som stadfester hva partene er blitt enige om ved, for eksempel pris og overtagelsestidspunkt. Selve overdragelsesdokumentet er i all hovedsak skjøtet, som erverver mottar når kjøpesum er betalt (Knoph et al. 2009). Skjøtet gir uttrykk for at avtalen fra erververs side er oppfylt, samtidig som selger erklærer at hjemmelen til eiendommen nå overføres (Sevatdal & Hegstad 2006). For å registrere hjemmelsoverføringen og dermed oppnå rettsvern, må den tinglyses og det må betales dokumentavgift. En del av dokumentavgiften, som tinglysingsordningen som sådan, må sees på som en forsikringspremie med staten som forsikringsgiver (Falkanger & Falkanger 2007). Staten har altså et erstatningsansvar overfor de som *”lider uforskyldt tap på grunn av tinglysingsfeil”* (Tinglysingsloven 1935 § 35).

Dokumentavgiften er etter Stortingets vedtak om dokumentavgift (Rundskriv nr 12/2011) på 2,5 pst av avgiftsgrunnlaget. Avgiftsgrunnlaget beregnes etter samme vedtaks § 7 av salgsverdien av den faste eiendom, og avgiftsplikten inntreder ved tinglysing av dokumentet. Det er kun ved tinglysing av dokument som overfører hjemmel at man oppnår rettsvern for ervervet. Siden tinglysingsordningen er frivillig, innebærer det som nevnt at man kan unnlate å tinglyse eiendomsoverdragelsen og dermed unngå dokumentavgift. Da unnlater man å tinglyse skjøtet. Det kan oppstå visse problemer i de tilfeller skjøte er utstedt flere år tilbake, og verdien på eiendommen i dag åpenbart er høyere enn ved opprettelse av skjøte. Etter dal § 6 (Dokumentavgiftsloven 1975) og Toll- og Avgiftsdirektoratets uttalelser (Rundskriv nr 12/2011) er det salgsverdi på tidspunkt for den formelle overdragelsen, altså tinglysingstidspunktet, som skal legges til grunn for avgiftsberegningen. At man erverver eiendom hvor hjemmel ikke er tinglyst på mange år er altså uten betydning for beregning av dokumentavgift. Det er dagens verdi som er aktuell.

2.6.2 Institusjonelle rammevilkår

Dokumentavgiften er regulert av lov om dokumentavgift (Dokumentavgiftsloven 1975) som er den sentrale rettskilde. Dokumentavgiften fastsettes årlig av Finansdepartementet gjennom Sttingsvedtak (FOR 2010-11-25 nr 1535) med gjeldende satser. I tillegg er Toll- og avgiftsdirektoratets årlige rundskriv (Rundskriv nr 12/2011) sentral rettskilde for praksisen med dokumentavgift. Den viktigste endringen av dokumentavgift de senere år var Justisdepartementets rundskriv i 2005 (Rundskriv G 06/2005) som fritok dokumentavgift fra *”fusjon, fisjon og omdanning i henhold til selskapsrettslige regler som bygger på kontinuitetsbetraktninger”*. Dette grunnet at det ikke blir sett på som hjemmelsoverføring ved slike transaksjoner. Tidligere var kun fusjon fritatt fra dokumentavgift (Rundskriv G 37/1990).

2.6.3 Dokumentavgift som særavgift

Dokumentavgiften er en fiskalskatt, hvilket vil si at avgiftens formål er å skaffe staten inntekter. Dette står i motsetning til gebyrer, som tinglysingsgebyret, som er betaling for en offentlig tjeneste. I forarbeidene til loven (Ot.prp. nr. 11 (1975-1976)) er det uttalt følgende om dette hensyn bak avgiften:

”Fiskalhensynet tilsier at man som avgiftspliktige dokumentområder velger ut de som har inntektsmessig betydning for staten og at det legges vekt på enkelhet, kontrollmulighetene og avgiftsomkostningene.”

Det inntektsbringende aspektet gjør seg spesielt gjeldende ved dokumentavgiften, bare i 2007 gav dokumentavgiften 5,4 mrd i inntekter til staten (Finansdepartementet 2010). Det er derfor forståelig at registreringsordningen gir et så sterkt rettsvern og at det er lite ønskelig, fra statens side, å fjerne dokumentavgiften.

2.6.4 Avgiftspliktens omfang

Som nevnt innledningsvis er det i hovedsak skjøter som uttrykker en hjemmelsoverføring. Etter Toll- og avgiftsdirektoratets kommentarer (Rundskriv nr 12/2011) inntreer avgiftsplikten ved *”tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom...”* At det foreligger skjøte er dermed ikke et vilkår. Av tgl § 14 (Tinglysningsloven 1935) er det likevel stilt visse formkrav til dokumentet som tinglyses:

”For at et dokument skal gi grunnbokshjemmel med hensyn til eiendomsretten, må det enten gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv, eller det må være tinglyst bevis for eller være en vitterlig kjensgjerning at den betingelse som ervervet er gjort avhengig av, er oppfylt.”

At dokumentet skal gi uttrykk for et ubetinget eiendomserverv vil si at alle betingelser for ervervet, som overføring av kjøpesum, må være oppgjort. Derfor er utgangspunktet at tinglysning av kjøpekontrakt ikke utløser dokumentavgift, da kontrakten i de aller fleste tilfeller innebærer at selger overdrar eiendommen på bestemte vilkår – som må være oppfylt før erverver overtar eiendomsretten.

I rundskriv fra 2006 (Rundskriv nr 12/2006) legges det til grunn at *”Registerføreren avgjør om det foreligger en overføring av grunnbokshjemmel som eier”*. Er det gjort forsøk på å unngå dokumentavgift ved å tinglyse andre dokumenter, vil registerfører kunne se bort ifra hva slags type dokument som forsøkes tinglyst. Det er altså hva dokumentet gir uttrykk for, som er det sentrale. Som kandidatnummer 619 i denne

sammenheng påpeker, antas det at ”*tinglysning av kjøpekontrakt som overfører alle beføyelser kan medføre overføring av hjemmel*” (2007 s. 11). Blir det tinglyst både kjøpekontrakt og kvittering for fullt oppgjør gir dette uttrykk for en hjemmelsoverføring. Dermed kan dette i teorien også utløse dokumentavgift.

2.6.5 Avgiftspliktens avgrensing

I det følgende vil det bli tatt for seg de viktigste unntak fra dokumentavgift, samt dokumentavgiftens avgrensing, spesielt med hensyn til problemstillingen. Det følger flere unntak fra dokumentavgiften, for eksempel ved overføring av hjemmel mellom ektefeller (Dokumentavgiftsloven 1975), men disse er ikke aktuell i denne sammenheng.

Dokumentavgiftens viktigste avgrensing følger av lovens hovedregel i dal. § 7 (Dokumentavgiftsloven 1975):

”Avgift av dokument som gjelder overføring av hjemmel som eier til fast eiendom beregnes av salgsverdien av fast eiendom...”

Det sentrale her er tinglyst erverv av formelt eierskap til *fast eiendom*. Fast eiendom er knyttet til begrepet eiendomsenheter, og defineres som:

”...fysiske objekter; en eller flere teiger (arealer), som strekker seg oppover i lufta, nedover i undergrunnen og utover i sjøen. Videre inkluderes bygninger, anlegg, vekster og andre ting som er fast og varig forbundet med grunnen.” (Sevatdal & Hegstad 2006 s. 352).

Avgrensingen i dal § 7 tilsier at erverv av annet enn fast eiendom ikke vil utløse dokumentavgift. Med dette siktes det til type transaksjoner under kapittel 2.2. Dokumentavgiften tar utgangspunkt i de tilfeller fast eiendom i sin helhet overføres fra ett rettssubjekt til et annet. Som nevnt under kapittel 2.2 blir salg av aksjer i selskaper som eier eiendommer ikke oppfattet som overdragelse av fast eiendom, siden hjemmelshaver ikke endres (Sevatdal & Hegstad 2006). Eierskapet er tinglyst på selskapet som juridisk person. I denne sammenheng betyr det at dokumentavgift

ikke utløses ved erverv av eiendomsselskap eller single purpose selskap, da det ikke skjer en hjemmelsoverføring.

Som nevnt er det visse selskapsomdanninger som ikke medfører dokumentavgift. Justisdepartementet (Rundskriv G 06/2005 s. 12) innførte i 2005 et utvidet fritak for dokumentavgift for selskaper. Her ble det slått fast at

”... alle fusjoner, fisjoner og omdanninger som foretas i henhold til lovregler som bygger på kontinuitetsbetraktninger skal behandles på samme måte i forhold til tinglysningsreglene. De hensynene som tilsier at det ikke bør stilles krav om formell overskjøting ved lovregulerte fusjoner, tilsier at det heller ikke bør stilles et slikt krav ved lovregulerte fisjoner og omdanninger”.

Hvor fast eiendom overføres ved de nevnte tilfeller skal det altså ikke betales dokumentavgift, selv om omorganiseringen tinglyses. Hovedgrunnen til at det ikke utløses dokumentavgift er at det ved fusjon og fisjon ikke skjer et identitetsskifte – tilknytningen mellom selskapene er så nær at en ikke anser det som hjemmelsoverføring (Zimmer 2009). Vilåret er at omorganiseringen må skje etter selskapsrettslige regler som bygger på kontinuitetsbetraktninger.

Kontinuitetsprinsippet gjør seg også gjeldende med tanke på skatt. Slike omorganiseringer vil i utgangspunktet bli regnet som å ha skattemessig kontinuitet – og dermed være skattefri. Slik har det i all hovedsak vært siden 1922 (Zimmer 2009), og man kan da spørre seg om hvorfor det kun nylig er innført fritak for dokumentavgiften ved slike omorganiseringer. Hensynet bak det innførte fritak for dokumentavgift er det samme som for kontinuitetsprinsippet – det skal lette gjennomføringen av sammenslåinger, delinger og omdanninger. Spørsmålet man må stille seg her er om slike omorganiseringer kan misbrukes, og på hvilken måte. Hvis det er mulighet for misbruk kan det tenkes at dette kan gjennomskjæres av andre lovregler. Mer om selskapsomdanninger og kontinuitetsprinsippet følger under kapittel 2.8 om bruken av selskaper for eiendomsoverdragelse.

Videre er nybygg fritatt for dokumentavgift. Dette følger av Stortingets vedtak om dokumentavgift § 3 (Rundskriv nr 12/2011). Fritaket for dokumentavgift gjelder

”Ved førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og overføring av bygg under arbeid betales avgift bare av salgsverdien av tomta dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne”.

Fritak for dokumentavgift gjelder altså kun bygning, avgift må dermed betales for tomteverdien. Det viktigste vilkåret i denne sammenheng er at det er snakk om en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning – det vil si at *”dersom bygningen er fysisk tilknyttet en eksisterende bygning”* (Bjaaland & Nielsen 2009) gjelder ikke fritaket, og dokumentavgift må betales. Samtidig kan eiendommen ikke være tatt i bruk før førstegangsoverføringen tinglyses. Som det påpekes i Toll- og Avgiftsdirektoratets rundskriv (Rundskriv nr 12/2011), innebærer dette at *”det ikke foreligger noen mellomliggende transaksjoner, som for eksempel salg via tredjemann eller et leieforhold”*. Eiendommen i sin helhet kan dermed ikke leies ut før tidspunkt for førstegangsoverføringen for at unntaket skal gjelde. Som Bjaaland og Nilsen påpeker (Bjaaland & Nielsen 2009) er dette ikke til hinder for at *kjøper* tar i bruk eiendommen før førstegangsoverføringen tinglyses. Men for at fritak for dokumentavgift skal gjelde må tinglysingen skje før eiendommen har vært i bruk i tre år. Under oppføring av bygget er det ingen begrensninger i antall ganger eiendommen overføres. Dette kan gjøres så lenge bygget ikke er ferdigstilt, og slike overføringer utløser ikke dokumentavgift.

Ved rene navneendringer, både hos fysiske og juridiske personer er det antatt at det ikke endrer identiteten til hjemmelshaver, og dermed utløses ikke dokumentavgift i disse tilfeller (Rundskriv nr 12/2011). Andre endringer hos hjemmelshaver kan likevel føre til at dokumentavgift må betales. Som nevnt er selskapsmessige endringer som bygger på kontinuitetsprinsippet unntatt fra dokumentavgift. Her skal det kort nevnes at omdannelse av et aksjeselskap til andre selskapsformer medfører at selskapet etter aksjeloven må oppløses, for deretter å *”nystiftes etter reglene for den selskaps- eller eierform selskapet skal omdannes til”* (Andenæs 2007 s. 249). Slike omdannelser utløser dermed også dokumentavgift, da det bryter med kontinuitetsprinsippet. For ansvarlige selskaper er stillingen noe annen. Ansvarlig selskap er etter selskaps- og skatteretten (Zimmer 2009) ikke selvstendig skattesubjekt, ansvaret ligger hos det enkelte selskapsmedlem. Omdannes slike selskaper fra ANS (ansvarlig selskap) til DA (delt ansvar), eller omvendt, vil det ikke

utløse dokumentavgift. Siden ansvaret i selskapet ligger hos det enkelte selskapsmedlem, og ikke selskapet som sådan, kan det tenkes at endringer i medlemstall eller utskifting av deltakere kan utløse dokumentavgift. Som nevnt er det slik at ”*Registerføreren avgjør om det foreligger en overføring av grunnbokshjemmel som eier*” (Rundskriv nr 12/2006). Registerføreren må vurdere om det har skjedd en realitetsendring på bakgrunn av de opplysninger som fremkommer av tinglysingsdokumentet. Har det skjedd en realitetsendring vil dokumentavgift trolig utløses.

Vi ser altså at det i stor grad er gjort unntak for dokumentavgift ved selskapsmessige endringer. Her er unntaksreglene i stor grad klar for når dokumentavgift utløses, og når det ikke utløses. Ved selskapsmessige endringer som bygger på kontinuasjonsprinsippet, samt de andre nevnte unntak, blir transaksjonene eller omorganiseringene tinglyst. De oppnår dermed rettsvern, uten at de betaler dokumentavgift. Forholdet til hjemmelselskap er derimot noe mer komplisert. I tilfellet med hjemmelselskaper konstrueres det selskapslignende organisasjoner utelukkende for å unngå dokumentavgift. Det vil si de blir opprettet etter selskapsrettslige regler, men de er tomme selskaper uten annen funksjon enn å inneha hjemmel. Som nevnt tidligere ble hjemmelselskaper frem til fritaksmetoden en vanlig tilpasning for å unngå dokumentavgift (Nyquist 2009b). I forhold til dokumentavgiften, er det noen forskjell på hjemmelselskaper og andre single purpose selskaper? Oppnår man rettsvern ved bruk av hjemmelselskaper? Spesielt etter Rt. 2008 s.586 er dette spørsmålet kommet opp. Denne påstanden undersøkes også gjennom intervjuene.

”Man oppnår ikke rettsvern ved bruk av hjemmelselskap”

Det store problemet med unnlatt tinglysing, eller forsøk på manipulasjon av tinglysingssystemet, er som vi ser forholdet til rettsvern. Spørsmålet om rettsvernet er inntakt gjelder ikke bare ved bruk av hjemmelselskap, spørsmålet er særlig aktuelt ved bruk av åpent skjøte og ”sikringspakke”. Forholdet mellom sikringspakken og dokumentavgift vil bli tatt opp under kapittel 2.10. I det følgende kapittel vil temaet rettsvern tas opp, med hvilke følger det har, hensynene bak rettsvernsreglene og hva det har å si i forhold til tredjemann.

2.7 Rettsvern

2.7.1 Hva innebærer rettsvern

En sentral side av oppgavens tema er forholdet til rettsvernsreglene i tinglysningsloven. Overdragelse av eiendom uten hjemmelsoverføring vil i utgangspunktet tilsi at en ikke oppnår rettsvern. Spørsmålet er hva rettsvernet innebærer, hvor langt vernet strekker seg og hvem det verner mot. I det følgende skal vi se nærmere på rettsvernsreglene og hva det vil si når man ikke oppnår rettsvern for en rettighet. Delkapittelet vil munne ut i en påstand som vil bli tatt opp i intervjuene, samt danne grunnlag for diskusjon rundt de alternative metoder til tinglysning.

Under kapittel 2.5 ble tinglysning definert som:

”...offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder” (NOU 1982:17)

Her ble det lagt vekt på at tinglysning først og fremst er et offentlig registreringssystem for fast eiendom. I forhold til problemstillingen er det likevel rettsvernet som tinglysningen medfører som er det sentrale. Det er rettsvern en søker å oppnå ved å tinglyse en rettighet eller en hjemmelsoverføring. At man oppnår rettsvern, vil si at man får beskyttelse mot andre rettstiftelser. For eiendomsoverdragelser oppnås rettsvern ved tinglysning av skjøte, eller annet dokument som gir uttrykk for ubetinget eiendomserverv, og betaling av tinglysningsgebyr samt dokumentavgift.

Som nevnt tidligere er *”tinglysning uten betydning for rettstiftelsenes gyldighet mellom partene”* (NOU 1982:17). En gyldig avtale står seg partene imellom selv om den ikke er tinglyst. Dette forholdet reguleres i hovedsak av avtalerettslige regler. Har erverver inngått avtale om kjøp av eiendom, og betalt kjøpesum, vil ikke tinglysning av avtalen forandre på dette faktum. Avtalen blir ikke *”mer gyldig”* ved tinglysning, men den oppnår rettsvern ved at reell eier også blir formell eier. Rettsvernsreglene er først og fremst aktuell der hvor det oppstår konflikt med *tredjemann*, eller sagt på en annen måte; konkurrerende rettighetshavere. Dette kommer frem av rettsvernets definisjon. Rettsvern er definert som en rettighets beskyttelse mot å bli utslettet eller forringet i verdi ved disposisjoner fra den tidligere innehaver eller som følge av

gjeldsforfølgning mot denne. Rettsvernets forhold til tinglysing er slik at den som får sin rettighet tinglyst, for eksempel et eiendomserverv, er vernet mot konkurranse fra rettighetshavere i samme objekt som ikke tinglyser sine rettigheter eller eventuelt gjør det senere (Gullbrå 2008). Dette sikrer behovet for trygghet i eiendomstransaksjoner.

Rettsvernsreglene har altså et formål om å være konfliktløsende. Den gir sikkerhet for den som i god tro tinglyser sitt erverv og beskyttelse mot andre rettsstiftelser. Derfor er rettsvernet så kritisk nødvendig for erverv av store investeringer, som eiendom. Hvis vi snur rettsvernets definisjon på hodet finner man raskt ut konsekvensene av å ikke tinglyse: den rettighet man har gis *ingen* beskyttelse mot å bli utslettet eller forringet i verdi ved disposisjoner fra den tidligere innehaver eller som følge av gjeldsforfølgning mot denne. I visse tilfeller kan likevel rettighetshaver beskytte seg mot disposisjoner fra tidligere innehaver, dette gjelder spesielt ved bruk av sikringspakke. Spørsmålet er om den gir vern mot gjeldsforfølgning og konkurs.

Rettsvernsreglene har nær sammenheng med prioritetsreglene ved hjemmelskonflikter og dobbeltsuksjon, altså prinsipper etter den dynamiske tingsrett. Rettsvernet skal i hovedsak beskytte og løse konflikter med hjemmelsmann og suksessor. I utgangspunktet er prioritetsreglene lik enten det er snakk om erverver eller kreditor. Som tgl § 20 (om grunnbokens negative troverdighet) slår fast, går det rettserverv som er tinglyst først, foran de erverv som ikke er tinglyst, eller tinglyst senere. Det er likevel, som kandidatnummer 619 påpeker, ulike hensyn bak reglene om kreditorerververen og for vernet mot godtroende omsetningsserververe. For omsetningsserververe skal rettsvernsakten først og fremst ta fra avhenderen det ytre skinn av rett; legitimasjonen. Kreditorerne kan derimot ikke bygge på debtors legitimasjon: her er det notoriteten som er avgjørende (Kandidatnr 619 2007).

Rettsvernsreglene er utformet etter tre hensyn, de to nevnte; legitimasjon og notoritet, samt publisitet. Sagt på en annen måte, rettsvern sikrer rettstiftelser legitimitet, notoritet og publisitet. At en person har legitimitet vil si at vedkommende har et ytre skinn av å ha en rett. Som oftest samsvarer den rett vedkommende etter det underliggende forhold virkelig har, med legitimasjonen (Falkanger & Falkanger 2007). Ved tinglysing av eiendomsoverføring fratår en selgers legitimasjon ved at kjøper overtar grunnbokshjemmel. Selger er da ikke lenger legitimert til å råde over

eiendommen. Hvis en eiendomsoverdragelse ikke tinglyses, slik at den ikke oppnår rettsvern, så vil selger eller annen tidligere eier ha et ytre skinn av å være eier – ved at vedkommende står oppført som formell eier i grunnboken. Dette er særlig problematisk hvis tidligere eier går konkurs eller pådrar seg gjeld med sikkerhet i eiendommen. I verste fall kan kreditor ekstingvere den reelle eiers rett.

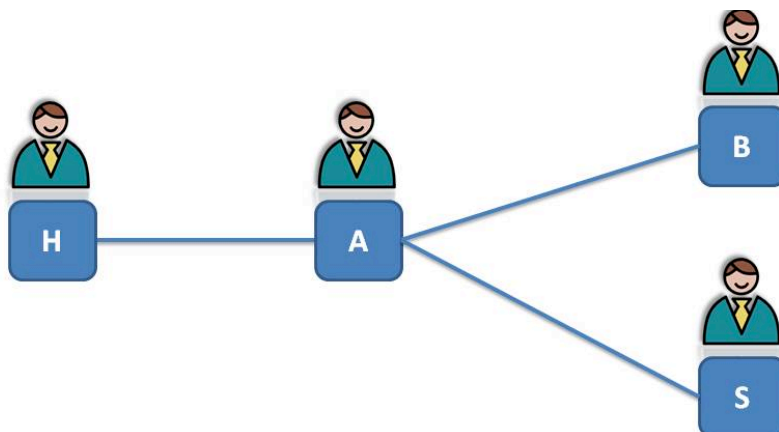
Notoritet vil si at en rettstiftelse er vitterlig, etterviselig og kontrollerbar. Norsk rett bygger på bestemte krav til notoritet, at avtalen fyller visse former for å oppnå rettsvern. Vanligvis vil en oppnå notoritet for en rettstiftelse ved kvittering for ervervet. For fast eiendoms vedkommende er det derimot ikke nok at man har en avtale om overføring av eiendom, eller kvittering for kjøpet. Man må foreta en rettsvernsakt, tinglysing av ervervet, for å bli beskyttet mot konkurrerende rettighetshavere. Tinglysing medfører at tidspunktet for rettstiftelsen er notorisk, samtidig som det nærmere innhold av rettstiftelsen skal kunne etterprøves (Kandidatnr 619 2007).

Til sist gir tinglysing, og det rettsvern som medfølger, publisitet. Med publisitet menes at publikum har relativt enkelt tilgang til opplysninger om en juridisk disposisjon. Ved hjelp av grunnboken kan man enkelt se hvem eier er, samt hvilke rettigheter og plikter som hører til eiendommen. Publisitetshensynet gjør seg spesielt gjeldende der det er kreditorer. Som Falkanger understreker (2007) bør kreditor vite hvilke aktivum han bør legge beslag på og om det er ubeheftet. Kommer det frem at skyldners eiendeler er sterkt beheftet kan det være viktig å vurdere konkurs. I andre tilfeller kan kreditor se om det er grunnlag for å gi ytterligere lån. Som vi skal se under neste delkapittel er det likevel ikke publisitetshensynet som er sterkest ved ekstinksjonsreglene, selv om det spiller en viss rolle.

2.7.2 Tredjemannsvern

Tredjemannsvern omhandler regler for *hvem* rettsvernet gir beskyttelse mot.

Hovedsaklig er det snakk om to grupperinger av tredjemenn; hjemmelshaver og suksessor. Disse kan skisseres slik:



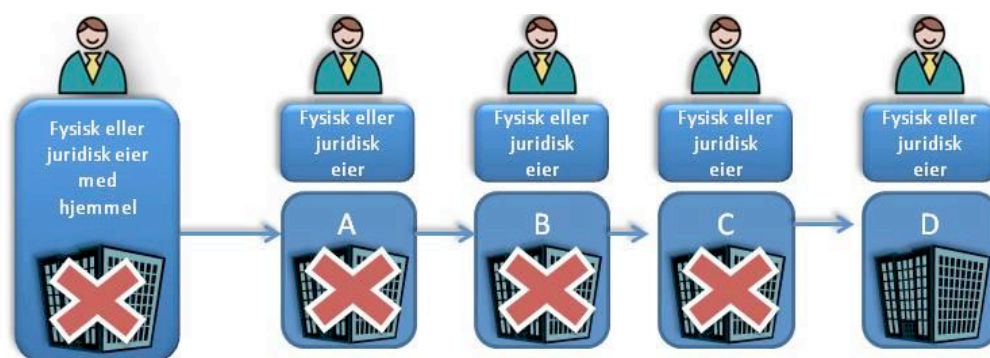
Figur 10: Tredjemannskonflikt

I denne figuren representerer tredjeperson utenforstående til et forhold mellom selger A og kjøper B, men som på grunn av handlinger foretatt av den utenforstående, av A eller av B, kan komme i konfliktforhold til B. Dette er den klassiske måten å skissere tredjepersonkonflikter på (Falkanger & Falkanger 2007).

Den ene konkurrent til Bs rettslige posisjon er hjemmelsmann H. Vedkommende er den som A har ervervet eiendommen fra, og kan være den som faktisk sitter med hjemmel eller som tidligere har hatt hjemmel. I denne sammenheng er det problematisk hvis vedkommende faktisk sitter med hjemmel. Det kan også være snakk om en lengre transaksjonsrekke, for eksempel der en eiendom har skiftet eier flere ganger på åpent skjøte. Det samme vil være tilfellet hvor en eiendom er overdratt flere ganger med hjemmelselskap. Da kan kjøper B, altså den reelle eier av eiendommen, komme i konflikt med samtlige tidligere eiere, i tillegg til selger A. Som vi skal se under bruk av sikringspakke under kapittel 10, er det derimot enkle grep for å sikre seg mot tidligere eiers disposisjoner. Men konfliktsituasjoner kan uansett oppstå. Den sentrale konkurrent i denne sammenheng er nok suksessor S. Suksessor S er den som har avledet sin rett fra A, og er hovedsaklig: arving, omsetningsserverver (annen kjøper), utleggstager (eller kreditor) og konkursbo (Falkanger & Falkanger 2007). I denne sammenheng ses det bort fra arving og annen kjøper av eiendommen, men prinsippet vil også gjelde for disse. Den sentrale

konkurrent til kjøper B er da A's kreditorer eller konkursbo. Hvor det er snakk om lengre transaksjonsrekker hvor eiendommens hjemmel ligger til person eller selskap flere ledd bakover, vil Bs konkurrenter være samtlige av tidligere eieres kreditorer eller konkursbo – helt tilbake til hjemmelsmann. En slik konfliktsituasjon er skissert under figur 11 og 12, for henholdsvis unnlatt tinglysning eller åpent skjøte, og bruk av hjemmelselskap.

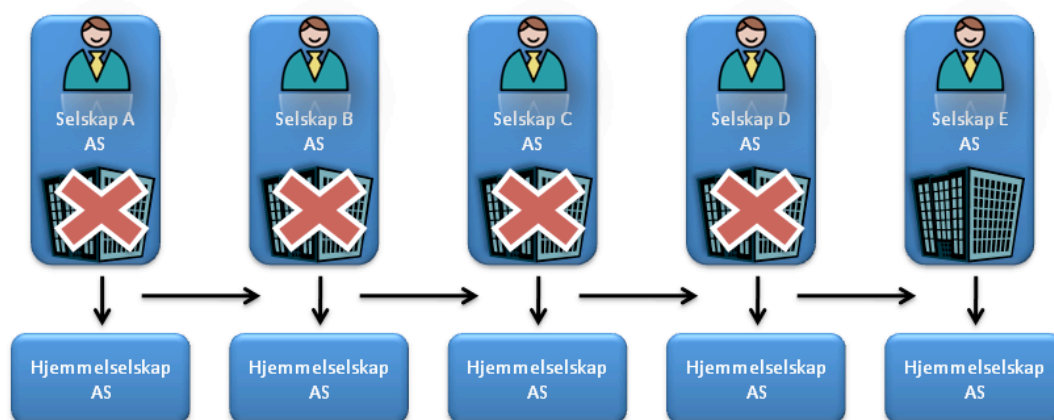
Ved bruk av åpent skjøte eller unnlatt hjemmelsoverføring står dermed dagens eier D i en risikosituasjon. D kan risikere at tidligere eiers konkursbo tvangsselger eiendommen, eller hvis det er snakk om kreditorer – kan D risikere å måtte betale hvis debitor ikke gjør opp for seg.. Særlig konkurs hos tidligere eier fremstår som et risikoaspekt for D. Som nevnt innledningsvis kan D, hvis vedkommende ikke er sikret gjennom for eksempel sikringspakke eller andre avtaler, risikere at tidligere eier foretar disposisjoner på eiendommen. Det kan være snakk om å ta opp ytterligere lån med sikkerhet i eiendommen, eller andre rettslige disposisjoner.



Figur 11: Konfliktsituasjon ved bruk av åpent skjøte og unnlatt hjemmelsoverføring

Hvor det er brukt hjemmelselskap for å unngå dokumentavgift, kan Selskap E risikere å miste eiendommen ved konkurs hos tidligere eiere. Konfliktsituasjonen er her primært knyttet til forholdet mellom konkursbo og selskap E. Dette følger av ekstinksjonsreglene i tgl § 23. Konflikt med tidligere eiers kreditor kan også tenkes, men andre rettslige disposisjoner hos tidligere eier vil antageligvis ikke ha noe betydning for Selskap E. Eksempler på kreditor ekstinksjon har vi flere av de siste år, for eksempel konkursen i Wistex-kjeden i 2009, hvor eiendommen var solgt videre,

men aldri tinglyst (DN.no 2010). Reell eier måtte altså vike for tidligere eiers konkursbo, fordi vedkommende ikke hadde rettsvern for ervervet.



Figur 12: Konfliktsituasjoner ved bruk av hjemmelselskap

Rettsvernet som tinglysing medfører, gir blant annet et kreditorvern som følger av tgl §§ 20 og 23. Tgl § 20 slår fast prinsippet om først i tid, best i rett. Dette gjelder ikke bare for kreditorers utlegg, men for alle rettsstiftelser. Den som tinglyser sitt utlegg først, har forrang for de som ikke har tinglyst eller tinglyser senere. Tgl § 23 slår som nevnt fast prinsippet om kreditorekstinksjon. For at en rettsstiftelse skal stå seg overfor konkurs må den være tinglyst senest dagen før konkursåpning. Her er det i hovedsak notoritetshensyn som spiller inn. Det kreves at man skal foreta en rettsvernsakt (tinglysing) for å oppnå fullt vern for sitt erverv. Det gjelder altså å tinglyse eiendomsoverdragelsen. Hvor man unngår tinglysing kan det lønne seg å følge med på tidligere eiers finansielle situasjon, slik at man er observant på om en konkurs er nærstående. Her kommer altså publisitetshensynet inn. Hvis utlegg eller andre rettsstiftelser ikke er tinglyst, er det vanskelig for kreditorer å følge med på hvordan økonomien utvikler seg.

Tinglysing av eiendomserverv er altså helt sentralt for å oppnå rettsvern. I en ideell verden ville derfor alle eiendomstransaksjoner tinglyses fordi aktørene ønsker rettsvern for ervervet. I tillegg er konsekvensene av manipulering av tinglysingssystemet, som transaksjon med åpent skjøte og hjemmelselskaper, i hovedsak avklart, og det foreligger klar risiko for kreditorekstinksjon. Foruten dette er

det en illojal tilpasning. Eiendomsaktører forsøker derfor å unngå slike konstruksjoner. Av dette kommer det en nokså utopisk påstand om rettsvern:

- *Ønsket om rettsvern er så sterkt at man ikke er villig til å risikere den beskyttelse rettsvernet gir.*

2.8 Selskap som instrument for eiendomsoverdragelse

2.8.1 Innledende bemerkninger

Dette kapitlet er i hovedsak basert på kandidatnummer 619 (2007 kap. 6) sin inndeling og gjennomgang av de selskapsrettslige regler, spesielt med tanke på delkapittel om fusjon og fisjon. I det følgende skal det gjøres rede for enkle selskapsrettslige prinsipper, de ulike typer selskaper samt gi en kort oversikt over hvordan og hvorfor selskaper benyttes. Under kapittel 2.8.4 vil omorganisering av selskaper kort gjennomgås, med hovedvekt på hva det har å si for eiendomstransaksjoner. Til slutt er det utarbeidet en enkel påstand som undersøkes i intervju og forarbeid til disse.

2.8.2 Opprettelse og overdragelse av selskap

Selskaper inndeles i fire hovedgrupper, etter formen på deltakernes ansvar for selskapsgjeld utad:

- Selskaper med ubegrenset personlig deltakeransvar: Ansvarlig selskap (ANS),
- Selskaper med delt deltakeransvar (DA)
- Selskaper med begrenset deltakeransvar: aksjeselskap (AS), allmennaksjeselskaper (ASA), samvirkeforetak (SA), begrenset ansvar (BA)
- Selskaper med blandet deltakeransvar (KS)

For eiendomstransaksjoner er det mest vanlig med AS, KS og ANS, men for oppgavens del er det ikke nødvendig å gjøre rede for andre selskapstyper enn AS. Årsaken til at AS er mer attraktivt enn for eksempel ANS er for det første at man ved AS begrenser ansvaret til innskudd, mens for ANS er det et ubegrenset ansvar. Videre er man avhengig av to eller flere deltakere i ANS, noe som gjør bruken strukturelt mer komplisert. Bruk av ANS gjør også at man må drive med ”virksomhet av økonomisk karakter”, noe som utelukker at eieformen kan brukes for kapital som forvaltes passivt, som holdingselskap eller rene SPV som for eksempel kun eier en

bygård. Til sist er omdanningsreglene for ANS mer kompliserte, og må som utgangspunkt oppløses for så å ”stiftes på nytt”. Aksjeselskap er altså en strukturert og oversiktlig selskapsform, og er rett og slett mer benyttet på generell basis enn andre selskapsformer (Andenæs 2007).

Selskaper har vært brukt til eiendomsinvesteringer i lang tid, men først etter fritaksmetoden har det vært spesielt brukt som instrument for selve transaksjonen. Aksjeselskapene kan i denne sammenheng være organisert som et single purpose selskap, som er opprettet kun for den enkelte eiendom, eller bruk av hjemmelselskap som kun har til formål å inneha grunnbokshjemmel. Flere eiendommer kan også være samlet i et AS, for eksempel et større utbyggingsprosjekt. Det viktigste aspektet ved bruk av aksjeselskap er som sagt ansvaret. Etter registrering av aksjeselskapet er selskapet som sådant ansvarssubjekt for selskapets forpliktelser, med ubegrenset ansvar. Aksjeeierne derimot, hefter ikke overfor kreditorene for selskapets forpliktelser (Andenæs 2007). Ansvar begrenses til innskutt kapital, som ofte er selve eiendommen. På den måten kan et eiendomsselskap opprette et enkelt selskap for hver eiendom i porteføljen, og går det dårlig med en eiendom, vil det i prinsippet ikke føre til at de øvrige eiendommer risikerer å gå under.

Hovedregelen om aksjers overførbarhet følger av aksjeloven § 4-15 (Andenæs 2007):

- *”Aksjer kan skifte eier ved overdragelse eller på annen måte for så vidt ikke annet er bestemt i lov, selskapets vedtekter eller avtale mellom aksjeeierne”.*

Salg av eiendom ved bruk av selskap vil skje ved salg av aksjene i selskapet. Det kan være alt fra en til mange tusen aksjer i selskapet, jf aksjeloven § 3-1 annet ledd. Enten det er snakk om et SPV eller et hjemmelselskap vil det i denne sammenheng være snakk om salg av *samtlig*e aksjer i selskapet, som innebærer et kjøp av virksomheten som sådan. Kjøp av eiendomsselskap, eller kjøp av aksjene i dette, utløser som nevnt ikke dokumentavgift. Aksjene kan dermed overdras uten at hjemmelen overføres, den forblir i selskapet.

At man kjøper samtlige aksjer i et SPV innebærer at man erverver selskapet med de selskapsmessige forpliktelser som ligger i selskapet, i motsetning til hvor bare

eiendommen erverves. Prisfastsettelsen må derfor baseres på andre prinsipper, som kort kan skisseres slik (Bjaaland & Nielsen 2009 s. 113):

- 1 Utgangspunktet er verdien av selskapets eiendom, som verdsettes på samme måte som ved et vanlig salg av fast eiendom.
- 2 + alle eiendeler i selskapets overdragelsesbalanse, herunder evt underkurs og utsatt skattefordel, unntatt bokført verdi eiendom
- 3 – all gjeld, herunder evt. overkurs og med unntak av utsatt skatt.

Fordi man erverver de selskapsmessige forpliktelser er det nødvendig med en grundig selskapsgjennomgang, også kalt due diligence (forkortet DD). En slik vurdering av selskapet kommer i tillegg til faktisk og rettslig gjennomgang av eiendommen, og er nødvendig for å danne seg et riktig bilde av selskapets finansielle situasjon slik at man kan vurdere den økonomiske risiko i selskapet (Bjaaland & Nielsen 2009). Helt kort er den økonomiske risiko knyttet til regnskap, skatt og avgift, samt selskapets gjeldsforpliktelser. I tillegg kan risiko knytte seg til offentligrettslige forhold, eventuelt tidligere ansatte og andre avtaler selskapet kan ha forpliktet seg til. Prinsippene for prisfastsettelse og due diligence gjelder i utgangspunktet ikke for hjemmelselskap, da det ikke har eiendom som eiendel, eller andre rettigheter og plikter annet enn grunnbokshjemmel. Det kan likevel lønne seg å foreta enkle undersøkelser.

Tinglysingssystemet som rettighetsregister innebærer at man får oversikt over eier- og rettighetsforhold, samt plikter, for fast eiendom. For overdragelse av aksjer har man ikke et lignende register. Tidligere var legitimasjons- og rettsvernsreglene for aksjer knyttet til aksjebrev (Andenæs 2007). Dette systemet forsvant etter hvert, men aksjeselskaper kan innføre aksjene i verdipapirregister (VPS). For allmennaksjeselskaper er dette gjort obligatorisk, men for aksjeselskaper er det valgfritt, noe som fører til at svært få selskaper faktisk registrerer aksjene her. Selskapet som sådant må registreres i Enhetsregisteret i Brønnøysundsregisteret, i tillegg til Foretaksregisteret. Den mulighet allmennheten har til å følge den økonomiske utviklingen i et AS er i stor grad begrenset til årsoppgjør (Lauritsen 2004). Årsoppgjør omfatter resultatregnskap, balanse og årsoppgjør, men som begrepet understreker – skjer dette bare en gang i året. Veldig mye kan ha skjedd på

den tid. Eierskifter for aksjer er da svært vanskelig å holde oversikt over, og for transaksjon av eiendom kan VPS – systemet kan på ingen måte erstatte tinglysingssystemet med tanke på publisitetshensyn.

De skattemessige fordeler ved bruk av selskaper for transaksjon av eiendom blir tatt opp under kapittel 2.9.

2.8.3 Fusjon og fisjon

2.8.3.1 Fusjon

Fusjon vil si en selskapsrettslig sammenslutning med et annet selskap. En fusjon bringer det overdragende selskap formelt til opphør, mens det overtakende selskap overtar det andres eiendeler, gjeld og partsstillinger ellers (Andenæs 2007). Regler om fusjon av aksjeselskaper er inntatt i kapittel 13 i aksjeloven av 13. Juni 1997 nr 44. Det selskapsrettslige fusjonsbegrepet defineres slik i asl § 13-2 (Kandidatnr 619 2007):

- *”Sammenslåing av et selskap er undergitt reglene om fusjon i kapittelet her når et selskap (det overtakende selskap) skal overta et annet selskaps (det overdragende selskapets) eiendeler, rettigheter og forpliktelser som helhet mot at aksjeeierne i dette selskapet får som vederlag aksjer i det overtakende selskapet (...)”*

Overdragelsen må gjelde eiendeler, rettigheter og forpliktelser ”som helhet”.

Aksjonærers overdragelse av aksjer eller overdragelse av enkelte deler av selskapet faller utenfor.

Reglene om fusjon i aksjeloven bygger på kontinuitetsprinsippet, som forklares slik av Andenæs (2007 s. 243):

- *” En juridisk konstruksjon som innebærer at det overdragende selskap anses for å fortsette i det fusjonerte selskap, slik at det ikke finner sted noen identitetsskifte i forhold til det overdragende selskaps aksjonærer og medkontrahenter.”*

Overdragelse av fast eiendom ved fusjon skjer ved at eiendommen opptas i det overtakende selskapet. Selve overdragelsen gjennomføres ved at fusjonen registreres i grunnboken ved notering av bekreftelse fra foretaksregisteret om at selskapet er innfusjonert i et annet (Kandidatnr 619 2007). I rundskriv fra Toll- og avgiftsdirektoratet (Rundskriv nr 12/2011) uttales det at overdragelse ved fusjon ikke stiller krav om formell overskjøting da det ikke skjer noen hjemmelsoverføring. Dette medfører at fusjon ikke utløser dokumentavgift hvis slik overføring noteres i grunnboken. Som kandidatnummer 619 (2007) påpeker innebærer da fusjon en form for overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring.

2.8.3.2 Fisjon

Fisjon innebærer en selskapsrettslig deling av et aksjeselskap til ett eller flere selskaper, og reguleres i kapittel 14 i lov om aksjeselskaper. Lov om allmennaksjeselskaper kommer til anvendelse der det overtakende selskap er et ASA (Andenæs 2006). Etter aksjeloven § 14-2 første ledd skjer fisjon ved at *”selskapets eiendeler, rettigheter og forpliktelser (...) fordeles på selskapet selv (det overdragende selskap) og ett eller flere overtakende selskaper.”* I dette tilfellet er det fisjon med fortsettelse av det overdragende selskap. Fisjon kan også skje ved at det overdragende selskap oppløses etter aksjeloven § 14-2 annet ledd, slik at det overdragende selskap tømmes helt, og innmaten overføres til to eller flere selskaper.

Ved overdragelse av fast eiendom gjennom fisjon, skjer overdragelsen ved at eiendommen overføres til det utfisjonerte selskap (Kandidatnr 619 2007). Tidligere måtte eiendommen overskjøtes, som dermed utløste dokumentavgift. Etter ny aksjelov i 1997 følger fisjon kontinuitetsprinsippet, men først i 2005 (Rundskriv G 06/2005) ble det slått fast at

- *”Alle fusjoner, fisjoner og omdanninger som foretas i henhold til lovregler som bygger på kontinuitetsbetraktninger skal behandles på samme måte i forhold til tinglysingsreglene”*

Fisjoner som bygger på slike kontinuitetsbetraktninger utløser dermed ikke dokumentavgift.

2.8.4 Overgang fra fysisk eiendom til salg av aksjer

En påstand rundt bruk av selskap som instrument for eiendomsoverdragelse er at salg av næringsseiendom primært skjer som salg av selskap eller selskapsandeler. Dette ble tidlig påpekt av Arve Seldal i forslag til masteroppgave (2010). Inntrykket blir forsterket av nyheter rundt eiendomssalg og statistikk for salg av forretnings- og kontoreiendommer. NE nyheter meldte i 2009 at omsetningen av næringsseiendom stupte; hvor SSB uttalte følgende om denne statistikken:

- *”...noe av nedgangen kan forklares med at denne typen eiendommer i stadig større grad blir omgjort til aksjeselskap, og at omsetningen dermed ikke registreres i denne statistikken.*

For oppgavens del har det ikke vært et hovedpoeng å se på hvorvidt eiendom selges som fast eiendom eller som selskap. Etter min vurdering har forberedelsene til intervjuene likevel krevd at hele eiendomsporteføljen til de enkelte selskap gjennomgås, blant annet hvordan de enkelte eiendommer er organisert. Dette vil da gi en klar indikasjon på hvordan overdragelsen av de samme eiendommer vil skje i fremtiden. Foruten dette blir det stilt direkte spørsmål i intervjuene om organisering av eiendom. Påstanden blir da som følger:

- *Salg av næringsseiendom vil fremover skje som salg av selskap*

2.9 Skatt og avgift på eiendom

2.9.1 Generelt om skattlegging av eiendom

Hensikten med dette kapitlet er å gi en helt kort gjennomgang av skattlegging av eiendom. Da gjelder det i hovedsak skattereformen av 2004, med dens innføring av fritaksmodellen og kort om aksjonærmodellen. I tillegg skal det gis en grunnleggende oversikt over type avgifter som ligger til eiendom, og hvem disse gis til. Oversikten vil i stor grad dreie seg om skatt og avgift for næringsdrivende – og med dette skattlegging av selskaper. Innledningsvis gis det en oversikt over hovedreglene for skattlegging av privatpersoner ved salg av eiendom.

Fremstillingen hittil er gitt med det utgangspunkt at det er selskaper som selger eiendom. Salg av privatpersons næringsseiendom skjer ikke hyppig, men er likevel ikke helt uvanlig. I slike tilfeller er det normalen å opprette et selskap for

virksomheten, slik at en får mer fordelaktig skattlegging. For privatpersoner er utgangspunktet at eierskap i fast eiendom eller selskapsandel beskattes med formuesskatt etter skattelovens kapittel 4. Aksjeselskaper og andre selskaper er fritatt for formuesskatt etter skatteloven §§ 2-2 og 2-36 annet ledd. I stedet beskattes verdiene på aksje- eller andelseiernes hender (Zimmer 2009). Ved privatpersoners salg av eiendom blir dette skattlagt som kapitalgevinst. Her ser vi bort fra privatpersoners salg av egen bolig, som etter skattelovens § 9-3 første ledd er skattefritt på visse vilkår. Kapitalgevinst utløses ved realisasjon av eiendomsrett etter skattelovens § 9-2, som innebærer blant annet overføring av eiendomsrett mot vederlag. Slik kapitalgevinst skattlegges i utgangspunktet med 28 pst. Selges andel i selskap, skattlegges aksjesalget også som kapitalgevinst med 28 pst. Dette er utgangspunktet, men skattlegging av selskapsandeler utdypes under kapittel 2.9.2.

2.9.2 Skattereform 2004

Aksjeselskap er helt klart selvstendige skattesubjekter, hvor skattesatsen for inntekt i utgangspunktet er 28 pst (Zimmer 2009). I 2004 ble skattereglene i stor grad endret. Aksjonærmodellen ble innført, som er aktuell der verdier blir tatt ut fra selskapet. Modellen gjelder for personlige aksjonærer, mens fritaksmodellen gjelder for selskaper som eier aksjer, også kalt selskapsaksjonærer. Formålet med aksjonærmodellen er å øke beskatning av aksjeinntekter, og skattleggingen blir som følger: Den delen av investeringens avkastning som overstiger avkastningen av en alternativ risikofri kapitalplassering, skattlegges som alminnelig inntekt på aksjonærens hånd (Ot.prp. nr. 1 (2004-2005)). Aksjeinntekter for personlige aksjonærer skattlegges dermed med 28 pst, med et skjermingsfradrag som gis hvert år av skatteetaten.

For aksjeutbytte var skattereformen av 1992 basert på at dobbeltbeskatning skulle unngås, men reformen i 2004 innførte en viss grad av dobbeltbeskatning (Zimmer 2009). Eller sagt med andre ord – aksjeutbytte ble høyere skattlagt. På den annen side ble fritaksmodellen innført, som gjorde det særlig gunstig å benytte selskapsform ved eiendomsoverdragelse der både kjøper og selger er selskaper (Kandidatnr 619 2007).

2.9.2.1 Fritaksmodell

Innføring av fritaksmodellen i 2004 medfører at aksjegevinst som innvinnes av et aksjeselskap, som hovedregel er skattefri etter skattelovens § 2-38 annet ledd bokstav a. Samtidig gis det heller ikke fradragsrett for tap. Formålet med fritaket er å forebygge kjedebeskatning av selskapsoverskudd, altså at selskapsoverskudd skattlegges både som sådant og som del av kapitalgevinst, evt i flere omganger (Zimmer 2009). Fritaksmodellen ble innstrammet i 2009 (Ot.prp. nr. 1 (2008-2009)), hvor den effektive skattesatsen ble satt til 0,84 pst (28 pst skatt av 3 pst av grunnlaget), men reglene er fremdeles svært gunstige.

Innføring av fritaksmodellen har ført til at det i større grad enn tidligere opprettes eget aksjeselskap for enkelte eiendommer. Da eiendommen selges som aksjeselskap, kan selger ta fordel av fritaksmodellen, og dermed oppnå svært fordelaktig beskatning.

Som vi ser av kapittel 2.2.2.4, samt det som er skrevet i dette kapitlet, er det klare definerte rammer for bruk av selskap som transaksjonsform. Det er en etablert praksis rundt bruken, samtidig som det ikke innebærer noen betydelig risiko – i hvert fall ikke på samme nivå som bruk av hjemmelselskaper og åpent skjøte. Som nevnt innledningsvis, kan det synes som om innføring av fritaksmetoden har ført til at nærings eiendom i stor grad selges ved selskaper. Spørsmålet man da kan stille seg, er hvorfor en da benytter seg av hjemmelselskap og åpent skjøte, når fordelene ved bruk av selskap synes større. Av dette utarbeides det en påstand som undersøkes blant annet gjennom dybdeintervju:

- *”Ved innføring av fritaksmetoden og bruk av aksjeselskaper for eiendomsoverføring er dokumentavgift på eierskifte så og si fritatt, i tillegg til at man oppnår skattefordeler. Dette gjør det mer attraktivt å benytte selskaper ved eiendomstransaksjoner.”*

2.10 Sikringspakke

2.10.1 Innledende bemerkninger

Sikringspakken blir tatt i bruk i de tilfeller man selger fast eiendom med åpent skjøte, og dermed unngår hjemmelsoverføring. Salg av fast eiendom med åpent skjøte er som nevnt problematisk, da en ikke oppnår rettsvern eller sikrer transaksjonen på noen måte. Bruk av sikringspakke er derfor en ordning hvor man tar i bruk ytterlige hjelpemidler for å sikre transaksjonen på best mulig måte, *samtidig* som man forsøker å unngå dokumentavgift. Salg av fast eiendom med åpent skjøte blir da supplert med generalfullmakt, urådighetserklæring og sikringsobligasjon.

Bruk av sikringspakke er ikke helt avklart rettslig, og det er spesielt to problemstillinger knyttet til bruken. Den første er om bruk av sikringspakke medfører rettsvern. Med dette menes et fullstendig rettsvern ved å tinglyse de dokumenter som inngår i sikringspakken. Rettsvernet må dermed ikke bare gi sikkerhet mot selgers handlinger, eller tidligere eiers handlinger, men også gi vern mot disses kreditorer – altså kreditorvern. Den andre problemstillingen som kommer opp er om bruk av sikringspakken kan utløse dokumentavgift, og hvis ikke; er bruk av sikringspakke en omgåelse av skatte- og avgiftsreglene? Dette kan vi utforme som en påstand:

- Bruk av sikringspakke gir ikke rettsvern.

2.10.2 Sikringspakkens elementer

2.10.2.1 Åpent skjøte

Åpent skjøte, også kalt blanko-skjøte, brukes som nevnt ved overdragelse av fast eiendom, hvor man utsetter overskjøting for å spare dokumentavgift. Ny hjemmelshaver blir ikke påført skjøtet, som heller ikke tinglyses. Dermed vil erverver stå fritt til å bestemme hvem eiendommen skjøtes videre til. Bruk av åpent skjøte blir oftest brukt hvor man ønsker å utsette overskjøting og dermed spare dokumentavgift i ett ledd, men brukes nok også i flere ledd. Som oftest skjer det en direkte hjemmelsoverføring fra opprinnelig selger til utbyggers fremtidige kjøper når eiendommen er utbygd eller klar for videresalg (Bjaaland & Nielsen 2009).

Selger av eiendommen utsteder, såfremt vedkommende er hjemmelsmann, et skjøte på eiendommen, som kun inneholder eiendomsopplysningene og selgers underskrift. Hvor selger selv har kjøpt på åpent skjøte, videreselges dette med hjemmelsmanns underskrift på skjøtet. Navnet på kjøper er ikke anmerket, dette feltet er blankt. Det er da opp til utbygger å fylle ut skjøte med ny hjemmelshaver (Bjaaland & Nielsen 2009). Kjøper kan likevel ikke kreve å få utstedt åpent skjøte, dette må baseres på avtale. I denne avtalen inngår ofte de andre elementene av sikringspakken, som generalfullmakt, urådighetserklæring og avtale om sikringsobligasjon.

2.10.2.2 Generalfullmakt

Den åpenbare ulempen ved bruk av åpent skjøte er at kjøper ikke overtar hjemmel, denne forblir hos selger eller tidligere eier. Som Bjaaland påpeker (2009) er det en rekke disposisjoner som krever underskrift eller samtykke fra hjemmelshaver for å kunne gjennomføres. Dette gjelder regulering på eiendommen, delingsforretning, byggesøknad eller seksjoneringsbegjæring. For at utbygger skal få kontroll over dette avtales det gjerne at hjemmelshaver utsteder en generalfullmakt. På den måten blir utbygger sikret kontroll over alle disposisjoner som trengs gjennomført. Generalfullmakten gir kjøper en uinnskrenket rett til å disponere over eiendommen, både rettslig og faktisk (Kandidatnr 619 2007). Kjøper kan da, foruten de disposisjoner som er nevnt, pantsette, selge og overskjøte eiendommen.

2.10.2.3 Urådighetserklæring og sikringsobligasjon

Det er ikke nok at kjøper kan råde over eiendommen som en formell eier gjennom generalfullmakt. Det er fortsatt en stor risiko ved at selger eller tidligere eier har hjemmel til eiendommen. Dette innebærer at vedkommende er legitimert til å råde over eiendommen som hjemmelshaver, og kan for eksempel påføre eiendommen panteheftelser eller andre plikter (Bjaaland & Nielsen 2009). For å begrense en slik risiko tinglyses det en sikringsobligasjon med urådighetserklæring på eiendommen. Urådighetserklæringen innebærer at hjemmelshaver ikke kan disponere over eiendommen uten samtykke fra rettighetshaver. På den måten begrenser man selger eller hjemmelsmanns rettslige handleevne over eiendommen. Vanligvis innebærer urådighetserklæringen et salgs- og pantsettelsesforbud, men det kan også regulere faktisk bruk (Riddervold 2007). I praksis er det enten megler eller advokat som sørger

for dette og innehar fullmakt til å godkjenne disposisjoner over tomten (Bjaaland & Nielsen 2009). Hegstad og Sevatdal (2006) understreker at i ordinære eiendomsoverdragelser blir også sikringsobligasjon med urådighetserklæring tinglyst, men da er det for å hindre dobbeltsalg av eiendommen. Urådighetserklæringen hindrer da at selger overdrar eiendommen til en godtroende tredjemann. Sikringsobligasjonen tjener som sikkerhet for selgers långiver for den del av kjøpesummen som til enhver tid er blitt utbetalt, og tinglyses med en gang kjøpekontrakt er undertegnet. Denne sikringsobligasjonen avlyses når skjøtet tinglyses, da mister denne sin funksjon. I praksis vil dette si at ved bruk av åpent skjøte vil sikringsobligasjonen bli liggende helt til eiendommen overskjøtes, eller den avlyses av kjøper. Sikringsobligasjonen skal vanligvis ha prioritet innen kjøpesummens rammer, og utbetalinger til selger skal bare finne sted dersom resterende kjøpesum dekker selgers heftelser med god margin (Sevatdal & Hegstad 2006). Er kjøpesum på 30 millioner, eiendommen er pantsatt for 20 millioner, og det er tegnet en sikringsobligasjon på 30 millioner, kan ikke selger få av delutbetalingen før pantet er innfridd eller sikret. Sikringsobligasjonen hindrer dermed selger i å ta opp ytterligere lån med pant i eiendommen. Som Bjaaland (2009) understreker er det etter hans oppfatning klart at en slik sikringsobligasjon alene ikke gir vern mot utleggspanthavere eller vern mot selgers kreditor ved konkurs. Spørsmålet er om pakken som en helhet kan gi rettsvern.

Kapittel 3: Empiri – samtaler og informasjonsmateriale

3.1 Innledning

Dette kapittelet tar for seg selve intervjuene og arbeidet rundt disse. Innledningsvis blir det gitt en kort bakgrunn for hvorfor det er benyttet intervju i oppgaven. Det vil videre gis en kort innføring i Oslo som eiendomsmarked. Kapittel 3.3 om innhenting av materiale vil ta for seg både det arbeid som er gjort i forkant av intervjuene, hvordan de forskjellige aktører er kontaktet, samt hvordan selve intervjuet er gjennomført. Deretter vil intervjuobjektene presenteres, hvor så hoveddelen av dette kapittelet følger; hvilke resultater intervjuene har gitt. Denne del av oppgaven har sitt utgangspunkt i litteraturstudiet og kapittel 2 om de teoretiske rammer, som sammen danner grunnlag for oppgavens drøftinger og konklusjoner.

Det er et viktig poeng i forhold til oppgaven å undersøke om eiendomsaktører faktisk tinglyser eiendomsoverdragelser eller om man benytter seg av alternativer til tinglysing. Uten intervjuene hadde oppgaven hovedsaklig dreid seg rundt teoretiske drøftinger, og det hadde vært vanskelig å se hvorfor eiendomsaktører opererer som de gjør. Som nevnt innledningsvis til oppgaven er det etter min oppfatning lite litteratur direkte knyttet til problemstillingen. Mye blir styrt av bransjepraksis, noe som nødvendiggjør faktisk kontakt med de som må forholde seg til slike problemstillinger. Jeg ser i ettertid at det var et korrekt valg å ikke benytte seg av spørreundersøkelser. Dette er rett og slett fordi jeg har vært avhengig av å kunne stille oppfølgingsspørsmål og spørsmål direkte knyttet til de enkelte selskapers praksis. Det ble derfor valgt kvalitativ metode med bruk av dybdeintervjuer. Min oppfatning er at dette har gjort det enklere å få et helhetlig bilde av problemstillingen, og se sammenhenger bedre.

Jeg har valgt å ikke gjengi intervjuene i sin helhet i oppgaven. Dette er gjort fordi det kan gi oppgaven et noe traust preg, det tar opp veldig mye plass, i tillegg til at ikke alle svar er direkte relevant for oppgaven. At ikke alle svar er relevant, er et resultat av den valgte metode. Derfor er kun de viktigste momenter tatt med i dette kapittel. Et fullstendig referat er likevel lagt til som vedlegg 3 i oppgaven, og kan være interessant for de som ønsker ytterligere informasjon om hvordan de ulike eiendomsaktørene opererer.

3.2 Om Oslo som eiendomsmarked

Utvalget av intervjuobjekter holder alle til i Oslo. Samtlige av intervjuobjektene har hovedvekten av porteføljen i Oslo-regionen. Eiendomsaktørene har også eiendommer i resten av Norge, med fokus på landets største byer, og enkelte andre har foruten dette eiendommer internasjonalt. Valg av Oslo som eiendomsmarked var i hovedårsak av praktiske årsaker, da det er det nærmeste store eiendomsmarked til Ås. Selv om samtlige av eiendomsaktørene har en portefølje spredt mer eller mindre over hele landet, har jeg likevel kun undersøkt de eiendommer som er i Oslo. På den måten har jeg fått en naturlig avgrensing av datagrunnlaget. Dette kan samtidig inngå som en feilkilde, da det er mulig at manipulasjon av tinglysningssystemet kan være enten mer eller mindre utstrakt andre steder i landet. Sånn sett har jeg valgt å se hvordan unnlatt hjemmeloverføring skjer i Norges største by, og forhåpentligvis kan resultatet overføres også til andre byer.

Oslo er Norges største by med omlag 600 000 innbyggere (SSB 2011). Oslo-regionen har omtrent 1,4 millioner innbyggere fordelt på 67 kommuner. Ifølge Statistisk sentralbyrås oversikt over eksisterende bygningsmasse (SSB 2010) var det i 2010 omtrent 67 000 boligbygg og 12 500 næringsbygg i Oslo by.

Arealet for næringsbygg i Oslo var i 2009 på totalt 8,7 millioner kvadratmeter. De beste og høyest prisede kontorlokaler er i Vika og Aker Brygge, som i 2009 var regnet som Oslos sentrale forretningsområde. Fremover vil Bjørvika og området rundt Oslo sentralstasjon bli en viktig del av det sentrale forretningsområde. Andre store undermarkeder i Oslo er Skøyen, Lysaker, Fornebu, Nydalen, Helsefyrtårnet og Bryn (Newsec 2009).

Ifølge Newsec (2010) var totalt transaksjonsvolum i Norge på 14 milliarder i 2009, en nedgang fra 28 milliarder i 2008. Oslo-området, som Norges største eiendomsmarked, har følgelig en stor del av dette volumet. Det er derfor klart at det er store verdier man kan spare ved å unngå dokumentavgift.



Figur 13: Transaksjonsvolum i Norge, 2002 til 2009 (Newsec 2010).

Oslo er en stor by, med svært mange eiendomsbesittere, men som mange andre byer er det et lite antall aktører som sitter på mesteparten av eiendommene. Det er etter min oppfatning en god del aktører i midtsjiktet, som eier under 250 000 kvadratmeter. Det synes umulig å si noe om antall eiendomsaktører i Oslo, et veldig stort antall eier gjerne en eller to eiendommer. Det kan derfor være vanskelig å si noe konkret om eiendomsaktører i Oslo som sådan, men det er heller ikke poenget. Hensikten med intervjuene er å se forskjellige sider av hvordan aktører manipulerer tinglysingssystemet og konsekvensene av dette. Da kan man heller si noe om hvordan samtlige eller ulike type eiendomsaktører *bør* operere i forhold til tinglysingsreglene.

3.3 Innhenting av materiale

3.3.1 I forkant av intervju

Etter arbeid med oppgavens teoridel startet søk etter intervjuobjekter. Dette søket startet med å få oversikt over sentrale eiendomsaktører i Oslo. Det var for oppgavens del viktig å få med i hvert fall et par av ”gigantene” som har en stor prosentandel av markedet. Hvordan disse opererer kan kanskje være førende for hvordan andre aktører handler. Det kan være vanskelig å få en fullstendig oversikt over eiendomsaktører i Oslo, uten at man har kjennskap til aktørene fra før. Søk etter intervjuobjekter tok derfor utgangspunkt i en rapport fra Newsec (2009) med oversikt over sentrale eiendomsaktører i Oslo. Ellers har man gjerne kjennskap til en del bedrifter enten

gjennom media eller faglig, så kontakt med ulike selskaper tok utgangspunkt i dette. Jeg har i stor grad tatt i bruk ”snøballmetoden” (Ryen 2002), hvor man kommer i kontakt med nye intervjuobjekter som tidligere intervjuobjekter eller personer man har vært i kontakt med har anbefalt. På den måten har kontaktnettet utvidet seg raskt, og utvalget ble til slutt stort nok for oppgaven. I tillegg har jeg fått personlige meddelelser fra veileder og andre kontakter.

Til sammen ble det kontaktet vel 20 eiendomsaktører. Av disse endte jeg opp med 6 intervjuobjekter. Intervjuobjektene ble enten kontaktet per telefon eller e-post. Det ble sendt ut informasjonsskriv (se vedlegg 1) om oppgaven, slik at vedkommende kunne sette seg inn i problemstillingen. Dette var gjort i henhold til de retningslinjer satt av Personvernombudet (NSD 2011).

Hvert intervju var basert på intervjuguide og spørsmål direkte knyttet til selskapets eiendomsportefølje. Gjennomgang av eiendomsporteføljen var et tidkrevende arbeid; undersøkelse av hver enkel eiendom tok omlag 10 minutter. Forholdsvis kort tid for en eiendom, men når noen aktørers portefølje var opp mot 50 eiendommer, så gikk det fort litt tid. Det var et interessant arbeid, men her var jeg avhengig av å ha en helt sikker avtale om intervju, for å ikke bruke tid på data som ikke kan brukes. Det ble tatt utgangspunkt i selskapets egen oversikt over eiendomsporteføljen. Hver eiendom ble sjekket opp mot Infoland (2011) for å se hvem den var tinglyst på, og om tinglyst eier var selskapet selv, et eget single purpose selskap, eller eventuelt andre. Da kunne jeg slå fast hvordan eiendommen var organisert, og om overdragelsen var tinglyst eller ikke. Var eiendommen organisert som eget single purpose selskap eller hvis den var tinglyst på andre selskaper ble det undersøkt om intervjuobjektets selskap hadde eierskap i dette. Eksempel på en slik undersøkelse er lagt som vedlegg 4.

3.3.2 Gjennomføring av intervju

Som nevnt i delkapittel om metode er intervjuene gjennomført med en delvis strukturert tilnærming. Dette vil si at tema er fastlagt på forhånd, og det arbeides ut i fra en intervjuguide. Det var likevel anledning for intervjuobjektene å ta opp andre tema, eller velge å fokusere på enkelte bestemte tema.

Samtlige av intervjuene ble gjennomført på intervjuobjektens arbeidsplass. Det ble benyttet båndopptager under intervjuene av praktiske årsaker. Å skulle skrive ned alt som blir sagt mens intervjuet holdt på hadde nok også ødelagt flyten i intervjuet.

Det ble opplyst om anonymitet i forkant av hvert intervju. Det første intervjuet, med Entra eiendom, er ikke anonymisert. Hovedårsaken til dette er at Entra er under offentlig eierskap, og dermed er mesteparten av informasjonen om Entra offentlig. Riksrevisjonen kontrollerer også Entra som virksomhet, og disse dokumenter er også gjort offentlig tilgjengelig. Et par av spørsmålene under intervjuet dreier seg om dette. At intervju med Entra ikke er anonymisert kan selvsagt føre til at de svar som ble gitt, er ”offisielle svar”. Dette kan føre til at enkelte synspunkt er endret til å passe Entras offentlige syn på saken. Det er selvsagt tatt høyde for dette, men fordi Entras organisasjon er såpass gjennomiktig vil dette etter min oppfatning ikke anses som en feilkilde.

Intervjuguiden var den samme for samtlige intervjuobjekter. Den var likevel tilpasset slik at spørsmål som ikke var relevant for intervjuobjektet ble tatt bort. Det gjaldt for eksempel bruk av åpent skjøte. Enkelte selskaper unngikk dette, så bruken av dette ble ikke inngående diskutert.

3.4 Introduksjon av intervjuobjekter

I delkapittel 1.3 ble det gjennomgått valg av metodisk tilnærming til utvalg. Utvalget er karakterisert som strategisk utvalg, altså at utvalget er strategisk i forhold til problemstillingen og undersøkelsens teoretiske perspektiver. Som nevnt kan man til en viss grad også kategorisere utvalget, og presentasjonen av intervjuobjektene her vil være basert på det. I startfasen var det et ønske om å få med flest mulig eiendommer i utvalget, slik at det hovedsaklig skulle intervjues store eiendomsaktører. Dette er bare til en viss grad fulgt opp. Det er hovedsaklig store eiendomsaktører, men aktørene kan plasseres i forskjellige kategorier. Samtlige intervjuobjekter utenom Entra er anonymisert, men de kan likevel settes i gruppe som karakteriserer virksomheten deres. Etter min vurdering går dette ikke utover anonymiteten. Først gis det en presentasjon av de enkelte selskaper, deretter presenteres resultatene etter tema og gruppevis.

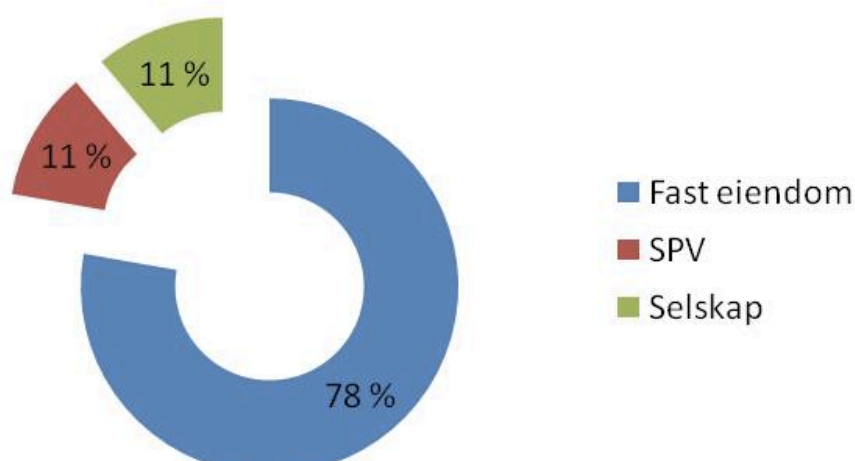
Grupperingen blir som følger:

- 1 Offentlig eiet eiendomsselskap; Entra Eiendom – Selskap A
- 2 Større eiendomsselskap: Tre selskaper – Selskap B, D og F
- 3 Større boligselskap – Selskap C
- 4 Gründerstyrt eiendomsselskap – Selskap E

Gruppe 1: Entra Eiendom

Selskapet ble etablert i år 2000 da det ble skilt ut fra Statsbygg. Dette ble gjort for å skille mellom forretningsbygg og formålsbygg, der Entra i dag har ansvaret for forretningsbygg. Entra har som hovedformål å skape verdier for Nærings- og handelsdepartementet gjennom investering i hovedsaklig næringseiendom. Total eiendomsportefølje er på 1 150 000 kvadratmeter, med en samlet verdi på 21 mrd kroner (Entra Eiendom 2011).

Organisering av eiendom: Entra Eiendom

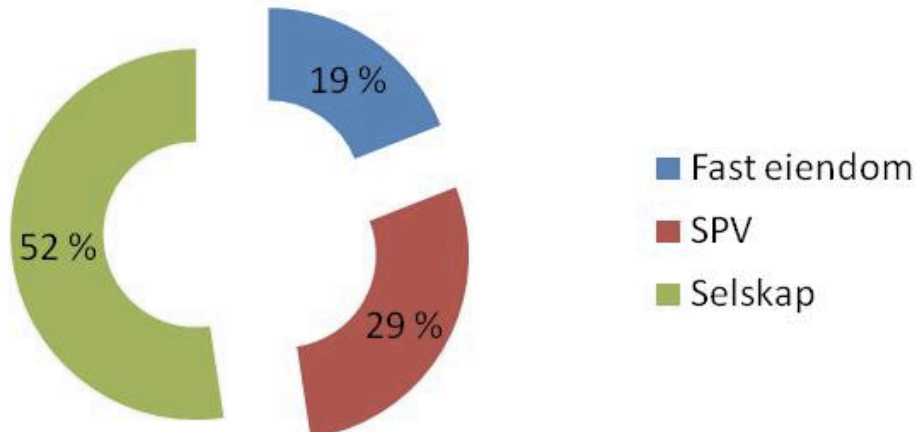


Figur 14: Entra eiendoms organisering av portefølje

Gruppe 2: Eiendomsselskap B

Selskapet er et større eiendomsselskap med hovedfokus på Oslo-regionen. Selskapet driver primært med utvikling av næringseiendom, men også noe boligutleie. Selskapet er privat eiet. Som eiendomsinvestor investerer de i kontantstrømeiendommer og utviklingsprosjekter, men ikke i boligutbygging. Forvalter noe eiendom for andre. Under resultatdelen vil selskapet være en av tre som går under grupperingen ”Større eiendomsselskap”.

Organisering av eiendom: Eiendomsselskap B

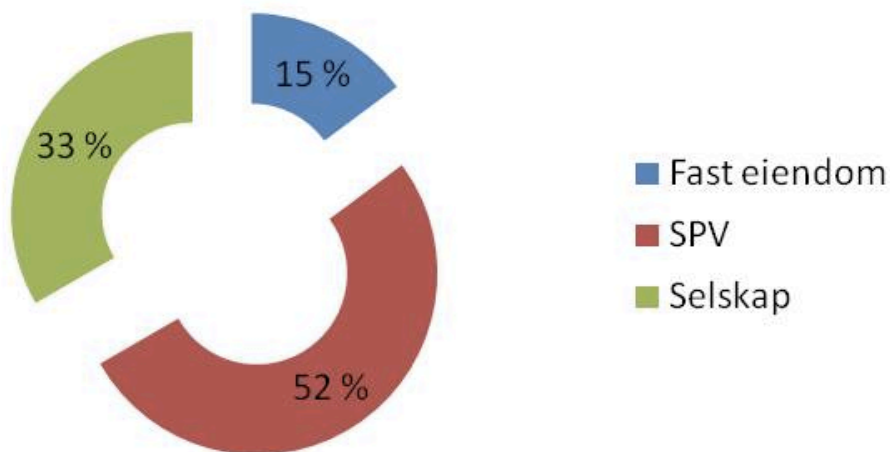


Figur 15: Eiendomsselskap Bs organisering av portefølje

Gruppe 2: Eiendomsselskap D

Selskapet er et større eiendomsselskap med fokus på landets største byer. Mer enn 60 pst av eiendomsporteføljen er lokalisert i Oslo, med over 500 000 kvadratmeter lokaler. Som eiendomsaktør er hovedvekten på næringsseiendom. Holder seg primært til kontor, kjøpesenter og hotell, for å forvalte og eie. Selskapet er del av et livsforsikringsselskap, med en verdi på eiendomsporteføljen over 5 mrd kroner. Under resultatdelen vil selskapet gå under grupperingen ”Større eiendomsselskap”.

Organisering av eiendom: Eiendomsselskap D

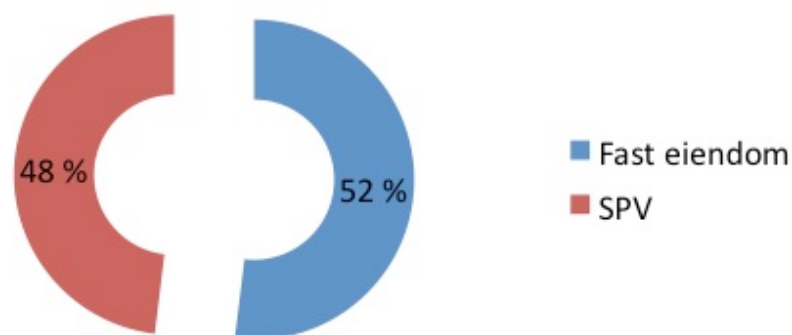


Figur 16: Eiendomsselskap Ds organisering av portefølje

Gruppe 2: Eiendomsselskap F

Selskapet er del av et eiendomsfond som utvikler og forvalter eiendom. Fokuset er hovedsaklig på næringsseiendom, men også andre eiendomstyper er representert. Strategi er avhengig av hvem det investerer for, og dermed hvor lenge fondets levetid er, men i hovedsak er det langsiktige investeringer. Hovedvekten av porteføljen er i Oslo, med det meste av resterende vekt i Østlandsområdet. Verdi på eiendomsporteføljen er over 5 mrd kroner. Under resultatdelen vil selskapet være gruppert som ”Større eiendomsselskap”.

Organisering av eiendom: Eiendomsselskap F

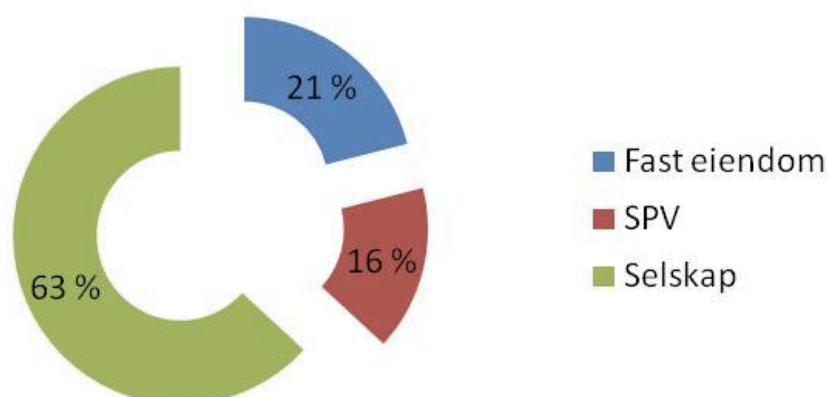


Figur 17: Eiendomsselskap Fs organisering av portefølje

Gruppe 3: Eiendomsselskap C

Selskapet er en av Norges største boligutviklere, med fokus på landets største byer. En stor del av prosjektene er lokalisert i Oslo-regionen, og det er disse intervjuene har tatt utgangspunkt i. Selskapet er privat eiet. Holder seg primært til kjøp av eiendom, som reguleres og utvikles til boliger, og selges til leilighetskjøper. Under resultatdelen vil selskapet gå under grupperingen ”Større boligselskap”.

Organisering av eiendom: Eiendomsselskap C

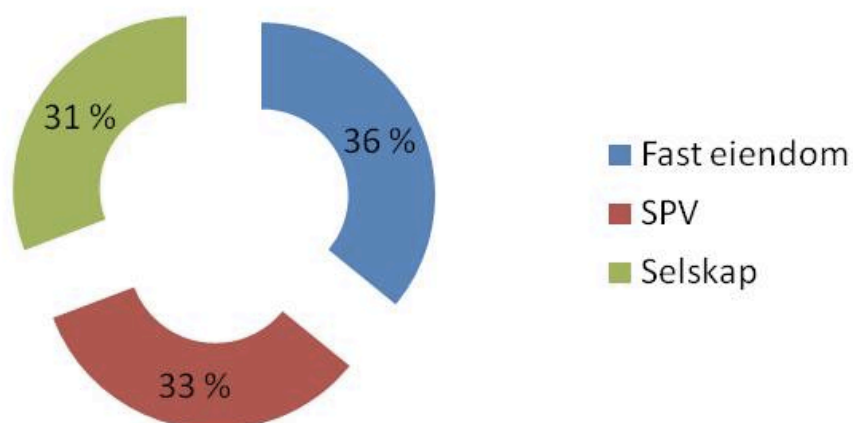


Figur 18: Eiendomsselskap Cs organisering av portefølje

Gruppe 4: Eiendomsselskap E

Selskapet er et mindre, gründerstyrt eiendomsselskap. Eiendomsporteføljen har hovedvekt i Oslo, men også eiendommer andre steder i landet. Selskapet driver både med utvikling av næringsseiendom og bolig, samt utleie. Overordnet strategi er langsiktig investering for utleie. Har en del boliger i bunn av porteføljen fordi det gir høy verdistigning, men lav kontantstrøm. I tillegg har de næringsseiendom som gir lavere verdistigning men høyere kontantstrøm. Under resultatdelen vil selskapet være gruppert som ”Gründerstyrt eiendomsselskap”.

Organisering av eiendom: Eiendomsselskap E



Figur 19: Eiendomsselskap Es organisering av portefølje

3.5 Presentasjon av resultater

Resultatene er presentert med utgangspunkt i intervjuguiden, men det er likevel foretatt en gruppering av tema. Til sammen er resultat fra intervjuene delt opp i seks forskjellige tema; organisering av eiendom, forskjell mellom kjøp av fast eiendom og selskap, tinglysing, rettsvern og hjemmel, manipulasjon, og til slutt om fritaksmetoden. Enkelte tema er delt opp i ulike deler. Under hvert tema eller undertema presenteres resultat fra intervju etter inndeling under kapittel 3.4. Selv om denne inndelingen er basert på fire ulike grupper har jeg her i resultatdelen valgt å fremheve forskjellene innad i gruppen ”Større eiendomsselskap”. Dermed er resultatene fra disse presentert med Selskap B, D og F, og ikke samlet som en gruppe. Dette er fordi det enkelte steder har vært store forskjeller innad i gruppen, for eksempel under temaet hjemmelselskap.

I dette kapittelet vil kun resultatene gjennomgås. Drøfting av hva resultatene innebærer vil bli tatt under kapittel 4.

3.5.1 Organisering av eiendom

I det følgende skal vi se på hvordan de forskjellige selskaper organiserer eiendommene i porteføljen. Utgangspunktet er tatt i forarbeidet av hvert selskap (se vedlegg 4). Hver portefølje er representert med et kakediagram, presentert under kapittel 3.4, med figur 14 til 19. Disse viser fordeling av fast eiendom, selskap og single purpose selskap (SPV). Med selskap menes her selskapsrettslige konstruksjoner som eier mer enn én enkelt eiendom, i motsetning til single purpose selskap hvor jeg i dette tilfelle har begrenset begrepet til ett selskap med en eiendom. Resultatene baserer seg på en forholdsvis enkel skissering av porteføljen, samt det som fremkommer fra intervju. Det er ikke tatt hensyn til hvor stor den enkelte eiendom er, hvor mye den er verdt eller hvor store leieinntekter den innbringer.

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Selskapet har organisert mesteparten av porteføljen som fast eiendom. Årsaken til dette er at Entra overtok eiendommer fra Statsbygg, og disse var da organisert som fast eiendom. Etter fritaksmetoden har selskapet organisert mesteparten av nye eiendommer som AS for å tilpasse seg reglene. Fremtidige kjøp blir derfor organisert

som AS: ”Det er ikke noe vedtatt policy på det men vi har gjort det slik konsekvent ved kjøp.” De understreker likevel at organisering av eiendom spiller liten rolle ved kjøp, det er hvordan eiendommen fremstår som investeringsobjekt som er sentralt.

Gruppe 2 - Større eiendomsselskap: Selskap B

Aktøren har kun en femtedel av porteføljen organisert som fast eiendom, mens resten er i selskapsmessige konstruksjoner. En stor del av disse selskapene er opprettet før fritaksmetoden. Eldre, store prosjekter, ligger sentralt i selskapet, mens det er opprettet egne selskap for nyere prosjekter. For boliginvesteringer har ikke fritaksmetoden hatt så veldig mye å si da ”*problemstillingen med dokumentavgift og selskap ikke er like fremtredende*”. Innføring av fritaksmetoden har ikke spilt så stor rolle for organiseringen da de i liten grad har investert i ny eiendom i en periode. I nye prosjekter har de likevel tilpasset seg fritaksmetoden og fremtidige kjøp vil være organisert som AS.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Har 85 pst av eiendommene organisert som SPV eller andre selskap. Har slik organisering av skattemessige årsaker og for å slippe dokumentavgift. Etter innføring av fritaksmetoden hadde selskapet en større omorganisering fra fast eiendom til selskap og de eiendommer som blir kjøpt fremover blir lagt inn i SPV. Det er likevel ikke organisering som er det sentrale ved kjøp av eiendom – det sentrale er hvordan eiendommen i seg selv er som investeringsobjekt: ”*I prinsippet er det da likegyldig hvordan eiendommen er organisert*”.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Har omtrent halvparten organisert som selskap, andre halvdel som fast eiendom, men med hjemmel i eget selskap. Det ene fondet er opprettet før fritaksmetoden, hvor man kjøpte eiendom direkte og satte opp hjemmelselskaper: ”*Når fondet ble satt opp på slutten av 90-tallet, var det egentlig en veldig grei ordning, for da trodde man at man kunne selge hjemmelselskapene sammen med eiendommene, for å slippe dokumentavgift*”. Det andre fondet er satt opp etter fritaksmetoden og her er samtlige eiet som single purpose selskap. Grunnen til en slik organisering, hvor én del er fast eiendom, og en annen del er selskap er for å ha lik struktur på hver av porteføljene.

Fordelingen er også gjort fordi investorene for det ene fondet skal få eiendomseksponering, mens de andre skal få aksjeeksponering. I fremtiden ønsker selskapet å organisere alle eiendomskjøp som AS. Dette har også med hvilket marked de opererer i, med kjøp av eiendom fra 60 millioner og oppover; hvor det aller meste blir solgt som AS.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Har stor andel av eiendom organisert som SPV eller andre selskaper. Dette er grunnet risikoaspektet og ikke grunnet fritaksmetoden, da boliger ikke selges videre som aksjer. De fleste av disse selskaper er eldre konstruksjoner.

Gruppe 4 – Gründerstyrt eiendomsselskap: Selskap E

Har omtrent en tredjedel av eiendommene organisert som fast eiendom, resten som selskap. Har etter hvert lagt alle eiendommer inn i selskaper, enten som SPV eller flere eiendommer i et selskap. For å tilpasse seg fritaksmetoden blir også fremtidige kjøp av eiendom lagt inn i selskapskonstruksjoner. Da blir hver eiendom lagt inn i eget AS, hvis det ikke allerede er det. Før fritaksmetoden hadde de enkelte eiendommer i selskap, men det var ikke selskaper de selv hadde etablert.

3.5.2 Fast eiendom eller selskap

3.5.2.1 Generelt om forskjellen

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entra mener det er lettere å kjøpe en eiendom enn et selskap, da kjøp av selskap i flere tilfeller kan komplisere transaksjonen. Så teoretisk sett, hvis det var snakk om en eiendom som ikke hadde steget i verdi, slik at salg ikke medførte skattefritak for selger, så ville Entra foretrukket å kjøpe fast eiendom og ikke selskap. Da ville de betalt dokumentavgiften for å få kjøpt eiendommen direkte. Entra peker på to elementer som spiller inn: *”Vi sparer oss for jobb med DD i betydelig grad, samtidig som vi slipper å hefte for gammel historie – vi får begynne helt på nytt.”*

I realiteten kjøper de i stor grad selskaper, hvor de legger nye eiendommer inn i en AS struktur, et SPV som sitter med både eiendom og hjemmel. I de tilfeller aksjeselskap er til salgs sier Entra at man i de fleste tilfeller ikke kan komme med ønske om å

kjøre fast eiendom til samme pris. ”Da sier man egentlig til selger at en er interessert i å betale like mye som en annen, men som følge av at en vil kjøpe eiendommen så må selger betale 30 millioner i skatt. Da opererer en ikke på markedsmessige vilkår.”

Om risikoen ved kjøp av selskap sier Entre følgende: ”Så lenge en vet at det selskapet en kjøper faktisk sitter med hjemmelen, og man gjennomfører en due diligence som reflekterer at det ikke er noen andre ulemper ved å overta selskapet så har en det rettsvernet en trenger.”

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapets vurdering er at det er enklere å kjøpe eiendom enn selskap fordi det er flere dimensjoner ved kjøp av selskap. Men de understreker likevel at: ”det vil alltid være en risikovurdering av hvordan hele bildet ser ut, og det kommer litt an på hvordan det ser ut på selgersiden – hvis eiendommen ligger i et enkeltstående selskap, som er rent og ryddig, og eiendommen har havnet der på en skikkelig måte, så er vi beredt til å kjøpe selskap, absolutt”. De påpeker at det er flere risikoelementer ved å kjøpe selskap enn å kjøpe eiendom. Det er spesielt med tanke på usikkerhet rundt hvordan selskapet er håndtert tidligere, hvordan skatter og avgifter er ordnet, hvordan selskapet er etablert og hvordan eiendommen har havnet der. Selskaper har generelt flere forpliktelser og bindinger som kan ligge igjen fra tidligere. Spesielt merverdiavgift er det knyttet risiko til. Det er flere fallgruver, det er snakk om mye penger, og derfor må man være veldig trygg på at tidligere eier har gjort det riktig. Det er videre en ulempe for kjøper hvor selger har sittet med eiendommen i et selskap i lang tid, for eksempel 10 til 15 år, da avskrivningsgrunnlaget blir veldig lavt. Da får man likevel en rabatt på 7 til 11 pst av differansen av bokført verdi og markedsverdi. I tillegg er det en ulempe med økt administrasjon, slik at de løpende kostnadene er høyere.

Fordelen med å organisere eiendom i enkeltstående selskaper er at de er klargjort for salg. Det er rent og ryddig, og man får ”allokerte alle kostnader ut på objektet, som gir et veldig riktig kostnads- og inntektsbilde”. Tross ulempene ved å kjøpe selskap, så fremstår det totalt sett som mer gunstig å kjøpe selskap; ”Både fordi selgersiden har en gunstigere skatteposisjon, og fordi kjøper sparer dokumentavgiften”.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap – Selskap D

Intervjuobjektet viser til to hovedårsaker til at selskap velges, det første er at man sparer skatt ved salg, det andre er at man sparer dokumentavgift. Ulempene ved kjøp av selskap er at det er mer papirarbeid. Vedkommende mener det ikke er noen konkrete begrensninger ved å organisere som selskap. Det er likevel selger som legger føringer på hvordan salget skjer: *”Ved kjøp av nye eiendommer er man prisgitt hvordan selger legger konstruksjonen, hva vedkommende ønsker å selge”*. Ulemper som tapt avskrivningsgrunnlag ved kjøp av selskap blir dempet ved at man får kompensasjon i form av rabatt på salgsprisen. Selv om selger sparer skatt og kjøper sparer dokumentavgift, legger vedkommende likevel til: *”Hvis valget står mellom å kjøpe et AS og kjøpe fast eiendom, og prisen er den samme, så ønsker vi helst å kjøpe eiendommen.”* Dette er blant annet knyttet til historien som ligger til selskapet. For eksempel er det en teoretisk risiko for at det kan dukke opp gjeld som ikke står oppført i årsregnskap.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap : Selskap F

Vedkommende mener det er veldig praktisk å ha et enkelt selskap for hver eiendom, så man har mulighet til å selge stykkevis, at man på den måten legger til rette for senere salg. I forhold til dette er det ikke så store fordeler med salg av eiendom: *”Det vil aldri kunne veie opp for det å selge ut et selskap uten å måtte gjøre noe med strukturen annet enn at det er en ”datter” som blir solgt.”* Det er likevel mer regnskap og papirarbeid å organisere som selskap, og sånn sett mer arbeid. Videre påtar man seg mer risiko ved å kjøpe AS, siden man overtar selskapets historikk. Men dette forsøker man å begrense gjennom grundig due diligence. Likevel kan det dukke opp flere forhold som kan være problematiske. En fordel er at selger slipper unna skatt, noe kjøper får rabatt for. Her understreker vedkommende at *”I Sverige så er det faktisk ikke slik. Men der har disse reglene vært lengre slik at markedet beregner det inn i prisen allerede.”* Ved kjøp av selskap blir det ikke tatt hensyn til at man må gjennom en due diligence-prosess, man får altså ikke rabatt for dette. Det man får rabatt for er at man oppnår lavere avskrivningsgrunnlag ved kjøp av selskap. Et annet problem ved kjøp av selskap er at skattemyndighetene kan kreve skatt og avgift for 10 år tilbake i tid. Det er ikke alltid man får garantier eller reklamasjonsfrister som strekker seg så langt tilbake.

Selskapet kan til en viss grad legge føringer på hvordan selger organiserer eiendommen. Hvis man finner ut at det er stor risiko ved å kjøpe selskapet, grunnet mye ”grums”, så kan det føre til at man enten setter krav om strenge garantier og prisavslag eller at man kjøper eiendom direkte. Da er det opp til selger hva resultatet blir.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Selskapet kjøper fast eiendom i de tilfeller hvor eiendommen ikke ligger til et AS fra før av, og hjemmel ligger til enkeltpersoner eller til selskapet som sådan. Er det noen risiko knyttet til eiendommen ønsker selskapet da å kjøpe fast eiendom og tinglyse.

Da blir man helt uavhengig selskapets øvrige drift og kutter dermed alle bånd.

Selskapet kjøper selskap i de tilfeller hvor eiendommen ligger til et nystiftet selskap med både eiendom og hjemmel samlet. De mener det er risiko knyttet til kjøp av eldre selskaper, for eksempel der det har hatt ansatte – da kan man risikere pensjonsforpliktelser mv. I slike tilfeller unngår de kjøp eller får selger til å skille ut, fisjonere eiendommen til et eget selskap, hvor de kjøper aksjene i dette selskapet. Man får altså selger til å forberede salget.

En liten fordel med kjøp av selskap er at man får rabatt for at gjeldende avskrivningsgrunnlag må videreføres. Selv om lavt avskrivningsgrunnlag er en ulempe blir dette likevel sett på som en liten rabatt og ikke som en fordyrende transaksjonskostnad. Hvis skatten ikke utløses før om tre år, så kan det ses på som en tre års betalingsutsettelse på skattebeløpet, som har likviditetsmessig betydning for selskapet. En annen, stor fordel, er at selger i en del tilfeller unngår gevinstbeskatning ved salg av selskap.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Det er en stor fordel å selge eiendom som selskap da salget så og si er skattefritt. Det som er ulempen er at selger får litt dårligere betalt for eiendommen da man må ta fradrag for latent skatt. Vedkommende mener at det sann sett ikke har noe å si om man kjøper fast eiendom eller selskap, prisen justeres bare litt forskjellig. Det er derimot en ulempe at man ikke får så høyt avskrivningsgrunnlag – men det er derfor

prisen justeres. Det er generelt ikke enklere å kjøpe den ene eller andre typen. Det avhenger av hvor flink selskapet er med regnskap osv. Mener det er litt tyngre å kjøpe fra større organisasjoner, som enkelte ganger ikke har fullstendig oversikt. Generelt er det mer papirarbeid og arbeid for å innhente dokumentasjon.

3.5.2.2 Transaksjonskostnader

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Vedkommende mener at transaksjonskostnadene på ingen måte er mindre ved kjøp av fast eiendom. Det kommer helt klart an på størrelsen av transaksjonen. For en liten, billig eiendom kan det lønne seg å kjøpe fast eiendom, da kjøp av selskap innebærer merkostnader som due diligence.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Aktøren mener det er enklere å kjøpe fast eiendom fordi man må gjøre grundigere undersøkelser ved kjøp av selskap. Men totalt sett er transaksjonskostnader mindre ved kjøp av selskap.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: selskap D

Tidsmessig er det ikke stor forskjell mellom kjøp av fast eiendom og kjøp av selskap, men kostnader ved due diligence kommer i tillegg. Så undersøkelser knyttet til overdragelsen er litt større. *”Det er først når det har vært fusjoner og fisjoner eller andre kompliserende faktorer, hvor det blir problematisk”*. Da kan transaksjonskostnadene bli store. Selskapet anser likevel ikke bruk av SPV som problematisk.

Gruppe 2: Større eiendomsselskap – Selskap F

Kjøp av selskap har høyere transaksjonskostnader grunnet due diligence. Som vedkommende uttrykker det; *”Sånn sett koster det mer penger å kjøpe selskap og eiendom enn bare eiendom fordi du må kjøre en ordentlig økonomisk- og risikogjennomgang av både selskap og eiendom”*.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Boligselskapet foretar due diligence der det blir kjøpt selskap, så slike transaksjonskostnader kommer i tillegg. Men samtidig unngår de i stor grad dokumentavgift ved kjøp av fast eiendom da de ofte kjøper med åpent skjøte. Har ikke sagt noe spesifikt om forskjell i transaksjonskostnader.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Har noe lavere transaksjonskostnader ved at de ikke benytter seg av due diligence ved kjøp av selskap. Har ikke sagt noe spesifikt om forskjell i transaksjonskostnader.

3.5.2.3 Due diligence

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entra foretar en økonomisk og juridisk due diligence, der de søker for det første trygghet for rettslig eierskap til eiendommen og at de dermed får hjemmelen. Eller at det selskap de kjøper får hjemmel og at det er udiskutabelt. Vil ha med eget punkt i kontrakt med garanti om at selger har hjemmel til eiendommen.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Etter vinnende bud går selskapet inn i en due diligence prosess hvor en ønsker å få belyst alle relevante elementer. Finner man noe som ikke er som forventet blir det enten ingen transaksjon eller en reforhandling av pris. Det blir gjort like grundig undersøkelse uansett hvem man kjøper fra. Dette er fordi den dokumentasjonen som innhentes må være tilstrekkelig til å gi til en eventuell kjøper ved senere salg.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Det blir gjort de samme undersøkelser uansett hvem man kjøper fra. De undersøkelsene man gjør blir førende for hva man setter i kontrakten, for eksempel garantier. Disse garantiene vil da ha forskjellig verdi etter hvem man kjøper fra. Er det staten som selger er garantien fullverdig; men på den annen side, hvis man kjøper fra et konkursbo, vil ikke en garanti ha noe å si. Når det gjelder slike garantier går morselskap til selger inn med en selvskyldnergaranti, eller signerer kjøpekontrakten sammen med selgerselskapet. På den måten blir garantiene forankret høyt oppe i

systemet og er dermed sikrere. Hvis man vet man har slike sikre garantier, så trenger man ikke undersøke alle forhold like grundig.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Her søker man spesielt å få frem om selskapet har hatt ansatte, om det er rot i regnskap eller om selskapet rett og slett er dårlig forvaltet. Det kan være risiko ved momsregnskap, skatt og andre avgifter som gjør at man ikke er villig til å kjøpe selskapet. Vedkommende mener en due diligence gir god sikkerhet ved at man får oversikt over selskapets rettigheter og plikter og kan på den måten forhandle seg frem til en mest mulig riktig kontrakt ut fra forholdene. Intervjuobjektet understreker likevel: *”Men det er ikke uvanlig at selger sier at det man burde ha oppdaget i DD (due diligence), det dekkes ikke av reklamasjonsfristen i etterkant.”*

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Foretar due diligence, men tinglysingsproblematikk er ikke sentralt her. Det er heller spørsmål som knytter seg til forurensing eller andre reguleringstekniske spørsmål.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Tar ikke i bruk due diligence i den forstand at man leier inn advokatfirma til å ta jobben. De undersøkelsene som foretas gjør selskapet selv. Selskapet baserer seg på utleverte dokumenter og regnskap, og gjør undersøkelser etter dette, blant annet med egne revisorer og juridisk ekspertise. *”Det er også litt av vår strategi at vi stort sett ikke har noe forbehold når vi kjøper selskaper, slik at vi får handlet raskt – og da vil jo folk selge til oss.”* De mener videre at risikoen ikke ligger i det som kommer frem gjennom due diligence, men om man får leiet ut leiligheten eller ikke: *”det er rett og slett utleie, hvilket utleienivå og hvilket potensial det ligger i utvikling av eiendommen.”* De undersøkelser de gjør er lik uansett hvem de kjøper fra.

3.5.3 Tinglysing

3.5.3.1 Generelt om tinglysing

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entras holdning er her at de tinglyser alt de kjøper fordi de ønsker rettsvern, og ønsker med det å være ordentlig på det punktet. Selskapet legger føringer på selger om at eiendom skal tinglyses. De understreker at det i alle tilfelle er et punkt man må bli enige om. De mener at kjøper ikke kan gi bud hvor det ikke fremgår at vedkommende skal unngå tinglysing. Et problem med at kjøper ikke tinglyser er såkalte ”søppelbot-eksempler”, hvor kommunale avgifter eller bøter blir sendt til hjemmelsmann, og ikke reell eier. Dette er det eneste problem de har hatt med at kjøper ikke tinglyser overdragelsen, men det er likevel nok til at de legger føringer på kjøper.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet har ikke sentrale retningslinjer for tinglysing, men det er en absolutt målsetting om å tinglyse alle erverv. De ønsker å avslutte handel ved salg, og dermed at kjøper skal tinglyse overdragelsen.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap : Selskap D

Som selskapet selv uttrykker seg: *”I de tilfeller vi kjøper fast eiendom, skal alle erverv tinglyses. Vi vil ha hjemmelen til alt vi kjøper.”* Når det gjelder hvilke føringer om tinglysing de legger på kjøper, sier de følgende: *”For oss blir det en ren hypotetisk problemstilling, siden vi ikke selger eiendommer.”*

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Selskapet ønsker at alt i forhold til tinglysing skal være i orden. Dermed legger de også føringer på kjøper om tinglysing. Problemstillingen har kommet opp ved et tilfelle hvor de solgte en eiendom med hjemmelselskap. Her ble partene enige om å dele dokumentavgiften, fordi kjøper mente eiendommen ikke kunne overdras uten at den ble ”hjemlet over”.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Selskapet tinglyser i de tilfeller man ønsker å være uavhengig tidligere eier, for eksempel hvis det er en viss risiko knyttet til tidligere eier. De har tidligere satt krav om tinglysing, men har hatt en periode før finanskrisen hvor man ikke satt krav om tinglysing overhodet. Som vedkommende sier det; ”*alle solgte på åpent skjøte for å gjøre en kule før ferdigstilling*”. De har nå endret praksis, og er svært restriktiv på dette området.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Selskapet har ikke sentrale retningslinjer for tinglysing, de tar felles beslutninger på om det er nødvendig i det enkelte tilfelle. De legger ingen føringer på at kjøper skal tinglyse, det er opp til den enkelte. Har ikke problemer med ”søppelbøter” og lignende. I de tilfeller det har skjedd tidligere, har selskapet fått endret adresse på de eiendommer det gjelder, slik at det er reell eier som får avgiftene.

3.5.3.2 Dokumentavgift

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entra uttaler at de ikke forsøker å unngå dokumentavgift. Dette er et prinsipielt standpunkt. Entra kjøper også i stor grad utviklingseiendom som de sitter med i lang tid. Da er det ikke nødvendig å utsette tinglysing for å spekulere om man kanskje kommer til å selge videre eiendommen etter utvikling. De mener da at det er mye bedre å betale dokumentavgift i dag enn å betale dokumentavgift når de har rehabilitert eiendommen. De viser til eksempel med Hagegata 23, som ble kjøpt for 96 millioner og pusset opp for 120 millioner. Om dette sier de: ”*I det øyeblikket vi har pusset opp eiendommen, så blir dokumentavgiften dertil høyere da avgiften er basert på markedsverdien og tidspunkt for tinglysing*”.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet har et ønske om å spare dokumentavgift, men ikke for enhver pris.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Selskapet kjøper i stor grad eiendom som AS eller lignende og unngår dermed dokumentavgift. Intervjuobjektet mener det ikke ville forandret noe hvis næringseiendom ble fritatt for dokumentavgift. Det påpekes at det er fritaksmetoden som er årsaken til at man har den organiseringen man har, og ikke dokumentavgift: ”Dokumentavgiften er bare på 2,5 pst, så det er skatten som er det avgjørende”.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Har ikke uttrykt noe mål om å unngå dokumentavgift, men kjøper AS i fremtiden. Hvor eiendommen selges direkte, betales det dokumentavgift for å få eiendommen inn i et AS. Påpeker at det er mye bedre å slippe høy gevinstbeskatning enn dokumentavgift, så fjerning av dokumentavgift ville hatt lite å si for organisering.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Selskapet vil helst ikke betale dokumentavgift, men det er mer snakk om hvordan man skal prise eiendommen og vurdere risikoen ved å unnlate dokumentavgift. Betaler man derimot dokumentavgift vet selskapet at de er helt sikre. Det avgjørende ved kjøp av eiendom er ikke om selskapet må betale dokumentavgift, det er om man blir enige med selger om pris eller ikke. Det blir derfor en helhetlig forhandling, hvor dokumentavgift er et aspekt. Som boligselskap blir dokumentavgiften i stor grad lagt over på sluttbruker, på kjøper av leilighet, som da betaler sin forholdsmessige del av tinglysing av tomteverdi og ikke av hele prosjektverdi. Selskapet har opplevd spesielle problemer hvor man skal tinglyse eierskap til del av tomt. I eksempelet var det snakk om en stor tomt med en ubebygde del og en bebygde del. Det ble brukt mye tid på å dokumentere og spesifisere at det kun var den ubebygde delen av eiendommen som var tilrettelagt for boligbygging, og at det kun skulle betales dokumentavgift for denne del av tomten.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Selskapet forsøker i stor grad å unngå dokumentavgift. Videre benytter de seg i stor grad av fusjoner og fisjoner, som etter kontinuitetsprinsippet ikke utløser dokumentavgift. På den måten kan man unngå dokumentavgift der man kjøper for

eksempel hjemmelselskap. De er likevel klar på at de ikke kommer under omgåelsesreglene som kan utløse både skatt og eventuelt dokumentavgift. Derfor er alle slike omorganiseringer forretningsmessig begrunnet.

3.5.4 Rettsvern og hjemmel

3.5.4.1 Generelt om å ikke ha hjemmel

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Om det å sitte med en eiendom som man ikke har hjemmel til, uttaler vedkommende følgende: *”Kjøper en noe fra Entra, KLP eller staten, så er det vel og bra, men kjøper man fra en som potensielt kan gå konkurs så er saken en annen. Unnlater man tinglysing vil man derfor risikere kreditorekstinksjon.”* Intervjuobjektet påpeker at det av disse grunner er viktig å sitte med hjemmel.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet mener det er svært uheldig hvis man ikke sitter med hjemmel selv. Man har ikke kontroll med hva som skjer hos hjemmelshaver, og man er ofte avhengig av å ha en god dialog og et samarbeid med denne for å ha kontroll. Selskapet sitter likevel med eiendom som familie av eier har hjemmel til. Ved en eventuell konkurs hos disse ser vedkommende at det kunne blitt en vanskelig situasjon, og erkjenner at eiendommen da ville bli tatt fra dem: *”Dette er jo i familien, for å si det sånn, men like fullt – det er ikke en optimal situasjon”*. De mener det er både uoversiktlig og risikabelt å ikke ha hjemmel sammen med eiendom. I de tilfeller de har eierskap og hjemmel splittet, så er hjemmel enten i familie eller i andre selskaper i gruppen. Det er samtidig helt uaktuelt at hjemmelen skulle vært eksternt. Så lenge man strammer inn bruken av hjemmelselskap og åpent skjøte tror selskapet at man vil få en praksis hvor hjemmel og eiendom holdes samlet. *”Ellers finnes det alltid noen luringer som tror at de er smartere enn resten av verden, og det kommer man ikke utenom...”*

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Mener det er en klar risiko for å miste eiendom ved konkurs hos tidligere eier, hvis man ikke innehar hjemmel.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Understreker at det er en risiko at man ikke har formelt eierskap til eiendom, spesielt hvor tidligere eier går konkurs.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Intervjuobjektet mener problemet ved å ikke ha hjemmel er særlig knyttet til kreditorekstinksjon og *”fare for at vedkommende ikke betaler inn skatter og avgifter som vedkommende er pliktig til”*. Hvor selskapet ikke har hjemmel er det i tillegg en del praktiske utfordringer med å få innhentet alle riktige papirer gjennom prosjektløpet, som må være på plass for å få tinglyst enkelte rettigheter. Et annet problem med å ikke ha hjemmel er knyttet til sikringspakken. Ved sikringsobligasjon, spørsmål rundt servitutter eller andre ting som må tinglyses så kan generalfullmakten i enkelte tilfeller være problematisk. Hvis hjemmelshaver er juridisk selskap så må fullmakt fornyes hver gang det er nytt styre eller ny styreformann i selskapet. Da kan det være en god del jobb med dokumentasjonsinnhenting.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Et problem ved at man ikke har hjemmel er at tidligere eier kan skylde skatter og avgifter, slik at staten tar legalpant i eiendommen. Slike legalpant er krav som er sikret med pant i eiendommen. Da får man problemer hvis ikke tidligere eier gjør opp for seg. Selskapet hadde en situasjon med eiendommen de har kontorer i, som selskapet eier men ikke har hjemmel til. Tidligere eier og hjemmelsmann hadde skatte- og momskrav på eiendommen. Det endte opp med at skyldneren klarte å betale, men de kunne i verste fall risikert at staten hadde krevd tvangssalg av eiendommen. De mener likevel det er en kalkulert risiko å drive slik, ved at man ser hva man tjener og hva man kan tape: *”Vi mener jo at vi har tjent penger på å gjøre det på denne måten”*. Likevel mener vedkommende det er en stor fordel at hjemmel og eierskap er samlet hvor man selger selskap. I forhold til reelt og formelt eierskap mener de at det er mer dokumentasjons- og papirarbeid når det ikke stemmer overens, men at dette egentlig ikke er noe problem. I forhold til grunnbokens publisitetshensyn mener de at det i utgangspunktet er vanskelig å få oversikt over eierskap, spesielt hvor eier er juridisk person. Da blir det uansett mye arbeid med å finne ut hvem som faktisk er eier av selskapet. På spørsmål om det er problematisk for bankene å

finansiere lån til eiendom som selskapet ikke har hjemmel til; er svaret at det har lite å si ved korte transaksjoner. Om dette uttaler de: ”[Så lenge] banken er sikker på deg som kreditor fra før, så spiller det vel egentlig ikke så stor rolle.”

3.5.4.2 Kjøp hvor selger ikke har hjemmel

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Selskapet tinglyser fordi de har visse retningslinjer og et langsiktig perspektiv. Ved due diligence er det også viktig for dem å sikre seg at selger faktisk er eier. Et tilgrensende tema her er den historiske risiko som ligger i selskapet. Entra unngår kjøp der det er ”gammel moro”, altså alt som ligger til selskapet som potensiell utgiftspost, som skatte- og avgiftsmessige krav. De påpeker også en risiko der man kjøper AS og eier av dette er et tomt holdingselskap. Holdingselskap som stilte som garantist for skatte- og avgiftsmessige krav kan umiddelbart etter salget avvikle selskapet – og etter tre år mister man retten til å rette krav mot det selskapet. Selv om holdingselskapet stiller garanti for 10 år for de krav som måtte komme mot det single purpose selskap man kjøper. Ønsker derfor grundig due diligence på dette området.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet unngår kjøp av eiendom hvor det er brukt åpent skjøte i flere ledd eller hjemmelselskap. Hvor det er snakk om råtomt i et stort utviklingsprosjekt, hvor det allerede er stor risiko i forhold til plan- og reguleringsprosess, miljøproblemer osv, så understrekes viktigheten av at en sikrer seg eiendomsrett for å unngå risiko også der. Men åpent skjøte er ”ikke nødvendigvis begrensende hvis vi får tinglyst hjemmelen på oss selv, eller på et selskap vi eier, før transaksjonen er gjennomført”.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Selskapet kjøper ikke eiendom på åpent skjøte, og der det er brukt hjemmelselskap blir disse fusjonert for å unngå slik risiko. På den måten unngås slik risiko.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Her brukes ikke åpent skjøte, og ser at det er en risiko hvor det er kjøpt hjemmelselskap.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Selskapet er klar på at det er en risiko for kreditorekstinksjon, men bruker kun åpent skjøte der man er sikre på tidligere eiere.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Selskapet holder seg ikke unna eiendommer som ikke er tinglyst på selger. Mener det ikke er noen risikoforhold som gjør at de ville unngått kjøp: *”Vi passer bare på at kontrakten blir litt bedre gjennomgått enn tidligere”*.

3.5.5 Manipulasjon av tinglysingssystemet

3.5.5.1 Hjemmelselskaper

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Om dette uttaler intervjuobjektet: *”Vi bruker ikke hjemmelselskap slik jeg kjenner det begrepet – at man sjonglerer med at eiendommen ligger i noe annet og hjemmel ligger i eget selskap.”*

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet bruker ikke rene hjemmelselskap, men det er flere eksempler hvor hjemmel og eierskap er splittet innad i selskapet. Dette er begrunnet med at det er *”strategisk riktig og en måte å organisere virksomheten på som er hensiktsmessig og formålstjenlig”*. Dette blir enten gjort gjennom omorganiseringer eller fisjoner.

Intervjuobjektet understreker at de likevel ikke kjøper hjemmelselskap fra andre. De hjemmelselskap de har er i flere tilfeller solgt videre, men ny eier har fusjonert for å unngå risiko. De unngår å kjøpe hjemmelselskap *”fordi det er en gråsoner i forhold til tilpasningen til lovverket”*. Videre utdyper de

”...ved å opprette rene hjemmelselskap, hvor eierskap og hjemmel er splittet, så er det en tilpasning til lovverket som vi oppfatter er illojal. På et eller annet tidspunkt løper man en fare for gjennomskjæringsrisiko på det, hvor man kan få dom på at det er en illojal tilpasning, og man får full skattebelastning.”

Slik de ser det er bruk av hjemmelselskap juridisk avklart.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Har eksempler på at de har kjøpt eiendom med hjemmelselskap, men selskapet liker ikke risikoen. Det avhenger likevel av hvilken sikkerhet man får for transaksjonen. I de tilfellene det blir brukt hjemmelselskaper må dette være kjøp fra veldig sikre eiere. I et konkret eksempel er det kjøpt hjemmelselskap hvor to store selskaper (begge med verdi over 10 mrd) er tidligere eiere, og det anses ikke som risiko for at disse går konkurs. I eksempelet ønsker likevel selskapet å fusjonere det kjøpte hjemmelselskap, noe som tar fra to til tre måneder, så selskapet mener det ikke er noen nevneverdig risiko i dette tidsrommet. Etter fusjon er det som kjent ingen risiko for kreditorekstinksjon, og man oppnår likeverdig vern som ved kjøp av selskap. For å være helt sikker har likevel selskapet inngått avtale med selger om en garanti i tilfelle tidligere eier går konkurs mens fusjonsprosessen foregår. De forteller at de i helt sikre tilfeller teoretisk kunne unnlatt fusjonering, men de ønsker ikke gjøre det. De mener også at Høyesterettsdommen fra 2008 (Rt. 2009 s.586) har vært avgjørende for å avklare risikoen ved bruken. De mener videre at det ikke er nødvendig å holde seg oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon, fordi det kun blir kjøpt eiendom med hjemmelselskap i "helt sikre" tilfeller. Hvis det er usikkerhet knyttet til slike kjøp lar de heller være å gjennomføre transaksjonen: "*Så svaret er nok enten eller*".

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Har en stor del av eiendommene hvor hjemmel er i eget hjemmelselskap. Disse var opprettet lenge før risikoen mer eller mindre ble avklart av Høyesterett (Rt. 2008 s.586), men eiendommene er fortsatt organisert slik. Her er det snakk om både hjemmelselskap som ble kjøpt og hjemmelselskap som ble opprettet selv. Om dette uttaler intervjuobjektet: "*Hvis det ikke var et hjemmelselskap der, så opprettet vi det – slik at det ble lik struktur for hele porteføljen*". De mener det i enkelte tilfeller ikke er noen risiko, mens det i andre tilfeller er problematisk at det er kjøpt hjemmelselskap. Høyesterettsdommen kom som en stor overraskelse, men det er ikke gjort noen konkrete endringer. Selskapet mener det har størst effekt der man skal selge eiendommene, og man behøver ikke gjøre noe med strukturen før den tid. Vedkommende er likevel innforstått med at man overtar all risiko fra de tidligere eiere. Videre sier de at det likevel ikke er noe i veien for å selge slike selskaper, men man må vurdere om man skal gi kompensasjon for det eller om man vurderer

hjemmelselskap så usikkert at man velger å betale dokumentavgift og få hjemmel over. Intervjuobjektet uttaler følgende: ”*Det kommer veldig an på hvordan historikken ser ut, og hvordan det er for kjøperne selvfølgelig*”. Selskapet har opplevd at det blir forhandlinger om dette hvor de har solgt hjemmelselskap, men kjøper har likevel valgt å kjøpe med denne strukturen. De mener man må rett og slett vurdere hvilken risiko man er villig til å overta og hvem man kjøper fra.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Har kjøpt eiendom hvor hjemmel lå i eget hjemmelselskap. Dette ble gjort fordi selskapet var relativt nystiftet, ca 2 år før kjøp, det var liten historie på selskapet og man anså det til å være liten risiko. Selskapet har også opprettet egne hjemmelselskap for enkelte eiendommer. I et eksempel fra porteføljen ble dette gjort for å samle hjemmel til et utbyggingsprosjekt som gikk over mange teiger, rett og slett en organisatorisk årsak til opprettelsen. Eiendommen det er snakk om er nå solgt videre til et selskap som C eier 30 pst av, men C er fortsatt hjemmelshaver gjennom hjemmelselskap. Selskap C understreker at det kun er risiko hvis deres selskap går konkurs, men gitt at de ikke går konkurs er det mer eller mindre risikofritt for kjøper.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Selskapet oppretter ikke hjemmelselskaper selv, men har i flere tilfeller kjøpt fra andre. Forsøker å fusjonere slike selskaper for å minske risiko, og for å klargjøre for salg – da det er lettere å selge selskap med hjemmel og eiendom samlet. Eiendommen hvor selskapet har egne kontorer har E ikke hjemmel til, et annet selskap er hjemmelshaver her. Mener det er en forskjell på hjemmelselskap som andre eier og selskap man eier selv: ”*hvis vi eier hjemmelselskapet, så er det ikke noe problem.*” Man må likevel foreta en vurdering av risiko i forhold til hvem det er som sitter på hjemmelen.

3.5.5.2 Åpent skjøte og sikringspakke

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entras representant uttaler: ”*Blankoskjøter driver vi ikke med, det har vi vel i nyere tid ingen eksempler på at vi driver med*”. Formål med åpent skjøte er at en skal selge

videre eiendommen, mens Entra kjøper for å beholde. De kjøper eiendom i et lengre tidsperspektiv og bruk av åpent skjøte er derfor ikke nødvendig. Det påpekes at det er mulig å sitte med åpent skjøte i en årrekke, men Entra holder seg helt borte fra slik bruk. Entra uttaler om bruk av åpent skjøte at *”Det innebærer en neglisjerbar risiko for oss, det er primært kjøper som tar risikoen.”* Kjøper tar en risiko ved at selger kan gå konkurs, men kjøp på åpent skjøte fra Entra er attraktivt fordi: *”det (er) ingen som er redde for at Entra går konkurs, og sånn sett er folk villige til å kjøpe eiendom fra Entra på disse premisser”*. I senere tid har Entra likevel satt foten ned for bruk av åpent skjøte, fordi de ikke ønsker å ha hjemmel uten å ha kontroll over hvem som sitter som eier. Selv om man selger til en respektert kjøper, kan vedkommende selge videre på åpent skjøte til aktører som *”ikke står for samme verdier som vi ønsker å representere”*. Om sikringspakken understrekes det at Entra ikke ønsker å unngå tinglysning. De mener likevel at man med generalfullmakt får alt man trenger for å gjennomføre et prosjekt. De eneste tilfellene de kan tenke seg at slikt blir brukt, er ved videresalg av prosjekter, noe Entra ikke driver med.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

Selskapet benytter seg ikke av åpent skjøte fordi selskapet har et langsiktig perspektiv på investeringene. De sier også konsekvent nei til kjøpere som ønsker å få overdratt eiendommen på åpent skjøte. Dette er fordi de ønsker avsluttet handel ved salg.

Risikoen ved bruk av åpent skjøte er for dem klar, og uttaler at: *”det er en ytterligere risiko som vi ikke ønsker å ta”*. Om sikringspakken er holdningen at det ikke hjelper å bruke denne, da det gir ikke rettsvern ved konkurs.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

Selskapet bruker ikke åpent skjøte, hverken med eller uten sikringspakke.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

Selskapet kjøper ikke eiendom på åpent skjøte, og selger heller ikke med åpent skjøte. Selskapet unngår dette fordi: *”Man tviler på om det egentlig er lov”*. Denne holdningen har selskapet hatt også før Høyesteretts avklaring av kreditorekstinksjon ved unnlatt hjemmelsoverføring (Rt 2008 s.586), men det har blitt enda klarere etter dommen. Denne holdningen er også lik overfor sikringspakken.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Selskapet kjøper eiendom på åpent skjøte med sikringspakke i enkelte tilfeller. Men det blir bare brukt hvor selger er ”*større selskaper som typisk ikke går konkurs, eller sannsynligheten er svært liten.*” Har tidligere kjøpt på åpent skjøte fra Staten, men ikke nå lenger, fordi: ”*De ville da undergravet sitt eget system*”. Om bruken av åpent skjøte mener selskapet at det er ”*helt uproblematisk i de tilfeller hvor du selv skjønner risikoen ved å gjøre det*”. Det blir ikke foretatt kalkulasjoner på risiko, kun rene vurderinger på hvor sikker selger er. De innrømmer samtidig at de ikke er flinke nok til å holde seg oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon. Dette er viktig slik at man eventuelt kan få tinglyst skjøtet hvis det er fare for konkurs. Om sikringspakken mener vedkommende det er en risiko hvis selger går konkurs: ”*Selv om du har tinglyst sikringsobligasjon på 300 millioner kroner, som langt overstiger eiendommens verdi, så hjelper ikke det når kemneren eller kreditoren står der og skal ha pengene sine. Da stiller du bak (i køen).*” Er klar på at sikringspakke ikke gir samme rettsvern som ved betaling av dokumentavgift. De oppsummerer det slik: ”*Hvis selger går konkurs, så taper du eiendommen*”.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

Selskapet har et stort antall eiendommer som er kjøpt på åpent skjøte. Bruker åpent skjøte fordi ”*det er liten grunn til at vi skal først betale dokumentavgift, så skal de nye kjøperne av enkeltleilighetene betale dokumentavgift.*” Tiden det tar fra kjøp på åpent skjøte til direkte overskjøting til ny kjøper tar alt fra seks måneder til flere år. Men selskapet prøver å selge ut så fort som mulig. De forsøker å holde seg oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon, men handler ofte med samme aktører: ”*Vi kjenner nok tidligere eier ganske godt, så det blir et tillitsforhold og. Men han må jo da varsle hvis det går dårlig, så får vi hjemlet over.*” Videre fortelles det at særlig de som driver med raske transaksjoner har god kjennskap til hverandre. Selskapet innrømmer likevel at de blir stående med en risiko, men mener dette er en kalkulert risiko. Problemer er særlig knyttet til å få utøvd panterett i eiendommen når man ikke har hjemmel: ”*for at vi skal få pant i eiendommen så må vi jo ha et krav. Det er klart at det ikke er så lett å skaffe det kravet på tidligere eier.*” Samtidig mener de det ikke er noen problemer hvor hjemmelsmann dør, eller hvor det er juridisk hjemmelsmann og dette oppløses. Da kommer det enten arvinger eller man får varsel om oppløsning. Selskapet bruker

åpent skjøte med generalfullmakt slik at de for eksempel kan få pant i eiendommen. Her er vedkommende usikker på om dette står seg overfor konkurs. Selskapet har en del eksempler på at det er brukt sikringspakke hvor tidligere eier er en sikker aktør. Sammen med åpent skjøte og generalfullmakt tinglyser selskapet urådighetserklæring med sikringsobligasjon. Vedkommende tror imidlertid at det i fremtiden vil bli innstramminger fra myndighetenes side.

3.5.6 Fritaksmetoden

Gruppe 1 – Offentlig eiet eiendomsselskap: Entra eiendom

Entra mener ikke innføring av fritaksmetoden er motstridende mot det stadig sterkere vern om grunnboken. Ved fritaksmetoden blir eiendommen tinglyst på selskapet, og en har den samme sikkerhet og de samme rettigheter som om en hadde kjøpt fast eiendom og tinglyst denne.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap B

På spørsmål om innføring av fritaksmetoden tar vekk grunnlaget for hjemmelselskap og åpent skjøte svarer vedkommende følgende: ”*Ja det kan du godt si*”. Så lenge en tilpasser seg og har eiendommene i egne selskaper så er det ikke grunnlag for å ta i bruk alternative metoder. Om innføring av fritaksmetoden tror vedkommende at den var rettet mot rene finansielle aksjetransaksjoner og ikke eiendomsselskaper som sådan. Det kan hende man får en innstramming på praksis med dokumentavgift, ikke for selskaper, men ved bruk av åpent skjøte og hjemmelselskap. Det viktigste for selskapet er at systemet i sin helhet er fornuftig.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap D

På spørsmål om innføring av fritaksmetoden tar vekk grunnlaget for hjemmelselskap og åpent skjøte understreker vedkommende at selskapet ikke bruker åpne skjøter og mener det er få som benytter seg av hjemmelselskap.

Gruppe 2 – Større eiendomsselskap: Selskap F

På spørsmål om innføring av fritaksmetoden tar vekk grunnlaget for hjemmelselskap og åpent skjøte er vedkommende enig i at det ikke er noe grunnlag for slik bruk i dag.

Gruppe 3 – Større boligselskap: Selskap C

Fritaksmetoden er mer aktuell for salg av næringseiendom. Det omsettes kun boliger i selskapet, så opprettelse av single purpose selskap har skjedd både før og etter fritaksmetoden; ”*men det er på grunn av risikoen*”.

Gruppe 4 – Gründerstyrt selskap: Selskap E

På spørsmål om innføring av fritaksmetoden tar vekk grunnlaget for hjemmelselskap og åpent skjøte mener vedkommende at det ikke er grunnlag for bruk av hjemmelselskap etter fritaksmetoden.

Kapittel 4: Analyse og drøfting

4.1 Innledning

I det følgende skal det som har fremkommet av innledningskapittel, teorikapittel og kapittel med intervju, drøftes og analyseres. Her blir det lagt vekt på å besvare problemstillinger og koble sammen intervju- og teoridel. Denne delen av oppgaven om analyse og drøfting er todelt, hvor kapittel 4 gir analyse og drøfting av resultater fra intervju, mens den andre delen, som er lagt til kapittel 5.2, består av drøfting av påstander. Drøfting av påstander vil hovedsakelig skje i lys av teoridel, men vil underbygges av intervjudel, analysen av intervjuene i tillegg til nye momenter. I tillegg vil det være en kort juridisk drøfting av sikringspakken. Analyse av resultat fra intervju, under kapittel 4.2, har samme tematiske inndeling som under kapittel 3.5.

Helt kort innledningsvis kan det oppsummeres at de intervjuede aktører til en viss grad manipulerer tinglysningssystemet, noen mer enn andre, og enkelte holder seg helt unna. Ordinære eiendomstransaksjoner finner vi heller få eksempler på. Aktørene tar i stor grad bruk lovlige tilpasninger til tinglysningssystemet, som opprettelse av selskaper. Hvorfor de gjør dette, og konsekvensene av dette, blir gjennomgått under.

4.2 Analyse av resultater fra intervju

4.2.1 Organisering av eiendom

Organiseringen av porteføljen peker på et par viktige forhold. Den kan for det første si noe om risiko i porteføljen. Med opprettelse av selskaper får man en nyttig ansvarsbegrensning ved at risiko til prosjektet ”kun” er knyttet til det man investerer i det enkelte selskap. Dette er en viktig fordel ved bruk av aksjeselskaper. Ved at en større andel av porteføljen er organisert som enkeltstående selskaper får man allokert risikoen ut på hvert enkelt selskap. Ved en eventuell konkurs i et av selskapene, unngår man at morselskap blir dratt med. Selskap C nyanserer likevel dette synet:

”Hvis salget går ad undas, så drar man ikke hele selskapet ned. Vi kan riktignok ikke stå på sidelinjen og si at, nei nå gikk det selskapet konkurs. Vi føler nok et mye større ansvar. Men det er klart, du trekker ikke med deg hele bedriften ned.”

Hensynet til ansvarsbegrensning gjelder både før og etter fritaksmetoden. For nærings eiendom har opprettelse av AS før fritaksmetoden mest av alt vært begrunnet med ansvarsbegrensning, mens opprettelse av AS etter fritaksmetoden er begrunnet med skattetilpasning i tillegg til ansvarsbegrensning. For boligeiendom har fritaksmetoden forandret lite for boligutbyggere, da de ikke selger eiendommene som aksjeselskap, de selger det oftest direkte til private sluttbrukere. Opprettelse av AS her er derfor grunnet ansvarsbegrensning. Dette bekreftes også gjennom intervju med boligselskap C. Fritaksmetoden har likevel fått en viss betydning for boligutbyggere i de tilfeller tomter eller transformasjonseiendommer blir solgt videre som AS, da selger får gunstigere skatteposisjon.

Videre sier fordelingen blant annet noe om hvilket perspektiv selskapet har på investeringer, og hvor ofte de handler eiendommer. For de selskaper som erverver eiendom i et langsiktig perspektiv, så spiller ikke organiseringen like stor rolle. Organiseringen av eiendommene som selskap er gjerne viktigere der man kjøper for å selge, slik at eiendommen er klargjort for salg og selger unngår gevinstbeskatning.

Det som kanskje er viktigst er hvor aktivt selskapet har vært i transaksjonsmarkedet *de senere år*. Har de vært aktiv de senere år, har de også flere eiendommer organisert som AS. Dette er fordi eiendomsmarkedet har tilpasset seg fritaksmetoden slik at de fleste salg som skjer i dag er salg av AS. Da er det naturlig at sannsynligheten er høy for at selskapet har ervervet eiendom som for eksempel AS. Etter hvert som flere tilpasser seg fritaksmetoden vil man nok også se en større andel selskaper i eiendomsporteføljer i fremtiden. Det viser også hvor viktig hensynet til økonomi er ved organisering av porteføljen.

Som vi ser er det litt ulikt hvordan aktørene organiserer porteføljene og hvor stor andel eiendommer som ligger i selskapskonstruksjoner. De som skiller seg markant ut er Entra og selskap F. Begge selskaper har stor andel fast eiendom i porteføljen, men av to svært forskjellige grunner. Årsaken til at Entra har stor andel fast eiendom er nok hovedsakelig grunnet hvordan Entra er opprettet. Entra overtok i sin tid fast eiendom fra Statsbygg, og disse eiendommer er ikke omorganisert etter dette. Videre har Entra et langsiktig perspektiv, så organisering av eiendommene har ikke så stor betydning. Et annet viktig poeng her er at Entra har visse prinsipielle retningslinjer

om tinglysing. De forsøker ikke å unngå dokumentavgift, så derfor er det ikke uattraktivt for dem å kjøpe fast eiendom. Alle disse tingene gjør nok at Entra har større andel fast eiendom i porteføljen.

Selskap F har omtrent halvparten av porteføljen organisert som fast eiendom og andre halvpart som SPV. Dette er hovedsakelig grunnet oppdeling av porteføljen i to forskjellige fond, hvor den ene gir fondsinnhaver aksjeeksponering og den andre gir eiendomseksponering. Det fondet som kun har eiendommene som SPV, er opprettet etter fritaksmetoden og er således en tilpasning til skattereglene. Her er det altså fondene og investorene som legger føringer på hvordan eiendommene organiseres.

Innledningsvis ble det satt opp ulike grunner til at man organiserer eiendom som selskap. Årsaken til at selskapene organiserer som AS eller eiendom vil det derfor ikke være så store forskjeller på, men det vil være ulik variasjon av andel AS. Derfor ser vi at Selskap B, D og E ikke har så stor variasjon på organiseringen av porteføljen. De har alle store deler av porteføljen som AS og andre selskaper, enten grunnet fritaksmetoden eller grunnet ansvarsbegrensning. Variasjonene speiler i stor grad hvor aktiv de har vært på transaksjonsmarkedet de siste årene og hvor langsiktig investeringene er. Selskap D, som har størst andel selskaper har likevel denne fordelingen fordi de aktivt har omorganisert porteføljen til et SPV for hver eiendom. Boligselskap C har også stor andel selskaper, men som nevnt tidligere, er dette grunnet risikoaspektet, og ikke grunnet fritaksmetoden.

Det som er verdt å merke seg her er at samtlige av eiendomsselskapene aktivt vil gå inn for en struktur hvor de plasserer fremtidige kjøp i eget aksjeselskap, et SPV. Dette betyr at de institusjonelle rammevilkår som er satt gjennom fritaksmetoden har gitt klare føringer på hvordan aktører i eiendomsmarkedet handler. Som nevnt under kapittel 2.3 er også dette målet med institusjoner; å legge føringer for menneskelig adferd. Som en aktør (Intervju med Selskap B) påpeker i denne sammenheng, så var nok fritaksmetoden mer rettet mot handel på børs og finansielle eierskap, og ikke tiltenkt for bruk av selskap for eiendomstransaksjoner. Selv om dette er tilfelle gir fritaksmetoden i dag gode rammer for eiendomstransaksjoner, enten det er tiltenkt eller ikke. At fritaksmetoden som institusjon har brakt med seg visse ulemper for eiendomstransaksjoner skal vi se på i neste punkt; salg av fast eiendom eller selskap.

4.2.2 Fast eiendom eller selskap

Under denne delen vil det drøftes hva intervjuobjektene svarte på forskjellen mellom kjøp av selskap og kjøp av fast eiendom. Herunder blir det tatt opp spørsmål om due diligence og transaksjonskostnader.

Samtlige av aktører gjennomgår ulemper ved bruk av selskap for eiendomsoverdragelse, og forholder seg relativt likt til disse ulempene. Det fortelles om en del negative sider ved bruk av selskap, og disse ulempene knytter seg i hovedsak til arbeidsmengde og det kjøpte selskaps forpliktelser. Ved å kjøpe selskap overtar en samtidig alle dets forpliktelser og rettigheter. Jo eldre selskapet er, desto mer forpliktelser har det ofte. Mer spesifikt kan slike ulemper være tidligere ansatte, føring av regnskap, skatte og avgiftsmessige forpliktelser og hvordan disse har vært håndtert av selskapet tidligere. Har regnskap vært ført på en lite tilfredsstillende måte utløser dette merarbeid for kjøper, og i verste fall kan man risikere at skattemyndighetene har krav på selskapet som man senere må betale for. Alle de intervjuede selskaper kjøper, på tross disse ulempene, eiendom som selskap. Her er det likevel et selskap som skiller seg noe ut, Selskap C. De ønsker ikke å kjøpe AS med mindre det er nystiftet med kort historie. Samtlige mener også det er en ulempe at selskaper har lavere avskrivningsgrunnlag, men dette er det altså vanlig at kjøper får rabatt for.

Flere aktører peker på en fordel med organisering av eiendom som selskap, nemlig at eiendommene blir klargjort for salg. Det er enkelt å forholde seg til et selskap for hver eiendom, noe som ifølge aktørene også gir et riktig kostnadsbilde. Samtlige av aktørene peker på to sentrale fordeler med kjøp av selskap; ingen gevinstskatt for selger, og kjøper unngår dokumentavgift. Alle intervjuobjektene er klar på at det er ulemper ved kjøp av selskap og det er en risiko ved at man overtar selskapets historie.

Fordi det er en del ulemper og noe risiko ved kjøp av selskap forsøker man å avdekke dette ved hjelp av due diligence. Aktørene foretar due diligence for det første for å få oversikt over hva som finnes av ulemper og forpliktelser i selskapet, og samtlige gjør disse undersøkelsene like grundig uavhengig av hvem man kjøper fra. Ikke minst for skatte- og avgiftsmessige forpliktelser er det viktig at man foretar due diligence. Dette er fordi skattemyndigheter kan kreve ubetalt skatter og avgifter for 10 år tilbake i tid.

Kommer det frem at selskapet har en slik forpliktelse må prisen justeres deretter. Hvis eiendomsselskapet har forpliktelser eller store ulemper kan kjøper gjennom due diligence sørge for at enten prisen reforhandles eller at man får inn garantier mot eventuelle ulemper. På den måten kan aktørene sette pris på de enkelte ulempene og forhandle kjøpssum deretter. Uansett om man får lavere pris, sterkere garantier eller man unnlater kjøp, så er due diligence et svært nyttig verktøy for å dempe risiko.

Av de intervjuede aktører er det en som skiller seg ut, det gründerstyrte selskapet. De foretar ikke due diligence, men tar en selskapsgjennomgang på egen hånd. Noe som er litt overraskende her er at de mener at en due diligence ikke direkte kan brukes for å dempe risiko, fordi hovedrisikoen ved kjøp av eiendom er om man får leiet ut eller ikke. Selskapet setter heller ikke forbehold i kontrakten, for å kunne handle raskt og dermed fremstå som mer attraktiv for selger.

Samtlige er likevel enige om at en due diligence prosess innebærer økte transaksjonskostnader. Synet på transaksjonskostnader var litt forskjellig hos partene, men dette kan skyldes begrepsmessig misforståelse. Her vil transaksjonskostnader ha samme begrepsmessig avklaring som under kapittel 2.4. Due diligence vil da gå inn under målekostnader. Målekostnadene er da helt klart større ved bruk av selskaper, ved at dette kommer i tillegg til målekostnadene for eiendommen.

Tryggingskostnadene er det som i stor grad skiller salg av selskap og salg av fast eiendom. Gitt at man kaller dokumentavgift en tryggingskostnad, noe jeg her legger til grunn, så er denne kostnaden mye høyere ved salg av fast eiendom.

Tryggingskostnadene er en nødvendig del av salg av fast eiendom, mens for selskaper betaler man ikke dokumentavgift for hver eiendomsoverføring. Om forskjellen i transaksjonskostnader ser det ut til at de fleste aktører mener disse er høyere ved kjøp av fast eiendom, og dette stemmer nok i stor grad. Den mest vesentlige forskjellen i transaksjonskostnader er at man har høyere tryggingskostnader for fast eiendom, og høyere målekostnader for kjøp av selskap, henholdsvis forholdet mellom dokumentavgift og due diligence. Due diligence er ikke en prosentvis kostnad av verdi på eiendom, men en kostnad basert på hvor grundige undersøkelser som må gjøres. Selv om det er snakk om en liten, billig eiendom, kan disse kostnadene komme opp i høye beløp. Og motsatt vis, kan en eiendom til 500 millioner ha svært lave kostnader til due diligence. Dokumentavgiften er derimot en fast prosentvis andel, så i

de aller fleste tilfeller vil transaksjonskostnadene ved kjøp av fast eiendom være høyere enn ved kjøp av selskap. Så lenge due diligence kostnadene, og merarbeidet som kjøp av selskap medfører, ikke overstiger 2,5 pst av eiendommens verdi, vil det i forhold til transaksjonskostnadene lønne seg å kjøpe selskap. Gitt at selskapet allerede har hjemmel til eiendommen. Men kjøp av selskap har også andre fordeler enn lavere transaksjonskostnader.

Her har jeg ikke klassifisert skatt som en transaksjonskostnad etter begrepets definisjon. Skatt blir dermed en kostnad utenom selve kjøpesummen og transaksjonskostnader. Men det er like fullt en faktor man må ta med i vurderingen. I utgangspunktet slipper selger unna med 0,84 pst skatt ved salg av selskapet, mot 28 pst skatt ved salg av eiendommen. Det er altså en stor kostnad for selger. Tar man bort denne kostnaden, blir det som aktørene påpeker, en fordel for begge parter. Kjøp av selskap innebærer altså en økonomisk fordel for både selger og kjøper, ved at de henholdsvis slipper skatt og dokumentavgift. Alle aktørene lister opp en hel del ulemper med kjøp av selskap, men faktum er vel at man får godt betalt for disse ulempene. Dette understreket også aktørene, som bekrefter at det totalt sett er mer gunstig å kjøpe selskap.

I de tilfeller aktørene ikke ønsker å kjøpe selskap er det hovedsakelig fordi dette selskapet har for mye historie og ”grums” som gjør at de heller vil kjøpe fast eiendom. Da kan man si at kjøper verdsetter den risikoen til en høyere pris enn det vedkommende sparer på dokumentavgift. Men som Entra understreker kan kjøper ikke gi samme bud ved kjøp av fast eiendom som kjøp av selskap; da opererer man ikke på markedsmessige vilkår. Jo større verdiøkning på eiendommen, jo mer må selger betale i skatt, og desto mer måtte kjøper betalt ekstra for å få kjøpt eiendommen som fast eiendom.

Det som er interessant å se er at flere har det synspunkt at de heller ville kjøpt fast eiendom hvis prisen var den samme. Her tar man utgangspunktet i økonomisk neoklassisk teori (Sevatdal & Sky 2003), hvor transaksjonskostnadene er lik null og man ikke betaler skatt. Etter dette kan prisen i teorien bli lik ved kjøp av eiendom og selskap, men i realiteten er det en viktig begrensning; Prisen er ikke den samme. Fordi det er så økonomisk lønnsomt for begge parter å overdra eiendom som selskap, så vil

salg av eiendom i fremtiden også skje ved overdragelse av selskap. Såfremt fritaksmetoden beholdes slik den er i dag.

4.2.3 Tinglysing

På spørsmål om tinglysing var aktørene i stor grad samstemte. De legger vekt på tinglysingens betydning for et fullstendig rettsvern, og de antyder i stor grad at tinglysing av eiendomsoverdragelse er den eneste måte å få fullstendig rettsvern på. Om årsaken til tinglysing forteller aktørene om forskjellige sider av rettsvernet; enten de ønsker å tinglyse for å sikre overdragelsen eller for å bli uavhengig tidligere eiers handlinger.

Når det gjelder å unngå tinglysing ved eiendomserverv er det noen forskjeller blant aktørene. Entra, med statlig eierskap, tinglyser alle eiendomsoverdragelser. Entra legger også føringer på kjøper ved at alle salg fra selskapet skal tinglyses. Dette er nok av prinsipielle grunner. Som statlig heleid selskap betaler Entra i prinsippet de 2,5 pst i dokumentavgift til "seg selv". Unnlater de tinglysing undergraver de i stor grad tinglysingssystemet, og går foran som et dårlig eksempel for andre selskaper. Hvis staten selv ikke tinglyser, hvorfor skal andre gjøre det?

De tre store eiendomsselskapene, selskap B, D og F ønsker i stor grad å tinglyse alle eiendomserverv. Det er små nyanseforskjeller, enten de har ønske om at tinglysing skal være i orden, eller at de er helt bestemt på at alle erverv tinglyses. Dette har nok med det langsiktige perspektivet på eiendomskjøp å gjøre. Det som videre kjennetegner disse aktørene er at de forståelig nok ikke ønsker å betale dokumentavgift. Spart dokumentavgift er en fordel for selskapene, men hovedsakelig unngås denne ved en lovlig tilpasning til reglene gjennom opprettelse av selskap. Samtlige av disse aktørene legger også føringer på kjøper om tinglysing, ved at salg fra disse selskapene skal tinglyses.

Det er to selskaper som skiller seg mer eller mindre fra de andre aktørers holdning til tinglysing; Boligselskap C og det gründerstyrte selskap F. Boligselskapet har ikke et svart/hvitt syn på tinglysing der alle erverv skal tinglyses, men de er restriktiv på omfanget av unnlatt tinglysing. Selskapet ønsker å tinglyse i de tilfeller hvor de

ønsker å være uavhengig fra tidligere eier. Sagt på en annen måte; der det er en viss risiko for konkurs eller lignende hos tidligere eier, tinglyser de for å få rettsvern for overdragelsen. De har altså et visst slingringsmonn på tinglysingsproblematikken. Årsaken til dette er nok at de opererer i boligmarkedet, hvor de i stor grad kjøper tomter og utvikler boliger. Slike utviklingsprosjekt har gjerne et kortere tidsperspektiv, og kan være ferdig utviklet etter fem år. Er man helt sikker på at tidligere eier ikke går konkurs kan man i enkelte tilfeller unnlate å tinglyse. Det har også selskapet gjort.

Selskap E har en noe annen holdning til tinglysing enn de øvrige selskaper. Selskapet forsøker i stor grad å unngå dokumentavgift. Hovedsakelig gjennom tilpasning til skattereglene og opprettelse av AS for eiendommen, men også ved manipulasjon; som bruk av åpent skjøte og hjemmelselskap. De har da ikke noen sentrale retningslinjer for tinglysing, og de legger heller ikke føringer på at kjøper skal tinglyse. Ved å ikke legge føringer på kjøper kan de antageligvis fremstå som mer attraktiv for en del eiendomsaktører. Hovedårsaken til at de unngår tinglysing er nok eierskap og tidsperspektiv. For det første har de en del raske transaksjoner, så enkelte eiendommer kan være på selskapets hender i kort tid. For det andre er de klassifisert som et gründerstyrt selskap og incentivene for å unngå dokumentavgift fremstår som veldig klar; man slipper en stor kostnad. Som gründerstyrt selskap kan man kanskje ta større risiko, da eiers perspektiv gjenspeiles selskapets strategi. Selv om det er risiko ved å ikke tinglyse, mener intervjuobjektet at det har vært riktige vurderinger:

”Vi mener jo at vi har tjent penger på å gjøre det på denne måten, og ikke hjemle over alle eiendommer – og totalt sett har vi det og. Så det har vært riktige vurderinger.”

Fra et faglig ståsted kan dette utsagnet til en viss grad stemme, men ikke uten et aber. Riktignok har selskapet tjent penger på å unngå tinglysing, men de har fortsatt eiendommer som ikke er hjemlet over på selskapet. Dette betyr at regnestykket ikke er avsluttet, da det fremdeles er risiko for kreditorekstinksjon på disse eiendommene. Spørsmålet da er hvordan regnestykket ser ut hvis en, to eller flere eiendommer blir ekstingvert av tidligere eiers konkursbo. Det er kjernen i å la være å tinglyse, man kan aldri vite helt sikkert hva som skjer i fremtiden.

4.2.4 Rettsvern og hjemmel

På dette punktet er aktørene mer eller mindre samkjørte i sine holdninger. De snakker om rettsvernets betydning for kontroll over eiendommen og for å isolere seg fra tidligere eiers handlinger. Det er spesielt rettsvernets betydning ved konkurs aktørene er opptatt av. Ved å ikke ha hjemmel er samtlige klar på at eiendommen vil kunne bli tatt av konkursbo gjennom kreditorekstinksjon. De påpeker at hvor man ikke har hjemmel er eiendommen til en viss grad under hjemmelshavers kontroll, og man er avhengig av god dialog og samarbeid med vedkommende. I tillegg er det en del mer arbeid med å ikke ha hjemmel, ved at noen rettsstiftelser og avtaler krever hjemmelmanns signatur. Dette er ikke alltid like enkelt. Rettsvernets betydning for aktørene ble også gjenspeilet i deres holdning til tinglysing. De har altså i stor grad samme holdning til rettsvern og hjemmel som de har til tinglysing. Her er det likevel noen nyansforskjeller. Samtlige aktører understreker viktigheten av å ha hjemmel til eiendommen, men mener det kan gjøres unntak i enkelte tilfeller. I ”sikre tilfeller” kan man la hjemmel være hos selger eller tidligere eier, for eksempel ved kjøp på åpent skjøte. Entra nevner kjøp fra staten, kommuner og andre store selskaper med svært lav sannsynlighet for å gå konkurs. Som aktørene påpeker så er det ikke noen risiko å ha hjemmel hos disse selskaper. Dette er jeg i stor grad enig i, men faren består i å trekke gruppen av ”sikre selskaper” for langt. Man har gjerne en håndfull helt sikre selskaper hvor man kan tillate seg at disse forblir formell eier, men jo større man gjør denne gruppen, desto større risiko løper reell eier. Problemet er nok ikke at man unngår en konkret vurdering av hjemmelshaver på kjøpstidspunkt, men at selskapene i stor grad ikke holder seg oppdatert på formell eiers finansielle situasjon i etterkant av kjøp. Dette blir nærmere vurdert under kapittel 4.2.5.2.

På spørsmål om problemer ved at *selger* ikke har hjemmel kom det opp noen forskjellige svar. Her uttalte noen aktører at de unngikk kjøp hvor eiendom var ervervet av selger på åpent skjøte eller hjemmel lå i hjemmelselskap. Selskap C kjøpte kun eiendom som var overdratt på selger med åpent skjøte der også tidligere eiere var ”sikre selskap”. Her antar jeg de begrenset kjøp på åpent skjøte fordi de som boligselskap også skulle kjøpe eiendommen på åpent skjøte. Da er det forståelig at de ønsker å minske risikoen mest mulig. For som Selskap B påpeker, så er det ikke noe problem at selger ikke er hjemmelshaver, eller at eiendommen er overdratt flere ganger på åpent skjøte, så lenge man tinglyser overdragelsen. Det er også

tinglysingens styrke. Uansett hvor stor risiko det er for at tidligere eiere går konkurs, og hvor mange ganger eiendommen er overdratt på åpent skjøte, så isolerer man seg helt ved å tinglyse overdragelsen. Så er selskapet beredt på å betale dokumentavgift innebærer ikke slike kjøp noen risiko. Det er også det jeg antar Selskap F har ment når de sier det ikke er noen risiko at selger ikke har hjemmel. At enkelte aktører, som Selskap D og F, ikke kommer opp i slike problemstillinger har nok med markedet de opererer i og type eiendom de kjøper. Forretningseiendommer i prisklassen over 50 millioner vil nok sjeldent kjøpes på åpent skjøte fordi det er mer attraktivt å eie slike som AS eller selskapsmessige konstruksjoner.

4.2.5 Manipulasjon av tinglysingssystemet

4.2.5.1 Hjemmelselskaper

Praksis rundt hjemmelselskap var svært forskjellig, både i hvilken grad aktørene bruker det og hvorfor det brukes. Derfor kan ikke aktørene grupperes på en naturlig måte på dette spørsmålet. For å gi et overblikk over aktørenes bruk av hjemmelselskaper vil resultatet presenteres i en enkel tabell under.

	Kjøper hjemmelselskap	Antall kjøp	Oppretter hjemmelselskap	Antall opprettet
Entra	Nei	Ingen	Nei	Ingen
Selskap B	Nei	Ingen	Ja	Flere
Boligselskap C	Ja	Få	Ja	Flere
Selskap D	Ja	Få	Nei	Ingen
Gründerselskap E	Ja	Flere	Nei	Ingen
Selskap F	Ja	Flere	Ja	Stort antall

Tabell 1: Bruk av hjemmelselskaper

Som vi ser er det kun Entra som helt og holdent holder seg borte fra bruk av hjemmelselskaper, ellers bruker de andre aktørene hjemmelselskap på en eller flere måter. Det er klart at risiko for kreditorekstinksjon ikke er til stede hvis selskapet selv oppretter hjemmelselskap, og det er for øvrig lite av annen type risiko knyttet til slik bruk. Den risiko som er knyttet til opprettelse av hjemmelselskaper er en eventuell gjennomskjæringsrisiko fra myndighetene og risiko for eventuell kjøper som senere erverver selskapet.

Opprettelse av hjemmelselskap ser også ut til å ha en organisatorisk begrunnelse, at selskapene ønsker å ha hjemmel til en eiendom i eget selskap eller samle flere eiendommers hjemmel i ett selskap. Et eksempel på dette er boligselskap C som opprettet hjemmelselskap for et utviklingsområde. Figur 20 viser en prinsipiell skisse over området. Her ser vi at det er flere eiendommer (registerenheter) med én eier som til sammen danner et område, så i stedet for å ha hjemmelen til hver eiendom for seg selv, så ble det opprettet et eget hjemmelselskap hvor hjemmelen til prosjektet ble samlet.



Figur 20: Opprettelse av hjemmelselskap av organisatoriske grunner

Slike organisatoriske grunner for opprettelse av hjemmelselskap gjør også selskap B. Dette selskapet selger også videre hjemmelselskap de oppretter, det gjør ikke

boligselskapet da de selger enkeltvis leiligheter eller boliger til sluttbruker. Selskap F er den aktøren som skiller seg mest ut med bruk av hjemmelselskap. De har mesteparten av hjemmelen til den ene eiendomsporteføljen i egne hjemmelselskap. Eiendommene er organisert som fast eiendom av organisatoriske årsaker, men at hjemmel er i egne selskaper er for å spare dokumentavgift. Det er altså en forskjell på hvorfor selskapene har opprettet egne hjemmelselskap.

Om risikoen ved bruk av hjemmelselskaper peker aktørene på to forhold; kreditorekstinksjon og om det faktisk er lovlig. Som selskap B påpeker er bruk av hjemmelselskap i utgangspunktet kun for å unngå dokumentavgift og mener dette er en illojal tilpasning til lovverket. Fordi det er en gråsonerområde kan man risikere gjennomskjæring fra myndighetene. Det er likevel ikke her den største risikoen ligger. Som flere påpeker har man etter deres vurdering fått en juridisk avklaring om bruk av hjemmelselskaper etter TET-dommen (Rt. 2008 s.586). Etter dette risikerer man kreditorekstinksjon ved konkurs hos tidligere eiere. Dette har også større økonomisk betydning for aktøren. Risikoen for kreditorekstinksjon for eiendom med hjemmelselskap strekker seg til alle tidligere eiere som har sittet med hjemmelselskapet. Dette kan innebære en betydelig risiko.

Intervjuobjektene peker på flere måter man kan sikre seg på, noen sikrere enn andre. Det er i hovedsak to måter å sikre seg når man bruker hjemmelselskap. Risiko for gjennomskjæring vil aktørene ikke kunne gjøre noe med hvis de sitter med hjemmelselskap, så det holder vi utenfor i denne sammenheng. En måte å sikre seg på er som selskap C har gjort, ved å kjøpe relativt nystiftede hjemmelselskap fra sikker selger. Da er det lite historie på selskapet og man har relativt lav risiko for kreditorekstinksjon. Det viktigste her er nok at man er sikker på at tidligere eier ikke går konkurs. Den andre måten å sikre seg på, som eliminerer risikoen for kreditorekstinksjon er å fusjonere hjemmelselskapet etter kjøp.

Både selskap D og E fusjonerer kjøpte hjemmelselskap for å eliminere risiko. Det man oppnår med fusjonering er at hjemmel og eierskap er samlet på samme hånd, og overføring av hjemmel fra hjemmelselskap til det fusjonerte selskap kan tinglyses uten at dokumentavgift utløses. Risiko er da kun knyttet til den perioden fusjonsprosessen foregår, som er oppgitt til å være rundt tre måneder. Spørsmålet er

om en slik prosess kan sies å være forretningsmessig begrunnet eller om man gjør det for å spare dokumentavgift. Er en slik fusjonsprosess først og fremst avgiftsmessig begrunnet kan det kanskje regnes som omgåelse, altså ulovlig skatteplanlegging (Zimmer 2009). Da kan selskapet risikere å måtte betale dokumentavgift.

I denne sammenheng peker Nyquist (2009a) på andre måter å redusere risiko på. Som intervjuobjektene, foreslår også Nyquist fusjonering av hjemmelselskapet og på den måten unngå dokumentavgift. Han påpeker at det ikke er hensikten med rundskrivet (Rundskriv G 06/2005), men så langt akseptert. Det er altså, som nevnt ovenfor, en viss risiko for gjennomskjæring. Videre foreslår han en særskilt avtale mellom eierselskap og hjemmelselskap som anerkjenner reelle eierforhold, og at slik avtale tinglyses etter tgl § 12. Min oppfatning er at dette må sees på som en faktisk hjemmelsoverføring, og vil således utløse dokumentavgift. Hvis ikke vil det kanskje bli sett på som omgåelse av tinglysingsloven, og dermed også utløse dokumentavgift. Etter min vurdering syntes dette som en mindre god løsning. Til slutt foreslår Nyquist å tinglyse et sikringspant, men som han sier er det et særskilt problem med pant i noe man selv eier. Det vil gå under konfusjonsreglene⁴ og løsningen blir antageligvis at pantet oppløses. Nyquist foreslår også at dette sikringspantet gis til tredjemann som igjen garanterer for eierselskapet. I beste fall vil dette gi uoversiktlige situasjoner, og kan i verste fall bli sett på som en proforma avtale (Falkanger & Falkanger 2007), slik at en domstol ville bedømt rettsforholdet i samsvar med realiteten.

Som vi ser er det altså dårlige løsninger for å unngå dokumentavgiften og samtidig oppnå rettsvern, der den sikreste metoden ser ut til å være fusjon, men selv det er usikkert. Grunnlaget for å bruke hjemmelselskap ser derfor svært dystert ut.

4.2.5.2 Åpent skjøte og sikringspakke

Som vi ser av tabell 2 under, var det bare to aktører som kjøpte eller solgte eiendommer på åpent skjøte. Resten holdt seg helt unna bruk av åpne skjøter.

⁴ Konfusjon vil si at eier av en beheftet eiendom samtidig blir innehaver av den tinglige rett som hviler på eiendommen (Falkanger 2004). Altså det samme som skjer når panthaver blir eier av den pantsatte eiendom.

	Kjøper på åpent skjøte	Selger på åpent skjøte	Gir sikringspakke vern ved konkurs?
Entra	Nei	Nei	Ikke svart
Selskap B	Nei	Nei	Nei
Boligselskap C	Ja	Ja	Nei
Selskap D	Nei	Nei	Ikke svart
Gründerselskap E	Ja	Ja	Usikker
Selskap F	Nei	Nei	Nei

Tabell 2: Bruk av åpne skjøter

Både boligselskap C og gründerselskap E bruker åpent skjøte for å spare dokumentavgift, som jo er formålet med utsatt overskjøting. For begge aktører er det også to faktorer som gjør at de bruker åpent skjøte; tid og type eiendom. De bruker åpent skjøte fordi ervervet er begrenset til en mer eller mindre fastsatt tidsramme. De kjøper ikke på åpent skjøte for å beholde eiendommene, det er i stor grad for å selge videre i fremtiden. Videre er åpent skjøte primært begrenset til å gjelde utviklingseiendom for bolig. Dette er også det som skiller disse selskapene fra de som ikke bruker åpent skjøte. I tillegg er de aktørene som ikke bruker åpent skjøte svært skeptisk til både bruk og vern av sikringspakken. De er klar over at det er en gråsoner og vil dermed unngå bruken helt.

Selskap C og E rettferdiggjør bruk av åpent skjøte gjennom deres vurdering av selger. Hvordan de oppfatter selger eller selgers selskap er avgjørende for om de ønsker å kjøpe på åpent skjøte eller ikke. Men her er det forskjell på vurderingene. Selskap C bruker åpent skjøte der de anser selger eller tidligere eiere som sikre selskaper. Dette er samme vurderinger som for bruk av hjemmelselskaper, og knytter seg til risikoen for konkurs hos selger eller tidligere eiere. Er disse store, sikre selskaper, med svært liten risiko for konkurs, kan åpent skjøte brukes. Problemet her er hvordan man karakteriserer et selskap som sikkert. Selskap E bruker åpent skjøte der de har tillitsforhold til selger eller tidligere eier, i tillegg til vurdering av sikre selskaper.

Dette betyr at man må ha et godt forhold til de som har sittet med eiendommen før. Som de påpeker har de god kjennskap til aktørene som driver med ”raske kjøp” og etter deres vurdering vil de få tilstrekkelig informasjon tidsnok til å kunne tinglyse ervervet.

Det er også et problem ved begge selskaps vurderinger at de ikke holder seg tilfredsstillende oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon. Vurderingen av selger eller tidligere eiere blir foretatt på kjøpstidspunkt og kommer senere litt i bakgrunnen. Etter min vurdering blir det ikke gjort tilstrekkelig for å holde seg oppdatert på dette punktet. Dette er også problematisk i forhold til vurderingen selskapene gjør av ”sikre” eller ”trofaste” aktører. At et selskap går dårlig kan være faretegn som gjør at man bør tinglyse, men det kan også være forbigående. Da er spørsmålet om når man skal tinglyse ervervet. Det er etter min vurdering ikke forsvarlig å enten anta at et selskap ikke går konkurs eller at vedkommende selskap gir beskjed om en eventuell konkurs. Konkurs kommer i enkelte tilfeller brått på, og jeg antar at ledelsen i vedkommende selskap ikke prioriterer å gi beskjed til aktører som har unngått å betale dokumentavgift for å tinglyse eiendommen. De har antageligvis mer enn nok å gjøre med den forestående konkursen. Et eksempel på dette er konkursen hos meglerselskapet notar i 2008 (E24 2008). Her klarte gründer Morten K. Andersen kun å redde én tomt ved å tinglyse dagen før fristen satt av tinglysingsloven § 23. Dette viser at risikoen er åpenbar ved bruk av åpne skjøter, og at konkurser i mange tilfeller kommer brått på.

Under kapittel 2.10 om sikringspakken ble det gjort rede for hvilket vern sikringspakken gir. I utgangspunktet er dette begrenset til å gjelde vern mot tidligere eiers rettslige disposisjoner etter overdragelse. Det ble likevel stilt spørsmål om tinglysing av elementene i sikringspakken kan gi vern mot kreditorekstinksjon, altså et mer fullstendig rettsvern. Men som tabell 2 viser går eiendomsaktørene langt i å begrense vernet som sikringspakken gir. Selskap B, C og F er helt klar på at sikringspakken ikke gir vern ved konkurs. Selskap E er usikker. De som ikke har svart (Entra og Selskap D) bruker ikke åpent skjøte, noe som kan indikere at rettsvernet ikke står særlig sterkt.

Det som også er interessant å merke seg i denne sammenheng er Entras holdning til eiendomsoverdragelse på åpent skjøte og unnlatt hjemmelsoverføring. De gjorde det klart at de ikke benytter åpne skjøter, og uttalte i den sammenheng:

”Blankoskjøter driver vi ikke med, det har vi vel i nyere tid ingen eksempler på at vi driver med”.

I 2006 hadde imidlertid Riksrevisjonen en gjennomgang av Entras praksis vedrørende tinglysning av eiendomsoverdragelser (Dokument nr. 3:2 2006-2007). Her kom det fram at en del eiendommer var kjøpt og solgt på åpent skjøte (betegnelsen blankoskjøte er brukt i dokumentet), noen eiendommer var ikke tinglyst eller tinglysning var utsatt. I tillegg var en del eiendommer tinglyst i egne single purpose selskaper. Riksrevisjonen utarbeidet en liste over eiendommer de mente ikke var tinglyst, eiendommer med en verdi på til sammen 923,3 millioner kroner. Det kom imidlertid frem at en del av disse var tinglyst på aksjeselskap som Entra hadde 100 pst eierskap i, og en del eiendommer ble tinglyst etter hvert.

Det som er interessant å merke seg her er Entras bruk av åpent skjøte med sikringspakke, i tillegg til praksisen med å utsette tinglysning. Utsetting av tinglysning ble gjort for å avvente avklaring på organisering av eiendommene, men i flere tilfeller ble det ventet flere år. Da er det klart at Entra satt med en viss risiko. Om bruk av sikringspakke påpekte Riksrevisjonen at *”tinglysning er nødvendig for å oppnå rettsvern”*. Entras kommentar til dette var:

”Rettsvern for eiendommer hvor transaksjonen ikke er tinglyst dekkes inn ved urådighetserklæring fra hjemmelshaver som tinglyses og generalfullmakt for kjøper. Dette er en ordinær fremgangsmåte ved slike eiendomstransaksjoner og skaper ingen rettslig usikkerhet for Entra Eiendom”.

Men som Riksrevisjonen understrekte gir sikringspakken:

”kun vern mot frivillige salg og pantsettelse og ikke mot andre former for heftelser. Kun tinglysning av eiendomsretten gir fullt rettsvern.”

Som vi ser av intervjuene har Entras praksis vedrørende tinglysing av eiendomsoverdragelser forandret seg merkbart siden 2006/2007. Det virker som om Entras praksis er kommet mer i samsvar med Stortingets intensjoner med selskapet, ved at de i dag ønsker å ha hjemmelsforhold i orden. Som statlig eiet selskap undergraver de ikke lenger tinglysingssystemet slik de etter min oppfatning gjorde da. For som Riksrevisjonen uttalte (Dokument nr. 3:2 2006-2007) tjener tinglysing et offentlig behov ved å gjøre opplysninger om eiendomsforhold offentlig tilgjengelig: ”Åpenhet om eiendomstransaksjoner bidrar blant annet til å forebygge korrupsjon og misligheter”. Derfor er det viktig at Entra går foran som et godt eksempel, slik de etter min oppfatning gjør i dag.

4.2.6 Fritaksmetoden

I intervjuet undersøkte jeg grunnlag for påstand nr seks om fritaksmetode. Spørsmålet her var om innføring av fritaksmetoden har fjernet grunnlag for bruk av åpent skjøte og hjemmelselskap. Som vi har vært inne på tidligere har aktørene i stor grad tilpasset seg fritaksmetoden, enten gjennom omorganisering av porteføljen eller at kjøp av eiendom etter fritaksmetoden har skjedd som selskapskjøp. Boligselskap C har ikke tilpasset seg fritaksmetoden fordi den er mest aktuell for kjøp av næringseiendom.

De øvrige aktører er i stor grad enig i påstanden, og peker på flere faktorer. Entra mener at man får samme rettigheter og sikkerhet ved kjøp av selskap som man får ved tinglyst kjøp av fast eiendom. Selskap B mener at så lenge man har tilpasset seg fritaksmetoden og vil gjøre det i fremtiden, så er det ikke grunnlag for å manipulere tinglysingssystemet. Selskap D mener også det er få selskaper som benytter seg av hjemmelselskap. Dette kan skyldes fritaksmetoden, men det kan også skyldes andre faktorer, som rettslig avklaring av bruken. Boligselskapet understreker at bruk av selskap ved boligutvikling i stor grad er grunnet risikoaspektet, og er dermed mer aktuell for næringseiendom. Det gir altså ikke like store fordeler for boligutviklere fordi eiendommene primært selges til privatpersoner som skal bo og leve på eiendommen. Da drar de ikke nytte av fritaksmetoden ved opprettelse av selskap. Dette kan gjøre at det er større grunnlag for boligutviklere å benytte alternative metoder til ordinær eiendomsoverdragelse, som bruk av åpent skjøte. Totalt sett underbygger aktørene påstanden.

Kapittel 5: Avslutning – Transaksjoner uten hjemmelsoverføring

5.1 Utgangspunkt for arbeidet

Utgangspunktet for arbeidet var et ønske om å få oversikt over hva hensikten med manipulasjon av tinglysningssystemet er. Dette er også vist gjennom påstand nr 3; hvorfor skal en risikere å miste eiendommen fordi man ikke ønsker å betale dokumentavgift? Med dette utgangspunktet har arbeidet dreiet seg om å få oversikt over de forskjellige måter å unngå dokumentavgift på, hvilke konstruksjoner og organiseringer som blir gjort i denne sammenheng, samt hvilke konsekvenser det har. Som nevnt medfører tinglysingsordningen økte transaksjonskostnader ved dokumentavgift. Et overordnet spørsmål har derfor vært hva som skjer hvis man forsøker å handle utenfor de faste institusjoner for eiendomsoverdragelse, ved å unngå transaksjonskostnaden eller ved opprettelse av nye institusjoner. Gjennom oppgaven er disse spørsmål, samt hovedproblemstilling og delproblemstillinger besvart, men dette kapittelet vil gi en oppsummering av de spørsmål som oppgaven har tatt opp.

I kapittelet vil jeg drøfte påstandene og knytte dette opp mot det jeg har kommet frem til tidligere i oppgaven. Påstandene vil i stor grad knytte seg til teoridel og det som har fremkommet av intervju, men også ny informasjon vil bli trukket inn her. Deretter vil jeg forsøke å trekke noen konklusjoner av arbeidet, og se om disse eventuelt kan generaliseres. Konklusjonene er basert på oppgaven som helhet, og er således et resultat av både litteraturstudie og de kvalitative intervjuer. Etter dette vil jeg knytte metodekritikk opp mot konklusjonene, og se om andre metoder eventuelt ville gitt andre svar. Til slutt blir det gitt forslag til videre forskning og avsluttende kommentar.

5.2 Drøfting av påstander

5.2.1 Påstand 1: Manipulasjon av tinglysningssystemet

Den første påstanden ble tatt opp i kapittel 2.5 og omhandler manipulasjon av tinglysningssystemet. Påstanden lyder som følger:

”Det finnes omfattende metoder for manipulasjon av tinglysningssystemet som svekker grunnbokens troverdighet.”

Kjernen i denne påstanden er at manipulasjonen svekker troverdigheten. Bakgrunnen for denne påstanden er blant annet at tinglysing er gjort frivillig, det er ikke noe krav at eiendomsoverdragelser må tinglyses. Når det er frivillig å tinglyse rettsstiftelser og eiendomsoverdragelser vil det dukke opp alternative metoder for å unngå dokumentavgiften. Det kan nok argumenteres for at manipulasjon også ville funnet sted med en lovpålagt tinglysingsordning, men etter min vurdering ville slik manipulasjon vært langt mer begrenset. At det finnes omfattende metoder for manipulasjon er klart, det er det gjort rede for både i teoridel og gjennom intervju. At slik manipulasjon også brukes, synes etter intervju med eiendomsaktører veldig klart. Bruk av åpent skjøte eller overdragelse med hjemmelskap blir brukt av fem av seks intervjuede aktører. Flere av selskapene benytter seg av begge metoder for å unngå dokumentavgift.

Noe av poenget med påstanden er at ved manipulasjon av tinglysningssystemet kan det i enkelte tilfeller gis falsk trygghet ved eiendomstransaksjoner. Systemet skal skape rettsvern og blant annet gi oversikt over gjeldende rettighetshavere og hjemmelsmenn. Dette ble tatt opp i kapittel 2.7.1 om rettsvernsreglene. Disse reglene er utformet etter tre hensyn; legitimitet, notoritet og publisitet. Det er et problem ved manipulasjon at man ikke oppnår fullstendig legitimitet for ervervet. Det er også kjernen i manipulasjon av tinglysningssystemet, man oppnår ikke legitimitet for ervervet. Eller rettere sagt, man oppnår ikke fullstendig legitimitet, slik som tinglysing gir. Dette ble også tatt opp innledningsvis i kapittel 1, om forholdet mellom reelt og formelt eierskap. Formelt eierskap blir hengende igjen hos selger eller tidligere eier, og selv om man begrenser deres rådighet over eiendommen gjennom sikringspakke har dette den følge at ved konkurs, så er det de tinglyste opplysninger som gjelder, og reell eier vil miste eiendommen. Dette har også med notoritetshensynet å gjøre, en eiendomsoverdragelse blir kun gjort notorisk ved å tinglyse ervervet. Etter min vurdering medfører dette ikke en svekkelse av grunnbokens troverdighet. Tvert imot styrker det grunnbokens troverdighet ved at manipulasjonen ikke gjør eiendomsoverdragelsene verken notorisk eller gir kjøper fullstendig legitimitet. Da vil de institusjonelle rammene som manipulasjon setter, i teorien føre til at aktørenes handlinger endrer seg. Ved at åpne skjøter og hjemmelskaper ikke gir notoritet eller legitimitet vil forhåpentligvis aktørene gå over til metoder som medfører det. Dette har også sammenheng med grunnbokens

sterkere vern i rettspraksis de senere år (Saltnes 2009), hvor det ser ut til at domstolene strammer inn om grunnboken, og at manipulasjon av tinglysningssystemet innebærer en betydelig risiko ved at dommer vil tolkes i favør av grunnbokens troverdighet. På den måten blir det gjort klart at misbruk av systemet vil dømmes strengt, og aktører vil forhåpentligvis forholde seg til dette.

Et annet problem ved manipulasjon av tinglysningssystemet er forholdet til publisitet. Bruk av åpne skjøter og hjemmelselskap legger på ingen måte til rette for publisitet rundt eiendomstransaksjoner. Her kan det gjentas Riksrevisjonens (Dokument nr. 3:2 2006-2007) uttalelse om publisitet:

”Åpenhet om eiendomstransaksjoner bidrar blant annet til å forebygge korrupsjon og misligheter”

Manipulasjon av tinglysningssystemet er altså ikke i tråd med dette hensynet. Ved at transaksjonene ikke blir gjort i ”det åpne” svekker det publisitetshensynet og legger til rette for blant annet unndragelser. Senest i januar 2011 var dette tilfelle ved en eiendomsoverdragelse fra Eiendoms- og Byfornyelsesetaten (Oslo kommune 2011). Etaten overdro sykehusboliger til Fredensborg eiendom på åpent skjøte, som senere unndro over 30 millioner i dokumentavgift ved å ikke tinglyse til markedspris. Etter min vurdering hadde dette ikke skjedd hvis det ikke var brukt åpent skjøte, da dette legger til rette for å unngå dokumentavgift. Både statlige og kommunale aktører bør derfor unngå slik manipulasjon for å bidra til publisitet rundt eiendomstransaksjoner og dermed ta vekk grunnlaget for slike unndragelser som Fredensborg gjorde. Manipulasjon av tinglysningssystemet svekker dermed publisitetshensynet som grunnboken er utformet etter. Det er også et poeng at myndigheter får problemer ved innsamling av eiendomsskatt og kommunale avgifter når eiendomsforholdene er uklare. Dette er derimot et mindre problem som løses ganske greit av aktørene.

Grunnbokens troverdighet er blant annet avhengig av at systemet gir korrekt informasjon. Etter min vurdering svekker manipulasjonen grunnbokens faktiske troverdighet, ved at man ikke alltid kan gå ut ifra at informasjonen som står der er korrekt. Men som Falkanger (2007 s. 525) understreker er grunnboken gitt større betydning ved at den er tillagt rettslig troverdighet. Den *positive* troverdighet

innebærer som nevnt at ”den som innretter seg etter det tinglyste, skal stilles som om det tinglyste er riktig.” Videre er grunnboken gitt negativ troverdighet, som vil si ”den som innretter seg i tillit til grunnbokens opplysninger, ikke behøver respektere rettsstiftelser som ikke fremgår av den”. Det er altså et sterkt vern om grunnboken, og manipulasjon har etter min oppfatning ikke svekket verken den positive eller negative troverdighet. Som rettspraksis viser (Saltnes 2009) har manipulasjonen heller gjort troverdigheten og vernet sterkere, ved at det blir gjort helt klart at det kun er *tinglysing* av eiendomserverv som gir rettsvern. Det eneste manipulasjonen svekker, blir da grunnbokens faktiske troverdighet.

Påstandens konklusjon blir dermed: Ja, det finnes omfattende metoder for manipulasjon av tinglysningssystemet, men dette svekker ikke grunnbokens troverdighet.

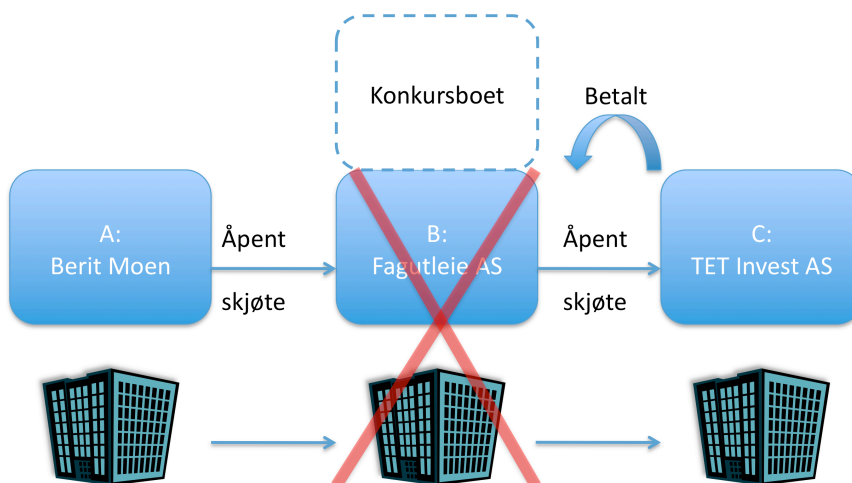
5.2.2 Påstand 2: Om opprettelse av hjemmelselskap

Den andre påstanden ble tatt opp i kapittel 2.6 og er praktisk talt en avklaring på bruken av hjemmelselskap:

”Man oppnår ikke rettsvern ved bruk av hjemmelselskap”

Med denne påstanden mener jeg at det er en signifikant forskjell på bruken av hjemmelselskaper, som ble opprettet for å unngå dokumentavgift, og eiendomsselskaper som har andre selskapsmessige strategiske grunner. Hjemmelselskaper har dermed større likhet med åpent skjøte og sikringspakke enn det har med ordinære selskaper. Min oppfatning er at det er en illojal tilpasning som ikke kan medføre rettsvern for kjøper.

Etablering av hjemmelselskap var frem til fritaksmetoden en vanlig tilpasning for å begrense antall hjemmelsoverføringer og dermed dokumentavgift (Nyquist 2009b). Det har tidligere vært antatt, basert på Rt. 1999 s. 247, at selgers kreditor ikke kan ta beslag i eiendommen etter denne er solgt til kjøper sammen med hjemmelselskap. I 2008 ble dette synet endret ved den såkalte TET-dommen (Rt. 2008 s.586). Saken er nokså kompleks, så det er kun hovedtrekkene som blir gjennomgått her. Sakens kjerne er også skissert under i figur 21.



Figur 21: Sakens kjerne i Rt. 2008 s.586, (Nyquist 2009c).

Som det fremgår av sakspapirene (Stang et al 2008) gjaldt saken helt kort salg av pantebeheftet fast eiendom på åpent skjøte, hvor også selger hadde ervervet eiendommen på åpent skjøte. Eiendommen ble altså først ervervet av Fagutleie AS fra Berit Moen. Deretter ble eiendommen solgt videre på åpent skjøte til TET Invest AS. Eiendommen var altså overtatt og betalt. Selger gikk så konkurs, og det oppstod krav om regress fra konkursboet mot kjøper av konkursdebitors faste eiendom etter boets innfrielse av pantegjelden på eiendommen. Spørsmålet var da om kjøpers ikke-tinglyste erverv står seg, jf tinglysingsloven § 23, og om boet har regress for den innfridde gjeld. Ifølge Sven Krohn (2008) klargjør dommen anvendelsesområdet for tinglysingsloven § 23 i de tilfeller der debitor (selger) selv ikke har grunnbokshjemmel ved konkursåpningen. Tinglysingsloven § 23 fastslår følgende:

”For at en rett som er stiftet ved avtale skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen (...) være innført i dagboken senest dagen før konkursåpningen.”

Som det fremgår av dommen, går tgl § 23 foran dekningsloven § 2-2 – prinsippet om at kreditor kun kan ta beslag i ”...ethvert formuesgode som tilhører skyldneren på beslagstiden...”, altså at kreditor ikke oppnår bedre rett enn debitor. Konsekvensene av dette er ifølge Nyquist (2009c) at kreditorene til en tidligere eier (selger eller tidligere eiere) vil kunne ta beslag i eiendommen, til tross for at nåværende eier kan dokumentere sitt erverv og at det er gjort opp for eiendommen. Høyesterett

konkluderte enstemmig med dette. Om Høyesteretts vurdering kommenterte Nygårdshaug (2009) følgende: *”Den eneste vurdering retten foretok var om eieren hadde tinglyst skjøte, og uavhengig av om konkursdebitor har eller har hatt hjemmel til eiendommen eller ikke”*.

TET-dommen angår ikke hjemmelselskap direkte, men som Nyquist (2009c) tolker det *”taler de premisser dommen bygger på klart i retning av at hjemmelselskap kan være utsatt”*. Det samme syn deler også Reidar Myhre i Thommessen (Saltnes 2008) som uttaler at: *”Hvis selger av en eiendom går konkurs ser vi en klar risiko for at boet kan kreve å få eiendommen tilbakeført til konkursboet”*. Hovedpoenget med dommen er å verne om grunnboken, slik at det er risiko for kreditorekstinksjon der reelt og formelt eierskap ikke samsvarer, selv om man forsøker å sikre seg gjennom manipulasjon av tinglysningssystemet. Det er altså ikke noen sterke hensyn som taler for at illojale tilpasninger skal gis rettsvern. Det er kun ved tinglysning man oppnår dette. Selv om dommen angår bruk av åpent skjøte fremstår det som temmelig klart at det er risiko for kreditorekstinksjon ved bruk av hjemmelselskap så vel som bruk av åpent skjøte.

Ifølge Nyquist (Saltnes 2009) slo Høyesterettsdommen ned som en bombe i eiendomsbransjen, noe også intervjuobjekter bekrefter. Aktørene synes imidlertid å ha akseptert dette, og deres vurdering av hjemmelselskap er etter min oppfatning i tråd med dommen. Aktørene er altså klar på at det er risiko for kreditorekstinksjon hvor formelt og reelt eierskap ikke samsvarer. Slik jeg oppfatter det er aktørene også enig i utgangspunktet for tinglysningssystemet; at det kun er tinglysning som gir rettsvern. Dette er også årsaken til at flere aktører forsøker å dempe risiko for kreditorekstinksjon. Enten ved å handle med ”sikre” selskaper, eller som gründerselskap E – basere seg på nettverksbasert tillit. Flere aktører ønsker også å fjerne risiko ved å fusjonere det kjøpte hjemmelselskap.

Basert på rettspraksis, juridisk teori og bransjepraksis er konklusjon for påstand at man ikke oppnår rettsvern ved bruk av hjemmelselskap.

5.2.3 Påstand 3: Ønsket om rettsvern

Den tredje påstanden ble tatt opp i kapittel 2.7.2 og er som nevnt en nokså utopisk påstand om rettsvern, betydningen av dette, og hvordan aktører forholder seg til det:

”Ønsket om rettsvern er så sterkt at man ikke er villig til å risikere den beskyttelse rettsvernet gir.”

Denne utopiske påstanden handler om hvordan aktører innretter seg etter de institusjonelle rammevilkår og om aktørenes incentiver. Hvis rammevilkårene blir oppfattet som fullkomne så vil aktørene handle deretter. Dette vil si at med perfekte rammer for transaksjonene så ville ikke partene hatt noe utbytte av å manipulere eller handle ved siden av rammene. Nå har det seg slik at dokumentavgiften er svært upopulær (Kallset 2004), og som fiskalskatt er det ikke betaling for noen tjeneste. Da tinglysing også er en frivillig rettsvernsakt, er det klart at enkelte vil forsøke å unngå den. Selv om det kun er gjennom tinglysing man oppnår rettsvern.

Her må en se på hva aktørenes incentiver er. Ved å unngå dokumentavgiften slipper selskapet en kostnad på 2,5 pst av kjøpesummen, og når kjøpesummen kommer opp i et titalls, eller flere hundre millioner kroner, så er det klart at dette utgjør en betydelig kostnad. Som boligselskap C understrekte så er det ikke dokumentavgiften som velter et prosjekt, men det er likevel en stor kostnad som innebærer mindre profitt for selskapet. Selskapene har, som profesjonelle aktører, en målsetting om å tjene penger, og gjerne så mye som mulig. Hvis selskapet kan slippe en kostnad på 2,5 pst av kjøpesummen ved å ta i bruk åpent skjøte eller hjemmelselskap så er det klart at de økonomiske incentivene legger føringer på hvordan de handler. De har altså en stor økonomisk fordel ved å manipulere tinglysingssystemet, og således operere utenfor ordinære eiendomstransaksjoners institusjonelle rammevilkår.

Men hvis de økonomiske incentivene skulle vært førende for hvordan aktørene handler, så ville samtlige transaksjoner foregått med åpent skjøte eller hjemmelselskap. Men det gjør de ikke fordi tinglysingssystemets institusjonelle rammevilkår gir sikkerhet til de som handler etter reglene. Med andre ord gir tinglysing rettsvern, og de som ikke tinglyser oppnår ikke rettsvern. Det er altså et vern om grunnboken og dets funksjon. Dette medfører at det er en risiko ved å

manipulere tinglysningssystemet som i en del tilfeller gir utslag i selskapets økonomi, for eksempel der kreditorekstinksjon skjer. Her er det altså et ønske om å ikke tape penger som gjør at man tinglyser eiendomserverv. Hvis det ikke var noen risiko ved unnlatt tinglysning, ville man ikke tinglyst erverv. Men denne risikoen blir vurdert i de enkelte tilfeller, og som aktørene fortalte, så vurderte de enkelte selskaper som sikre og en aktør vurderte tillitsforholdet til tidligere eier(e). Man kan si at de foretar en økonomisk avveining av forholdet mellom risiko for tap og det man tjener på unnlatt hjemmelsoverføring. Derfor blir ikke alle eiendomstransaksjoner tinglyst. Som selskap E påpekte, så var det en kalkulert risiko å unngå tinglysning. Så lenge den økonomiske fordelene ved å manipulere tinglysningssystemet er større enn risikoen for tap, vil en del aktører bruke åpent skjøte og hjemmelselskap. Derfor vil de institusjonelle rammevilkår legge føringer på de fleste transaksjoner, men ikke alle.

I de tilfeller eiendomsaktørene oppfatter selger eller tidligere eier som ”sikker”, vil de økonomiske incentiver veie tyngre enn ønsket om rettsvern.

5.2.4 Påstand 4: Salg av næringseiendom

Den fjerde påstanden ble tatt opp i kapittel 2.8.4 og handler om fremtidsutsiktene til organisering av eiendom:

”Salg av næringseiendom vil fremover skje som salg av selskap.”

Denne påstanden handler om hva som fremstår som mest fordelaktig for aktørene: ordinær eiendomsoverdragelse, tilpasning til tinglysningssystemet ved salg av selskap, eller manipulasjon av tinglysningssystemet. Vi har allerede sett på fordelene ved bruk av åpent skjøte og hjemmelselskap, og fordelene er primært spart dokumentavgift. Fordelen med ordinær eiendomsoverdragelse er at man blir uavhengig av eiendommens tidligere eiere, men man må betale dokumentavgift for det. Fordelen ved å selge eiendom som selskap kan sies å ta det beste fra manipulasjon av tinglysningen og ordinær eiendomsoverdragelse. Man betaler dokumentavgift når eierskap tinglyses på selskapet, men videre overdragelser utløser ikke disse 2,5 pst. I tillegg er det store besparelser gjennom fritaksmetoden, som medfører fritak for gevinstbeskatning. Som intervjuobjektene påpeker er det likevel en del ulemper med

bruk av selskaper, som ekstra papirarbeid, kostnader ved due diligence og at selskapets historie følger med kjøpet. Men intervjuobjektene er helt klar på at det, totalt sett, er større fordeler å overdra selskap enn fast eiendom. Samtlige aktører uttrykte at salg av eiendom i fremtiden vil skje som salg av selskap. Dette blir også underbygget av eiendomsporteføljene deres og av nyhetsbildet om eiendomssalg generelt. Så lenge fritaksmetoden gjelder, vil dermed salg av næringsseiendom fremover skje *hovedsaklig* som salg av selskap.

5.2.5 Påstand 5: Bruk av sikringspakke

Den femte påstanden ble tatt opp i kapittel 2.10.1 og går på en rettslig vurdering av sikringspakkens omfang og vern:

”Bruk av sikringspakke gir ikke rettsvern.”

Dette blir delvis en påstand om at sikringspakke ikke gir rettsvern og dels en påstand om at rettsvern kun kan oppnås ved tinglysing og betaling av dokumentavgift. Spørsmålet er da om dette er en alternativ måte man kan få *fullstendig* rettsvern på. Drøftelsen tar utgangspunkt i oppsettet til kandidatnummer 619 (2007) kapittel 5.4.

Først kan det slås fast at sikringspakken gir vern mot senere omsetningsserververe og selger som sådan. Vanligvis er det et krav om at kjøper tinglyser sitt erverv, jf tgl § 20, for å få beskyttelse mot disse, men for omsetningsserververe og selger er det også et krav om god tro etter tgl § 21. I dette ligger det blant annet at vedkommende må undersøke grunnboken. Da man ved sikringspakken tinglyser kjøpekontrakt og urådighetssperre vil det fremgå av grunnboken at kjøper er den eneste som har rett til å disponere over eiendommen. Bruk av sikringspakken er ikke minst basert på selgers samtykke, og selger er da klar over at han ikke kan foreta rettsstiftelser mv. Selger og senere omsetningsserververe er dermed fratatt sin gode tro, og vilkår for ekstinksjon fra disse er ikke oppfylt, jf tgl § 21. Rettsvernet gjelder dermed overfor disse.

Så er spørsmålet om kjøper har vern overfor selgers kreditorer. Problemet knytter seg til at sikringspakken medfører at det reelle eierforhold ikke samsvarer med det formelle (Kandidatnr 619 2007). Som nevnt tidligere, under kapittel 2.2.2.3 har

Høyesterett i Rt. 2008 s.586 gitt en avklaring på at tgl § 23 går foran dekningsloven § 2-2, altså at vilkåret for at en rett stiftet ved avtale skal stå seg overfor konkurs må den være tinglyst senest dagen før konkursåpningen. Tinglysing er altså et absolutt vilkår for rettsvern. Etter dette betyr det at sikringspakken ikke gir rettsvern overfor konkursbo.

Om kreditor kan ta utlegg i det som debitor ikke eier, altså om tidligere eiers kreditorer kan ta utlegg i den reelle eiers eiendom, syntes svaret klart. Vurderingen blir den samme som i avsnittet ovenfor, men forholdet blir mellom dekningsloven § 2-2 og tgl § 20. Etter tgl § 20 må et rettserverv tinglyses for å få rettsvern overfor etterfølgende utleggstakere. Det er riktignok lagt inn en bevisbyrderegel i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13, men Høyesterett avklarte i Rt. 1995 side 1122 at rettsvernsreglene går foran denne. Dette betyr at hvis kjøper ikke har tinglyst ervervet kan kreditor kreve å få utlegg i en fast eiendom selv om debitor ikke eier eiendommen (Kandidatnr 619 2007)

Kandidatnummer 619 (2007) peker så på to forhold som ifølge han gir bruk av sikringspakken som helhet rettsvern. Dette knytter seg til at tinglysing av kjøpekontrakt samt pantedokument med urådighetssperre gir kreditorvern for eiendomsoverdragelsen. Spørsmålet er om dette gir overdragelsen notoritet, som er et av formålene bak reglene om kreditorvern. Den tinglyste kjøpekontrakten gir kun uttrykk for en betinget rett til å erverve eiendommen, og pantedokumentet med urådighet gir isolert sett uttrykk for at kjøper har krav på selger, samt at selger ikke kan disponere over eiendommen (Kandidatnr 619 2007). I tillegg har sikringsobligasjonen en kvitteringsfunksjon, og samlet mener kandidaten dette gir overdragelsen notoritet. Ifølge kandidaten tilsier dette at tinglysing av sikringspakkens elementer gir kjøper kreditorvern. Som han påpeker er det videre et ubetinget vilkår om tinglysing for rettsvern, noe som ifølge vedkommende blir oppfylt ved tinglysing av sikringspakkens elementer. Eller rettere sagt, tinglysing av sikringspakkens elementer sikrer eiendomsoverdragelsen tilstrekkelig grad av notoritet. Derfor mener kandidaten at kjøper, ved bruk av sikringspakken, foretar de nødvendige rettsvernsforanstaltninger. Dette må likevel nyanseres litt. Notoritetshensynet bak rettsvernsreglene står riktignok sterkt, men der er flere faktorer man må ta hensyn til. For det første er rettsvernsreglene også bygget på

publisitetshensyn. Eiendomsoverdragelse med sikringspakke sikrer ikke det offentlige behov om å gjøre opplysninger om eiendomsforhold offentlig tilgjengelig, og dermed ikke publisitet rundt transaksjonen. Her kan det sies at ved tinglysing av sikringspakkens elementer blir rettservervene tinglyst på eiendommens blad i grunnboken, og gir dermed publisitet. Men en viktig side av publisitetshensynet er å gi informasjon om eierforhold, ikke bare rettighetsforhold, slik sikringspakkens elementer etter min vurdering er. Dette har sammenheng med legitimitetshensynet, at det formelle eierskap forblir hos hjemmelsmann, selv om vedkommende ikke kan råde over eiendommen. Samtidig er sikringspakkens formål å unngå dokumentavgift. Det er en illojal tilpasning, og ved å gi sikringspakken rettsvern undergraver man tinglysingssystemet og grunnbokens troverdighet. Dette taler derfor mot kreditorvern.

En annen side ved kandidatens drøftinger rundt sikringspakkens notoritet, er om tinglysing av elementene gir uttrykk for dokumenter som ”*overfører hjemmel til fast eiendom*” etter dal § 6. Hvis tinglysing av sikringspakkens elementer faktisk gir kjøper hjemmel til eiendommen, ville dette utløst dokumentavgift. Som kandidaten (2007) understreker, så er Statens Kartverks syn på tinglysing av sikringsobligasjon og kjøpekontrakt at det ikke innebærer hjemmelsovergang, og dermed ikke dokumentavgift. Dette taler imot sikringspakkens rettsvern.

Grunnboken har også fått et sterkere vern gjennom Høyesteretts og andre domstolars rettspraksis, senest i Rt. 2008 s.586. Her blir det gjort klart at tinglysing av eiendomsoverdragelse er det eneste som gir fullstendig rettsvern. Denne saken avklarte mer eller mindre rettsvernet for både åpent skjøte og hjemmelselskaper. Det har ikke vært avklart i rettspraksis om sikringspakken som sådan gir et slikt vern. Det er her likevel nok som peker i retning av at rettspraksis lite trolig ville gått i favør av sikringspakken. Sikringspakken som en illojal tilpasning og manipulasjon av tinglysingssystemet gir dermed ikke rettsvern.

Etter min vurdering er det heller ikke sikringspakkens formål å oppnå rettsvern, noe intervju med de ulike selskaper bekrefter. Under kapittel 4.2.5.2. ble det slått fast at aktørene mente sikringspakken ikke gir rettsvern. Det sikringspakken imidlertid gir, og etter min vurdering skal gi, er et begrenset vern for kjøper. Den innebærer en økonomisk fordel for kjøper, ved at vedkommende slipper dokumentavgift, samtidig

som kjøper er innforstått med begrensningene sikringspakken gir. Konstruksjonen sikrer kjøper så langt det er mulig ved at den gir vern mot selgers senere rettsstiftelser og den gir kjøper sikkerhet for å fullføre for eksempel et utbyggingsprosjekt. Dette bekrefter også eiendomsaktørene. Som de sier, kan man i helt spesielle, ”sikre” tilfeller, sitte med eiendommen i mange år, selv om dette ikke er meningen med sikringspakken. Dette er fordi sikringspakken ikke gir et fullstendig rettsvern. Det er en kalkulert risiko ved bruken, samtidig som det gir en viss sikkerhet. Formålet med sikringspakken blir dermed å gi et *tilfredsstillende* vern for kjøper.

Salg av eiendom på åpent skjøte med sikringspakke gir altså ikke rettsvern.

5.2.6 Påstand 6: Innføring av fritaksmetode

Den siste påstanden ble tatt opp i kapittel 2.2.2.4 og omhandler hva fritaksmetoden har betydd for omsetting av eiendom:

”Ved innføring av fritaksmetoden og bruk av aksjeselskaper for eiendomsoverføring er dokumentavgift på eierskifte så og si fritatt i tillegg til at man oppnår skattefordeler. Dette gjør det mer attraktivt å benytte selskaper ved eiendomstransaksjoner.”

Denne påstanden vil forsøke å oppsummere de foregående påstander og si noe om konsekvensene av at det er mer attraktivt å benytte selskaper ved eiendomstransaksjoner.

Innledningsvis, og gjennom oppgaven, er det gjort rede for at det finnes omfattende metoder for manipulasjon av tinglysingssystemet. Men som den første påstanden konkluderte med har dette ikke svekket grunnbokens troverdighet. Det er likevel en fordel at tinglysingssystemet ikke manipuleres, for å styrke grunnbokens faktiske troverdighet. Å unngå manipulasjon er også viktig ut fra et mer prinsipielt synspunkt; at det er illojalt å bruke alternative metoder som åpent skjøte og hjemmelselskap.

Videre ble det slått fast at man ikke oppnår rettsvern ved bruk av hjemmelselskaper. Selv om man kan dokumentere at eiendommen er overdratt og kjøpssum er betalt, er

rettspraksis slik i dag at så lenge overdragelsen ikke er tinglyst, har man ikke rettsvern. Her ble det slått fast at ikke bare rettspraksis, men også juridisk teori og bransjepraksis er samstemte på risikoen ved bruk av hjemmelselskaper.

I påstand nummer tre ble det argumentert for at de økonomiske incentiver veier tyngre enn ønsket om rettsvern, når aktører manipulerer tinglysingssystemet gjennom bruk av åpne skjøter og hjemmelselskap. I denne sammenheng må det sies at hvis man tar vekk de økonomiske incentivene, at man sparer dokumentavgift ved manipulasjon, så ville ønsket om rettsvern veie tyngre. Da det er slått fast at det er mer attraktivt å benytte seg av selskap enn av hjemmelselskap så er dette igjen grunnet økonomiske incentiver, det er totalt sett mer penger å spare på å opprette selskap for eiendomsoverdragelse. Men her spiller også ønsket om rettsvern inn, ved at transaksjon av selskaper innebærer rettsvern for aktørene, og den risiko som er knyttet til bruken er langt mindre enn bruk av hjemmelselskap. Det er altså både økonomiske og sikkerhetsmessige grunner til at selskap velges som transaksjonsform.

I neste påstand ble det hevdet at så lenge fritaksmetoden gjelder vil salg av næringsseiendom hovedsakelig skje som salg av selskap. Dette er igjen grunnet at det er mer attraktivt enn manipulasjon, og i stor grad også mer attraktivt enn ordinære eiendomsoverdragelser.

Til slutt ble det gjennomført juridiske drøftinger om sikringspakkens forhold til rettsvern. Her ble det fastslått at sikringspakken ikke gir rettsvern, men likevel et tilfredsstillende vern for kjøper. Forholdet mellom sikringspakken og selskaper blir at det også her er mer attraktivt å benytte seg av selskaper. Men dette gjelder ikke i alle tilfeller. I kapittel 4.2.5.2 ble det gjort rede for når åpne skjøter og sikringspakke brukes. I hovedsak brukes det når man har et kort tidsperspektiv for kjøpet, eller ved boligutbygging. Det siste er primært fordi boligselskaper i utgangspunktet ikke har store fordeler av fritaksmetoden. Etter innføring av sikringspakken kan det imidlertid slås fast at ved salg av næringsseiendom, er det mer attraktivt å benytte selskaper enn åpne skjøter med sikringspakke.

Av dette får vi at det i utgangspunktet er mer attraktivt å benytte seg av selskaper ved eiendomstransaksjoner, enn det er å bruke åpne skjøter, hjemmelselskaper, unnlatt

hjemmelsoverføring og ordinær eiendomstransaksjon. Min vurdering av dette er at *grunnlaget* for å manipulere tinglysingssystemet har mer eller mindre forsvunnet ved salg av næringseiendom. De institusjonelle rammevilkår som fritaksmetoden gir har gjort at aktørene heller velger transaksjon med selskaper, fordi det totalt sett er mer gunstig å selge eiendom som selskap. Dette har også sammenheng med den juridiske avklaring rettspraksis har gjort av risikoen ved manipulasjon de senere år. De hjemmelselskap som de intervjuede selskaper har i dag er i stor grad konstruksjoner som enten henger igjen fra før Høyesteretts avklaring av risiko i 2008 eller før fritaksmetoden ble innført i 2005. En del av disse er også hjemmelselskap opprettet av organisatoriske årsaker. Risikoen ved bruk av åpne skjøter er også blitt avklart i Rt. 2008 s.586, slik at det i dag er klar risiko for kreditorekstinksjon. Som nevnt vil det likevel være grunnlag for å bruke åpne skjøter for boligselskaper og hvor man kjøper eiendom fra såkalt sikre selskaper for senere videresalg. De økonomiske incentiver til manipulasjon er tydeligere enn risikoen ved utbyggingsprosjekter for bolig fordi det ikke finnes andre metoder som er mer økonomisk lønnsom. Dette er gitt at det ikke skjer en rettslig innstramming av praksisen.

Risikoen for kreditorekstinksjon er dermed tilstede der formelt eierskap ikke samsvarer med det reelle. Men her er i stor grad aktørene kjent med risikoen, og har mer eller mindre akseptert at kreditorekstinksjon kan skje. Riktignok vil det være manipulasjon av tinglysingssystemet også i fremtiden, men med innføring av fritaksmetoden har man etter min mening fått en ikke tilsiktet effekt, ved at bransjen får mindre manipulasjon enn tidligere. Dette er i hovedsak knyttet til tre forhold; ønske om sikkerhet, ønske om gode økonomiske marginer, og et ønske om å ikke operere i gråsoner. Dette oppnår man ved bruk av selskaper, selv om risikoen er noe større enn ordinære eiendomsoverdragelser.

Der man fortsatt vil se manipulasjon er i de delene av eiendomsbransjen som ikke er like påvirket av fritaksmetoden og dets fordeler, som boligutbygging. Selv om det er et stort antall eiendommer som ikke har eierforholdet i orden, kan man argumentere for at fritaksmetoden vil forandre dette til det bedre. I teorien vil da hver transaksjon ha større sannsynlighet for at kjøper enten ønsker å ha formelt eierskap i orden og dermed legger føringer på selger om å ikke kjøpe hjemmelselskap, eller at selger omstrukturerer for å ta fordel av fritaksmetoden. Uten å si noe for sikkert vil en anta

at fordi det finnes en organisasjonstype som er mer attraktiv for salg av næringsseiendom er det større sannsynlighet at organiseringen av eiendom vil skje på en måte som er i tråd med tinglysningssystemet i dag, som jo opprettelse av selskap er, enn hvis eiendommen var opprettet for 10 år siden, da fritaksmetoden ikke fantes, og hjemmelselskaper og åpne skjøter ikke var rettslig avklart.

Etter min vurdering er det da ikke grunnlag for manipulasjon av tinglysningssystemet for salg av næringsseiendom i fremtiden.

En konsekvens av dette er at vurderingene av fritaksmetoden også må tas med når man vurderer fritak for dokumentavgift for næringsseiendom. Her må det understrekes at jeg ikke har inngående forståelse i samfunnsøkonomisk teori, men det er forsøkt å trekke noen slutninger. Dokumentavgiften er som nevnt fiskalt begrunnet, altså er det ikke betaling av tjeneste, men er mer å betegne som beskatning. Fiskalskatter bør illegges etter prinsippene om optimal beskatning (NOU 2007: 8 s.107), hvilket innebærer at næringslivet skal fritas fra avgiften. Dette er fordi avgiften skal utformes slik at den i minst mulig grad påvirker aktørenes valg mellom ulike varer og tjenester. Dette følger av Ramsey-prinsippet for optimal beskatning (NOU 2007: 8 s.28); altså at skatter skal legges i markeder hvor tilpasningen blir minst. Som utvalget påpeker, er dokumentavgiften ikke utformet etter disse prinsippene, da næringsseiendom blir ilagt avgift på lik linje med selveierboliger. Derfor kommer utvalget med forslag om å fjerne dokumentavgift, for å hindre at aktørene tilpasser seg, for eksempel gjennom manipulasjon. Dette er etter min vurdering feil grunnlag for å fjerne dokumentavgiften. Som aktørene understreker, og som jeg har konkludert med tidligere, medfører fritaksmetoden langt større fordeler enn spart dokumentavgift. Derfor har eiendomsaktører tilpasset seg fritaksmetoden og oppretter selskaper for eiendommene. Fordi tilpasningen allerede har skjedd, og en slik tilpasning vil fortsette så lenge fritaksmetoden er gjeldende, så vil fritak av dokumentavgift for næringsseiendom etter min oppfatning ikke virke etter sin hensikt.

Under punkt 9.4 i utredningen (NOU 2007: 8) blir det også gjort rede for vridning i markedet hvis bare deler av det er ilagt dokumentavgift. Fordi fritaksmetoden ikke spiller særlig rolle for boligutbygging er det større grunnlag for manipulasjon av tinglysningssystemet her. Det er i denne delen av eiendomsmarkedet at tilpasninger og

manipulasjon skjer, altså er det her dokumentavgiften ikke samsvarer med prinsipper for optimal beskatning. For å følge prinsipper om optimal beskatning burde fritaket vært innført her. Riktignok er boligutbygging til en viss grad skjermet for dokumentavgift ved at avgiftsgrunnlaget for en del prosjekter er tomteverdi, som er langt lavere enn prosjektets verdi. I tillegg kan man overskjøte før utbygging er ferdig. Men unnlatt hjemmelsoverføring blir i høy grad brukt ved boligutbygging, derfor ville det vært mer i tråd med Ramsey-prinsippet å legge fritaket her. Fritak av dokumentavgift for næringseiendom er foreslått for å hindre tilpasning og vridning i markedet, men hvis dette faktisk skulle virke etter sin hensikt, ville det antageligvis lagt større grunnlag for manipulasjon for boligutbygging. Dette fordi det nå helt klart ville vært større fordeler med kjøp og salg av næringseiendom. Fritak av dokumentavgift for næringseiendom ville da muligens ført til at det heller ble bygget næringseiendom enn boliger, noe som ville ført til høyere boligpriser. Dette er en ikke heldig effekt av et eventuelt fritak.

5.3 Konklusjoner

Gjennom litteraturstudiet og dybdeintervjuer har det kommet frem at det finnes omfattende metoder for å manipulere tinglysningssystemet. I likhet med Lauritsen (2005 s. 96) har aktørene her gitt uttrykk for at de i utgangspunktet forsøker å unngå dokumentavgift ved å ta i bruk alternative metoder. Fordi de institusjonelle rammevilkår ikke virker etter sin hensikt, og aktørene i enkelte tilfeller oppfatter avgiften som unødvendig, skjer det en tilpasning til systemet. Dette er med unntak av Entra som av prinsipielle årsaker ikke ønsker å undergrave "sitt eget" system.

Metodene som brukes er hjemmelselskap eller åpne skjøter med sikringspakke. Det som kjennetegner begge metoder er at de manipulerer tinglysningssystemet, ved at de *forsøker* å verne om eiendomsretter ved hjelp av konstruksjoner og avtaler. Fordi de er illojale tilpasninger har domstolene ved flere anledninger strammet inn vernet om grunnboken, for å sikre at dets troverdighet opprettholdes. Derfor er det av min oppfatning at eiendomsoverføring med verken hjemmelselskap eller åpent skjøte med sikringspakke medfører rettsvern for erverver. Det er altså en risiko for kreditorekstinksjon. Bruk av selskaper for overdragelse er en lovlig tilpasning til

regelverket, og har derfor ikke risiko for kreditorekstinksjon. Foruten dette sparer man skatt ved bruk av selskaper for eiendomsoverdragelse, som gjør bruken mer attraktiv.

Ved bruk av alternative metoder får man et *tilfredsstillende* vern for eiendomsoverdragelsen ved at man er sikret mot tidligere eiers frivillige rettsstiftelser. Konsekvensene av bruken er at man ikke er sikret mot konkurs og kreditorekstinksjon. Dette ser ut til å være akseptert av samtlige eiendomsaktører. De er klar over at risikoen er tilstede, og en del gjør tiltak for å dempe eller fjerne risiko.

Bruk av åpne skjøter med sikringspakke er det kun to aktører som benytter seg av, et boligselskap og et gründerstyrt selskap. I begge tilfeller brukes det for å slippe dokumentavgift. For å dempe risiko for kreditorekstinksjon tar aktørene visse forholdsregler, som å ha et kortsiktig eller tidsmessig fastsatt perspektiv på eiendomskjøpet. Dette prinsippet gjelder både for boligutbyggere og for gründersekskapet. I tillegg forsøker de å begrense rekkevidden av aktører de erverver eiendom fra.

Hjemmelselskap er det fem av seks aktører som i større eller mindre grad benytter seg av. For å dempe risiko forsøker aktørene også her å begrense rekkevidden av aktører de erverver eiendom fra. For å fjerne risiko for kreditorekstinksjon er det også flere aktører som fusjonerer det kjøpte selskap for å samle formelt og reelt eierskap på samme hånd. Det som skiller seg fra bruk av åpent skjøte med hjemmelselskap er at aktørene ikke i samme grad har et kortsiktig eller tidsmessig fastsatt perspektiv på kjøpet. Flere aktører har eiet hjemmelselskap i en årrekke. Hjemmelselskap brukes i utgangspunkt for å slippe dokumentavgift, men enkelte aktører bruker også slike konstruksjoner av organisatoriske årsaker.

De forholdsregler aktørene tar gjør at de har bedre kontroll med risikoen, men i flere tilfeller er det en betydelig risiko. Etter min oppfatning har aktørene fokus på sikkerhet ved kjøpstidspunkt, ved å forsikre seg mot at selger har liten risiko for konkurs, men også gjennom garantier. Det er nok også slik at det finnes såkalte "sikre tilfeller" man kan kjøpe med hjemmelselskap eller på åpent skjøte. Risikoen er derimot særlig knyttet til det å holde øye med tidligere eiers finansielle situasjon og foreta omorganiseringer for å fjerne risiko. Aktørene har etter min vurdering ikke et

godt nok fokus på dette. De kan også være flinkere til å legge føringer på selger, og ytre et ønske om at de ikke vil bruke illojale tilpasninger til regelverket. En slik holdningsendring er viktig for å fjerne grunnlag for korrupsjon og misligheter.

Årsaken til at aktørene tar i bruk hjemmelselskap eller åpent skjøte med sikringspakke er knyttet til fire faktorer; økonomi, eierskap/strategi, risiko og et ønske om å ikke opptre illojalt. For det første slipper man dokumentavgift, som helt klart er en økonomisk fordel. Videre er det eierskap og strategi som gjør at f. eks. Entra ikke manipulerer tinglysningssystemet. Strategiaspektet går også på tidsperspektiv og hvilken del av markedet de opererer i. De aktører med langsiktig perspektiv og annet fokus enn bolig manipulerer i mindre grad. Risikoaspektet er også knyttet til strategi og økonomi; hvor mye risiko er de villig til å ta for å få økonomisk gevinst. Særlig det gründerstyrte selskap E tar noe større risiko enn de andre aktører. De har til dels kortere perspektiv på kjøp og baserer seg på tillit til andre lignende aktører. Det er også flere aktører som ikke benytter seg av manipulasjon, fordi de oppfatter det som illojale tilpasninger til regelverket. Dette er nok også knyttet til den risiko de er villig til å ta, fordi bruken innebærer en mulighet for gjennomskjæring på senere tidspunkt.

5.4 Metodekritikk

Her skal det gis en kort oversikt over hvilke valg og hvilken metodebruk som er mest følsom for konklusjoner. I denne sammenheng vises det også til kapittel 1.3.6 om validitet og reliabilitet.

Som nevnt i kapittel 3.3.2 kan det at Entra som intervjuobjekt ikke var anonymisert ha ført til at de svar som ble gitt, er ”offisielle svar”. Etter nærmere vurdering av de svar som er avgitt, knyttet opp mot undersøkelse av portefølje og Riksrevisjonens gjennomgang (Dokument nr. 3:2 2006-2007), har jeg kommet frem til at unnlatt anonymisering ikke har virket inn på hovedlinjene i svarene. Det kan antagelig ha ført til at noen nyanser blir utelatt, men dette er det vanskelig å si noe konkret om.

I kapittel 1.3.4 ble det nevnt at det var mulighet for skjevhet i utvalget fordi intervju er basert på tilgjengelighet. I forhold til hovedproblemstilling synes ikke dette å ha vært et problem, da samtlige aktører synes enige i konsekvensene av manipulasjon av

tinglysningssystemet. Det som derimot kan være en feilkilde er antall rene boligaktører som er intervjuet. Her er det bare intervjuet én aktør, noe som vil si at denne aktøren danner hele fundamentet for en del konklusjoner. Da tenker jeg spesielt på påstand 6 om at det fremdeles er grunnlag for manipulasjon for boligaktører. Dette kunne antageligvis vært nyansert med et større utvalg. Det er likevel flere aktører som driver med boligutbygging, og disse er også med på å underbygge konklusjonen.

Til slutt har også den valgte metode lagt føringer på hvilke resultater jeg har kommet frem til. Som nevnt i kapittel 5.5. vil man nok få andre type svar ved bruk av kvantitativ metode. Man hadde fått et større datagrunnlag, og kunne dermed fått et klarere svar på enkelte områder. Svar på konsekvenser av unnlatt hjemmelsoverføring, samt en del andre underordnede spørsmål hadde nok vært likt besvart. Oppgaven søker likevel å svare på hvorfor og hvordan, og ikke hvor mange. Derfor har den valgte metode fungert veldig godt for oppgaven.

5.5 Videre arbeid rundt temaet

Valg av tema til oppgaven har gjort at jeg måtte sette meg inn i en del forskjellige emner og fagområder. Det har samtidig krevd at oppgaven ikke blir for bred, men holder seg til problemstilling. Derfor har det vært naturlig at en del spørsmål og forhold har vært utelatt. Det er likevel en del spennende spørsmål som er ubesvart etter endt arbeid med oppgaven, spørsmål som jeg gjerne skulle sett at noen tok videre, for eksempel gjennom arbeid med en masteroppgave. I det følgende nevner jeg enkelte spørsmål som kan være grunnlag for videre forskning.

Som nevnt innledningsvis er denne oppgaven basert på kvalitative undersøkelser, blant annet fordi det etter min vurdering var for kort tid til å gjennomføre en kvantitativ undersøkelse som gir en god besvarelse på problemstillingen. Men det gjør det ikke mindre interessant å se resultatene av en slik undersøkelse. Her kunne man tatt et representativt utvalg av eiendomsaktører, etter hvilken del av markedet de opererer i, og hva slags eiendom de handler med, og se hvor mange som faktisk manipulerer tinglysningssystemet. Til en viss grad er dette undersøkt i oppgaven, men med et mindre utvalg basert på kvalitative intervjuer. Under påstand nummer seks ble det satt frem en tese om at det vil bli langt mer manipulasjon over tid fordi

fritaksmetoden er mer attraktiv som organisasjonsform. Da kunne man undersøkt utbredelsen av manipulasjon i dag, med en ny undersøkelse om fem til ti år. På den måten kunne man dannet seg et godt bilde av hvordan de institusjonelle rammer legger føringer for aktørers handlinger.

I samme bane kunne man foretatt en kvantitativ undersøkelse av antall kreditorekstinksjoner der det er forskjell i reelt og formelt eierskap. Dette kunne gitt en nærmere beskrivelse av hva slags type aktører som manipulerer tinglysingssystemet, og nærmere hva man kan gjøre for å hindre manipulasjon.

Som nevnt tidligere og i kapittel 5.2 har det vært snakk om å frita næringseiendom for dokumentavgift. I den forbindelse påstod jeg at dette ikke vil ha noen annen innvirkning enn at Staten får mindre inntekter på dette området. Dette var fordi tilpasning til denne delen av skatte – og avgiftssystemet allerede har funnet sted. Følgende forslag er imidlertid avhengig av en faktisk endring i reglene, noe som er uvisst om i det hele tatt skjer. Hvis en slik endring blir gjort, hadde det vært interessant å sett hvilke følger det får for organisering av næringseiendom. Man kunne foretatt både kvantitative og kvalitative undersøkelser, og sett på hvordan ulike eiendomsaktører har tilpasset seg endringene. Altså hvilke konsekvenser fritagelse for dokumentavgift har å si for næringseiendom.

Jordskifteretten får mer og mer arbeid i urbane områder, med den følge at flere parter ofte er selskaper. Spørsmålet er hvordan jordskifteretten forholder seg til hjemmelsproblematikk der eiendom er ervervet på åpent skjøte eller hjemmel ligger i eget hjemmelselskap. For det første kan det oppstå problemer ved selve innkallingen, da formell og reell eier ikke samsvarer. Videre er det forholdet til selve jordskiftet, kreves det fullmakter fra formell eier, eller kan den som i dag er eier være part i jordskiftet uten at problemer oppstår? Dette hadde vært interessant å hatt med i oppgaven, men av tidsmessige årsaker har det ikke vært mulig.

Intervjuobjektene snakket om risiko ved manipulasjon av tinglysingssystemet og hvilke vurderinger som ble gjort i den forbindelse. Det som var interessant her, var at vurderingene som ble gjort var basert på skjønnsmessige overveielser og ikke kalkulasjoner. Jeg har forstått det slik at det er svært vanskelig å tallfeste

hjemmelsrisiko ved utbyggingsprosjekter, men jeg antar at det lar seg gjøre. Et slikt arbeid burde tatt for seg hvordan man verdsetter ulike aspekter ved transaksjonen; som ekstra tid som går med til arbeidet, risiko for kreditorekstinksjon og om man verdsetter eiendommen lavere fordi hjemmelsforhold ikke er i orden. Det er nok likevel vanskelig å si noe eksakt om prisforskjell ved salg av eiendom med og uten hjemmelsproblem, men en slik undersøkelse kunne nærmere vist om det faktisk lønner seg. En slik oppgave kunne vært kombinert med analyser av annen type risiko, som reguleringsrisiko osv. Dette vil jeg tro kunne vært et svært nyttig verktøy for eiendomsaktører.

5.6 Avsluttende refleksjoner

Arbeidet med denne masteroppgaven har vært omfattende og krevende, og ikke minst spennende. Den har gjort at jeg har satt meg inn i tema og spørsmål som var ukjent for meg før igangsettelsen, et tema som det heller ikke finnes mye litteratur om.

Læringskurven har dermed vært bratt. Oppgaven har forandret seg noe fra starten av arbeidet, der den største endringen har vært en utvidelse i omfang; den opprinnelige problemstilling tok kun for seg bruk av hjemmelselskaper. Både for min egen del og for oppgavens del har det vært riktig å ta for seg manipulasjon av tinglysningssystemet i sin helhet. Etter min oppfatning henger de forskjellige manipulasjonstyper sammen, slik de henger sammen med ulike typer eiendomstransaksjoner. Hvilke alternativer aktørene har vil dermed legge føringer på de valg de tar.

Etter min oppfatning er dette den første masteroppgaven som konkret tar for seg ulike typer manipulasjon av tinglysningssystemet og hvilke konsekvenser dette medfører.

Heldigvis er det et tema som ikke er hundre prosent klargjort, og problemstillingene vil utvikles etter hvert som det kommer nye institusjonelle rammer inn i bildet.

Avklarende rettspraksis, gjennomskjæringer fra myndighetene, eller fritak for dokumentavgift vil alle påvirke manipulasjon. Min vurdering er at oppgaven gir et korrekt bilde av hvordan situasjonen er per dags dato. Derfor håper jeg oppgaven kan brukes som hjelpemiddel for jordskifte kandidater og andre som arbeider med eiendomsfaglige spørsmål. Jeg håper også oppgaven kan danne grunnlag for videre forskning innen temaet.

Litteraturliste

- Andenæs, M. H. (2006). *Aksjeselskaper og Allmennaksjeselskaper*. Oslo. 750 s.
- Andenæs, M. H. (2007). *Selskapsrett*. Oslo. 300 s.
- Aubert, V. (1982). *The hidden society*. Social science classics series. New Brunswick N.J.: Transaction Books. 351 s.
- Avhendingslova. (1992). Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr 93.
- Bjaaland, M. & Nielsen, J. (2009). *Eiendomsprosjekter*. Oslo: Cappellen Akademisk. 270 s.
- Caspersen, E. (2010). Due diligence forbehold - Ny dom påvirker dagens praksis. Tilgjengelig fra: <http://www.schjodt.no/due-diligence-forbehold-ny-dom-pavirker-dagens-praksis> (lest 05.03.2011).
- Dalland, T. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 4. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk. 299 s.
- DLA Piper. (2008). Nyhetsbrev for fast eiendom og entrepris. Tilgjengelig fra: http://www.dlapiper.com/files/Publication/d7f8ef09-95ab-49dd-b499-023078caf24a/Presentation/PublicationAttachment/f2accb61-ce7f-4231-8784-230775c3a3ba/DLAP3448%20-%20OSLO%20RE%20NEWSLETTER%204_V2.pdf (lest 04.01.2011).
- DN.no. (2010). Ville spare dokumentavgift - tapte millioner. Tilgjengelig fra: <http://www.dn.no/eiendom/article1812998.ece> (lest 12.01.2011).
- Dokument nr. 3:2. (2006-2007). *Riksrevisjonens undersøkelse av Entra Eiendom AS - uttrykt tillegsuttalelse*. Oslo: Riksrevisjonen.
- Dokumentavgiftsloven. (1975). *Lov om dokumentavgift av 12. desember 1975 nr 59*.
- E24. (2008). Kun en tomt reddet. Tilgjengelig fra: <http://e24.pocketnews.no/225/223/587146.html?e=199> (lest 12.11.2010).
- Eide, E. & Stavang, E. (2008). *Rettsøkonomi*. Oslo: Cappellen Akademisk. 615 s.
- Entra Eiendom. (2011). Dette er Entra Eiendom. Tilgjengelig fra: <http://entraeiendom.no/Fakta-om-Entra-Eiendom/Generell-informasjon/> (lest 12.03.2011).
- Falkanger, T. (2004). *Introduksjon til panteretten : stiftelse og virkninger, herunder om tvangsfullbyrdelse*. Oslo: Universitetsforlaget. 120 s.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. 6. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 798 s.
- Finansdepartementet. (2010). Tabell 479 Statsregnskapets skatter og avgifter. *Statistisk Årbok, SSB*. 397 s.
- FOR 2010-11-25 nr 1535. *Stortingsvedtak om særavgifter til statskassen for budsjetterminen 2011*. Oslo: Finansdepartementet.
- Gullbrå, T. (2008). Rettsvern. Tilgjengelig fra: http://www.statkart.no/Rettsvern.b7C_wJHW3a.ips (lest 23.02.2011).
- Infoland. (2011). Norges Eiendommer. Tilgjengelig fra: <https://www.infoland.no/wps/myinfoland/new#top> (lest 12.01.2011).
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforl. 400 s.
- Kallset, K. E. (2004). Skattesjokk i borettslaget. Tilgjengelig fra: <http://www.dagsavisen.no/innenriks/article921967.ece> (lest 21.03.2011).
- Kandidatnr 619. (2007). *Overdragelse av fast eiendom uten hjemmelsoverføring*. Hovedoppgave. Oslo: Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet. 66 s.

- Knoph, R., Lilleholt, K. & Andenæs, J. (2009). *Knophs oversikt over Norges rett*. Oslo: Universitetsforl. 907 s.
- Krohn, S. (2008). Ny høyesterettsdom vedrørende kreditorekstinksjon. Tilgjengelig fra:
<http://www.kco.no/files/dmfile/Nyhyesterettsdomvedrrendekreditorekstinksjon.pdf> (lest 12.01.2011).
- Lauritsen, L. E. V. (2004). *Dokumentavgift ved eiendomstransaksjoner*. Ås: UMB. 105 s.
- Matrikkelloven. (2005). *Lov om egedomsregistrering av 17. juni 2005 nr 101*.
- Newsec. (2009). Newsec Property Report Autumn 2009. Tilgjengelig fra:
<http://www.newsec.nu/documents/newsec/public/NewsecPropertyReportAutumn2009/NewsecPropertyReportAutumn2009.pdf> (lest 02.04.2011).
- Newsec. (2010). Newsec Property Outlook Spring 2010. Tilgjengelig fra:
<http://www.newsec.nu/sa/node.asp?node=2205> (lest 02.04.2011).
- Nord, E. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Ås: UMB. 333 s.
- NOU 1982:17. *Ny Tinglysningslov*. Oslo: Finansdepartementet. 218 s.
- NOU 2007: 8. *En vurdering av særavgiftene*. Oslo: Finansdepartementet. 187 s.
- NSD. (2011). Personvernombudet - Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste. Tilgjengelig fra: <http://www.nsd.uib.no/personvern/> (lest 12.01.2011).
- Nygårdshaug, B. S. (2009). Kjøp med "åpent skjøte"; ren risikosport? Tilgjengelig fra: http://www.tt-co.no/default.asp?V_ITEM_ID=622 (lest 12.01.2011).
- Nyquist, T. (2009a). Beslagsrisiko knyttet til hjemmelselskaper. 20. Tilgjengelig fra: http://public.deloitte.no/dokumenter/Seminar_hjemmelselskaper.pdf (lest 11.12.2010).
- Nyquist, T. (2009b). Hjemmelselskap, blanco skjøte og generalfullmakt. Kjenner du risikoen? Tilgjengelig fra:
<http://www.estatenyheter.no/KonferenceDetails/tabid/96/Kid/168/Default.aspx> (lest 13.01.2011).
- Nyquist, T. (2009c). Risiko ved hjemmelselskaper? Tilgjengelig fra:
http://www.deloitte.com/view/no_NO/no/bransjer/realestate/article/06a7afdce6df5210VgnVCM100000ba42f00aRCRD.htm (lest 12.01.2011).
- Nyquist, T. (2010). Salg av eiendomsselskapet eller eiendommen? Tilgjengelig fra:
https://www.deloitte.com/view/no_NO/no/bransjer/realestate/1bb72422241c6210VgnVCM200000bb42f00aRCRD.htm (lest 25.01.2011).
- Oslo kommune. (2011). *Oppfølgingsspørsmål fra Arbeiderpartiet til personalboligsaken*. Oslo: Bystyrets sekretariat.
- Ot.prp. nr. 1 (2004-2005). *Skatte- og avgiftsopplegget 2005 - lovendringer*: Finansdepartementet. 278 s.
- Ot.prp. nr. 1 (2008-2009). *Skatte- og avgiftsopplegget 2009 - lovendringer*: Finansdepartementet. 215 s.
- Ot.prp. nr. 11 (1975-1976). *Om lov om dokumentavgift*: Miljøverndepartementet.
- Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). *Om lov om egedomsregistrering*: Miljøverndepartementet. 224 s.
- Rettsgebyrloven. (1982). *Lov om rettsgebyr av 17. desember 1982 nr 86*.
- Riddervold, T. (2007). *Bruk av opsjonsavtaler ved eiendomsutvikling: en studie blant eiendomsutviklere i Norge*. Ås: UMB. 111 s.
- Rundskriv G 06/2005. *Den tinglysningsmessige fremgangsmåten når fast eiendom blir overført i forbindelse med fusjon, fisjon og omdanning*. Oslo: Justisdepartementet.

- Rundskriv G 37/1990. *Tinglysing av fusjon av aksjeselskaper*. Oslo: Justisdepartementet.
- Rundskriv nr 12/2006. *Dokumentavgift*. Oslo: Toll- og Avgiftsdirektoratet. 23 s.
- Rundskriv nr 12/2011. *Dokumentavgift*. Oslo: Toll- og Avgiftsdirektoratet. 27 s.
- Ryen, A. (2002). *Det kvalitative intervjuet: fra vitenskapsteori til feltarbeid*. Bergen: Fagbokforl. 317 s.
- Saltnes, D.-J. (2008). Eiendomskjøp kan bli bombe. Tilgjengelig fra: <http://ne.no/27692/undefined> (lest 04.01.2011).
- Saltnes, D.-J. (2009). Eiendomsaktører tar kjemperisiko. Tilgjengelig fra: http://public.deloitte.no/dokumenter/ne_aug09.pdf (lest 04.01.2011).
- Seldal, A. (2008). *Grunnboka og næringsseiendommer* (E-post til Hans Sevatdal 3. oktober 2008).
- Selskapsloven. (1985). *Lov om ansvarlige selskaper og komandittselskaper av 21. juni 1985 nr 83*.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s.
- Sevatdal, H. & Hegstad, E. (2006). *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. København: Kort & Matrikelstyrelsen. 588 s.
- SSB. (2010). Eksisterende masse av andre bygg enn boligbygg. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/bygningsmasse/tab-2010-03-18-03.html> (lest 27.03.2011).
- SSB. (2011). Folkemengd 1. januar 2011 og endringane i 2010. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/folkendrkv/tab-2011-02-24-02.html> (lest 21.03.2011).
- Stang et al. (2008). *Tinglysingsloven, § 12 - § 32 Tinglysing som gjelder fast eiendom, § 23: Domsdatabasen*.
- Stavseng, O. (1996). *Den historiske konstruksjon av moderne ungdom. Om ungdom som forskningsobjekt i vitenskaps- og utdanningshistorisk belysning*. Oslo: Capelen Akademisk Forlag/UNGforsk.
- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget. 250 s.
- Tinglysingsloven. (1935). *Lov om tinglysing av 7. juni 1935*.
- UMB. (2011). Oversikt over mastergradsoppgaver. Tilgjengelig fra: <http://www.umb.no/ilp/artikkel/mastergradsoppgaver> (lest 9. januar 2011).
- Universitetet i Oslo. (2011). Digitale Utgivelser ved UiO - DUO. Tilgjengelig fra: <http://www.duo.uio.no/sok/search.html?ORGID=87> (lest 7. januar 2011).
- Zimmer, F. (2009). *Lærebok i skatterett*. 6. utg. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 475 s.

Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv

Dette informasjonsskriv ble sendt ut som forespørsel til samtlige intervjuobjekter, samt aktuelle aktører som jeg var interessert i å ha med på intervju. Totalt ble det sendt ut femten slike, hvorav seks intervjuobjekter hadde anledning til å stille på intervju.

Vedlegg 2: Intervjuguide

Intervjuguiden er utarbeidet med det formål å ha noen sentrale spørsmål som går igjen i alle intervjuene. Formålet er således knyttet til metode, ved at alle intervjuobjekter blir stilt de samme spørsmål. Da det er til dels svært forskjellige aktører, er det ikke alle spørsmål som er like relevante for det enkelte intervjuobjekt. Disse spørsmål er da hoppet over i intervjuet. Derfor vil en del av intervjuene ser ulike ut.

I tillegg er intervjuguiden en praktisk huskeliste under intervjuene.

Vedlegg 3: Referat fra intervju

Intervjuene er foretatt over en periode på tre uker. Referatene er fullstendige, ved at alt som blir sagt under selve intervjuet er tatt med. På grunn av dette er det en ”muntlig tone” i referatene. Det er heller ikke foretatt noe sensur, noe som også medfølger at det ikke alt som blir sagt er direkte knyttet til oppgavens problemstillinger. Det er foretatt seks intervjuer.

Vedlegg 4: Entra Eiendoms portefølje

Her er det tatt med eksempel på de undersøkelser som ble gjort i forkant av intervju. Oversikten er presentert som en tabell, hvor det sentrale er hvem eiendommen er tinglyst på, og hvis eiendommen er organisert som selskap; hvilket eierskap har Entra i dette selskapet.

Vedlegg 1

Informasjonsskriv

Andreas Janson
Mastergradsstudent eiendomsfag/jordskifte ved UMB
Postboks 918
1432 Ås
Tlf: 40873870
Mail: andreas.janson@student.umb.no



Ås – UMB, 23. februar 2011

Forespørsel om å delta i intervju i forbindelse med en masteroppgave

Mitt navn er Andreas Janson og jeg er masterstudent i eiendomsfag (jordskifte kandidat) ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap på Ås og holder nå på med den avsluttende masteroppgaven. Temaet for oppgaven er eiendomstransaksjoner, og i den anledning kontakter jeg eiendomsselskaper med tilhørighet i Oslo-området med forespørsel om å delta i intervju.

Jeg skal undersøke hvorvidt transaksjoner av eiendom tinglyses og om transaksjonen blir gjort gjennom salg av fysisk eiendom eller ved salg av aksjeselskaper ol. For å finne ut av dette har jeg valgt ut 6-7 eiendomsselskaper med til sammen et stort antall eiendommer som kan gi et godt datagrunnlag for undersøkelsen. Intervjuet vil dreie seg om spørsmål knyttet til *eiendomsporteføljen*, for eksempel hvor stor del av porteføljen som er tinglyst og hvordan den er organisert. Som en del av oppgaven vil jeg undersøke følgene av de forskjellige typer eiendomstransaksjoner og kartlegge hvor utbredt eiendomstransaksjoner uten tinglysing er i Oslo-området. Jeg ønsker å finne ut av årsaken til at man eventuelt ikke tinglyser eiendom og hvilke konsekvenser dette får for ulike parter. Jeg håper og tror dere også kan ha nytte av en slik undersøkelse. Høres dette interessant ut følger mer informasjon på neste side.

Samtykkes det til intervju vil det i god tid før møte sendes ut intervjuguide med oversikt over hvilke spørsmål som vil bli tatt opp. Jeg vil bruke båndopptaker og ta notater mens vi snakker sammen. Intervjuet vil ta omtrent en til en og en halv time, og vi blir sammen enige om tid og sted. Det er frivillig å være med og dere har mulighet til å trekke dere når som helst underveis, uten å måtte begrunne dette nærmere. Opplysningene vil bli behandlet konfidensielt, og ingen enkeltpersoner eller bedrifter vil kunne gjenkjennes i den ferdige oppgaven. Opplysningene anonymiseres og opptakene slettes når oppgaven er ferdig, innen utgangen av mai 2011.

Dersom dere har anledning til å være med på intervjuet, er det fint om dere sender svar per e-post eller ringer for avtale. Jeg vil også kontakte dere rundt 28. februar for nærmere avtale. Har dere spørsmål kan dere også kontakte min veileder August E. Røsnes ved Institutt for landskapsplanlegging på telefon 64965351 eller e-post august.rosnes@umb.no. Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS.

Med vennlig hilsen Andreas Janson

Vedlegg 1

Informasjon om masteroppgave

Oppgavens overordnede tema er eiendomstransaksjoner. Tendensen de senere år er at tinglysning av hjemmeloverføring på eiendom har blitt mindre og mindre vanlig. Årsaken til dette er nok vesentlig grunnet omlegging av skattereglene som gjør at eiendommer i stor grad selges i selskapsform, og ikke som fast eiendom. Når det gjelder eiendommer under utvikling ser det også ut til at hjemmeloverføring via grunnboken er blitt mindre aktuelt. Bruk av såkalt ”sikringspakke” med åpent skjøte, urådighetssperre med generalfullmakt og urådighetserklæring gjør at man unngår dokumentavgift. Dette kan som kjent skape problemer hvis hjemmelshaver går konkurs, eller hvis hjemmelsforholdet blir omtvistet. Det har det vært eksempler på de senere år. Omlegging av skattereglene og den utvidede bruk av alternativer til tinglysning, som opprettelse av hjemmelselskaper eller bruk av ”sikringspakke”, gjør at det formelle eierskap i mange tilfeller ikke stemmer overens med det reelle. I de fleste tilfeller vil dette ikke innebære noen stor risiko, det kan tvert imot være mye penger å spare på ordningen.

Ved hjelp av intervjuer med eiendomsaktører i Oslo-regionen ønsker jeg å undersøke hvilke alternativer til tinglysning som brukes og de ulike konsekvenser av å bruke de forskjellige metodene. Ved å se på hvordan eiendomsporteføljer er organisert, med fokus på om de er organisert som fast eiendom eller selskap, vil dette ofte gi en pekepinn på tinglysningsforhold. Jeg håper da å finne ut hvordan hjemmelsforholdene er, hvor hjemmelen ligger og om eiendommene er tinglyst eller ikke. Samtidig ønsker jeg å se på hvor mange eiendomsselskaper som benytter seg av hjemmelselskaper, hvor man unngår dokumentavgift ved å kjøpe et tomt selskap som kun innehar hjemmel til eiendommen. Dette er et godt eksempel på alternativ til tinglysning, spørsmålet er hvor mye risiko som er forbundet med denne organiseringen. Jeg vil altså forsøke å komme frem til hva som påvirker de valgte alternativer til tinglysning og hva som påvirker organiseringen av eiendomsporteføljene.

Oppgaven er praktisk rettet, og er derfor avhengig av et godt datagrunnlag. Gjennom samtaler med eiendomsaktører vil jeg få god kunnskap om hvordan forholdene i eiendomsbransjen faktisk er og kanskje hvordan det bør være. Jeg håper dette høres interessant ut for dere, og at dere kan ha nytte av en slik undersøkelse.

Vedlegg 2

Intervjuguide

- **Presentasjon**
 - Kort om oppgaven og bakgrunn for intervju
 - Hvilke undersøkelser jeg har gjort
 - Anonymisering av informasjon

- **Kort om selskapet**
 - Eiendomsselskap X, eiet av EiendomsGruppen, org.nr. 999 888 777
 - Vedkommendes rolle i bedriften:

- **Om porteføljen**
 - Antall eiendommer med fordeling
 - Forvalter X kvm næringslokaler
 - X kvm lokaler i Oslo.
 - Verdi i 2009 på
 - Type aktør i eiendomsmarked i Oslo:
 - Fordeling eiendomskategori:
 - Av disse eiendommene, hvor mange forvaltes for andre?
 - Hva er deres overordnede strategi for eiendomskjøp? Er det erverv med tanke på videresalg, eller først og fremst for leieinntekter og forvaltning?

- **Om porteføljen**
 - Eiendommer i porteføljen er hovedsaklig organisert i selskapsform – hvorfor er det slik fordeling?
 - Det var først ved innføringen av fritaksmetoden at dere organiserte eiendommene som aksjeselskap?
 - Hvordan var fordelingen før dette?
 - Hvilke fordeler ser dere ved en slik fordeling? Ulemper? Har det blitt mer lukrativt å handle med eiendom etter innføringen?

- **Om akkvisisjonsprosess og eiendomsstruktur**
 - Ved kjøp av nye eiendommer, hvilken rolle spiller organiseringen av eiendommen?
 - Søkes det konsekvent etter fast eiendom eller AS? Eller er det mer sentralt hvordan eiendommen i seg selv er som investeringsobjekt? Er det lettere å tilpasse fast eiendom i en tiltenkt struktur?
 - Er det andre fordeler enn spart skatt og dokumentavgift ved bruk av selskap? Gir kjøp av eiendom i selskapsform noen begrensninger?
 - Ved videresalg av eiendom, hvilke faktorer spiller inn ved valg av organisering? Eller beholdes samme organisering? I hvilken grad kan dere legge føringer på at salget skal tinglyses?

- **Litt om due diligence**
 - Gjøres det grundigere undersøkelser etter hvem man erverver fra? F.eks. forskjell mellom statlig eide selskaper mot private.

Vedlegg 2

- Hvilke risikoaspekter ville medført at dere lot være å vurdere kjøp av en eiendom – for eksempel at det var brukt hjemmelselskap, eller har hatt mange eiere over kort tid uten tinglysning? Har det hendt at selskapet har unngått kjøp etter due diligence?
- Ved bruk av due diligence får man oversikt over hvilke rettigheter og plikter som følger med kjøpet og man inngår kjøpsavtale på bakgrunn av dette, men i hvilken grad gir bruk av due diligence sikkerhet mot risiko? Eller gir den bare oversikt over hvilken risiko som finnes?
- **Om hjemmelselskaper**
 - Organiserer dere hjemmel til eiendommer som hjemmelselskap?
 - Evt hvor mange eiendommer er det snakk om?
 - Hva gjør at dere benytter/ikke benytter dere av slike selskaper?
 - Hvilken risiko mener dere er forbundet med hjemmelselskap?
 - Forsøker dere å unngå hjemmelselskap etter Høyesteretts avklaring av risikoen
 - Gjør dere noe med selskapskonstruksjonen for å minimere risiko? For eksempel fusjonerer kjøpte hjemmelselskap?
- **Åpent skjøte**
 - I hvilken grad bruker dere åpent skjøte?

Hvordan har dere sikret dere da? Tinglysning av kjøpekontrakt og pantedokument med urådighetssperre,
 - Hvilken risiko er forbundet med bruk av åpent skjøte?
 - Gir bruk av såkalt sikringspakke et tilfredsstillende vern?
- **Om tinglysning**
 - Har selskapet hatt problemer med ikke-tinglyste eiendommer? Hvilke problemer kan tenkes å komme opp? For eksempel der senere eier ikke tinglyser.
 - Har dere havnet i problemer i tilfeller hvor dere ikke sitter med hjemmelen: Skanska – forhold til delingsloven. Hvordan
 - I forhold til overføring av fast eiendom, vil du si at bruk av åpent skjøte, eiendomsselskap eller evt hjemmelselskap forenkler transaksjonen?
 - I de tilfeller overdragelsen ikke er tinglyst, forsøker dere å være oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon? For eksempel der det er brukt hjemmelselskap eller åpent skjøte?
 - I forhold til rettsvernet som tinglysning av fast eiendom gir, er det kalkulert risiko at eiendommen ikke tinglyses eller anses det ikke som risiko i det hele tatt?
 - Hvilke konsekvenser mener dere det har at det reelle eierforhold ikke samsvarer med det formelle – altså det som er tinglyst?
 - Ved kjøp av fast eiendom som tinglyses isolerer kjøper seg fra tidligere eiers handlinger og eliminerer dermed risiko for uønsket ansvar
 - Har dere sentrale retningslinjer for tinglysning?

Vedlegg 3

Referat fra intervju

Intervju nr 1: Eiendomsselskap A

Navn: Torgils Kvam

Stilling: Investeringssjef

Bedrift: Entra eiendom

Sted/tid: Oslo, onsdag 2. mars klokken 13:30.

Starter intervjuet med å introdusere meg selv, forteller litt om bakgrunn for oppgaven. Opplyser om anonymisering av informasjon.

Spm: Jeg ser at dere har så og si alle eiendommer organisert som fast eiendom. Hvorfor er det slik?

Svar: Ja det stemmer det. Logikken i det er nok at nesten alle av de eiendommer som står som fast eiendommer er eiendommer som vi i sin tid overtok fra statsbygg. Eller at vi har kjøpt eiendommen for mange år siden. Entra ble skilt ut fra Statsbygg i år 2000, det ble gjort et skille mellom det som ble kalt forretningsbygg og det som ble kalt formålsbygg, der vi i dag sitter på forretningsbygg. Hagegata ble nylig kjøpt – den er litt spesiell, og er kanskje et dårlig eksempel. En eiendom fra Trondheim som eksempel, som heter Holtemannsvei 1 – som et utbyggingsprosjekt. Der var Trondheim kommune som selger og de solgte eiendommen og da valgte vi å legge den inn i AS, og det gjør vi i grunn med nye eiendommer som vi kjøper – legger det inn i et AS struktur.

Spm: Ja, jeg ser at mange av de eiendommer som er kjøpt, i hvert fall etter 2005, så er de fleste lagt inn i AS. Er årsaken til dette fritaksmetoden som kom i 2005/2006?

Svar: Ja, det er vel sånn. Det er en tilpasning til slik det er blitt i dag. Det aller meste som blir solgt i dag blir solgt som AS.

Spm: Når dere ser etter nye eiendommer, hvor stor rolle spiller organiseringen av eiendommen?

Svar: Spiller egentlig liten rolle. Vi er ikke redde for å bruke 2,5 % på dokumentavgift så det er ikke utslagsgivende. Sånn i forhold til det å legge eiendommen inn i et AS eller kjøpe AS. Dokumentavgiften er vi ikke redde for i den forbindelse. Vi ser jo (det er jeg som har ansvaret for alle de prosessene for det vi kjøper) at det er mye lettere å kjøpe en eiendom enn et selskap. Sånn som Hagegata 23 er jo et eksempel. Her kjøpte vi jo, det var en litt pussig struktur, for det var – eiendommen lå i Hagegata 23 ANS, men så lå halvparten av hjemmelen i det selskapet (Hagegata 23 ANS) og andre halvpart av hjemmelen lå hos tre privatpersoner. Og da ble det mildt sagt rotete, for det vi endte opp med var at vi egentlig ikke ønsket å ha eiendommen i et ANS, litt fordi det blir litt kunstig, et ANS må jo ha to eiere, og det blir litt annerledes i forhold til regnskapsføring og alt mulig. Så her ville vi egentlig kvitte oss med ANS'et, så når vi uansett måtte betale dokumentavgift for den halvparten av hjemmelen som lå hos de privatpersonene, så bestemte vi oss for at vi etablerer et nytt selskap – Hagegate 23 AS, så får vi hele hjemmelen inn i det selskapet. Og hele eiendommen for så vidt og – men det er da hagegata 23 AS skal sitte både med hjemmel og med eierskapet til eiendommen og fører eiendommen selv i sin balanse. Og så kan man jo spørre seg om det er klokt. For det betyr at man betalte 1 million i dokumentavgift som vi for så vidt kunne spart ved

Vedlegg 3

å sitte med halvparten av hjemmelen i et annet selskap. Her var det i grunn to forhold som spilte inn – det ene er at det er tungvint å føre regnskap for ett ekstra selskap – og så gjør det noe med eierstrukturen vår – vi kunne eie 99% fra Entra eiendom AS, men så måtte vi brukt et annet selskap, som egentlig ikke har noe med den eiendommen å gjøre til da å eie den siste prosenten siden man må ha to eiere i et ANS. Og så er det slik at – gitt at man skal selge eiendommen en dag, så er det fryktelig mye enklere å si at det som er til salgs er et AS som sitter med hjemmelen versus å sitte og tegne opp et kart og si at den eier ligger der, den hjemmel er der med eier sånn og sånn. Men det jeg begynte med å si er at når man kjøper et slikt selskap som Hagegata 23 ANS, selv om vi gjorde om det ANS'et til et AS, så er det fortsatt slik at vi sitter med masse gammel historikk. Vi gjennomførte en DD (due diligence) og selskapet hadde en historie tilbake til 70-tallet. Det er en ganske krevende prosess så det er nesten slik at en blir glad for at det kommer eiendom for salg fordi det er såpass mindre arbeidskrevende.

Spm: Så vil du si at, totalt sett med alle transaksjonskostnader, er kostnadene mindre ved å kjøpe fast eiendom i forhold til et AS selv om man betaler dokumentavgift?

Svar: Nei, det er det på ingen måte. Det er klart at det kommer an på størrelsen av transaksjonen. Kjøper vi en eiendom til 10 millioner som er organisert som et AS, så kan det være like stor DD- kostnad (due diligence) på den som hvis vi kjøper en eiendom til 500 millioner som ligger i et AS. Mens dokumentavgiften er en prosentdel av kjøpesummen så vil kostnaden ved å kjøpe fast eiendom til 10 millioner være 250 000, mens eiendom til 100 millioner vil være 2,5 millioner og en eiendom til 1 milliard så er vi oppe i 25 millioner. Så for en liten eiendom, så kanskje det kan lønne seg, men i et normalt tilfelle bruker vi (hvis vi skulle tenke oss til et snitt) kanskje 100-150 000 kroner. Og det avhenger av kompleksiteten – slik som her (Hagegata 23) så brukte vi vel en halv million bare på advokater som skulle løse opp i den materien og sørge for at vi hadde trygghet for at vi ikke tok over gammel moro.

Spm: Var Hagegata 23 et hjemmelselskap? Og bruker dere hjemmelselskap?

Svar: Hagegate 23 ANS satt med 50% av hjemmelen men det satt med hele eiendommen. Vi bruker ikke hjemmelselskap slik jeg kjenner det begrepet – at man sjonglerer med at eiendommen ligger i noe annet og hjemmel ligger i eget selskap. Så vidt jeg vet er det ikke noe vi har – det vi gjør er at legger nye eiendommer inn i en AS struktur og kjører et helt vanlig single purpose selskap som sitter da med både eiendom og hjemmel. Der har vi et internstyre i Entra som består av tre personer fra den øverste ledelse.

Spm: Jeg ser at det er en del selskaper som bruker hjemmelselskap fremdeles. Slik jeg har forstått det var det mer vanlig før 2005, og kun brukt for å unngå dokumentavgift. Har dere brukt slike selskaper tidligere?

Svar: Ikke det jeg kjenner til. Jeg har jobbet litt med Entra før jeg begynte her, det har vært store transaksjoner det har vært snakk om, og et annet element som er viktig for Entra er at vi primært kjøper utviklingseiendom og da er det, slik som i forhold til Hagegata 23 så dro vi det resonnement at det er mye bedre å betale dokumentavgift i dag enn å betale dokumentavgift når vi har rehabilitert eiendommen. Den eiendommen kjøpte vi for 96 millioner, og så pusset vi opp for 120 millioner. I det øyeblikket vi har pusset opp eiendommen, så blir dokumentavgiften dertil høyere da avgiften er basert på markedsverdien og tidspunkt for tinglysing. Da vi kjøper utviklingseiendom er avgiftsgrunnlaget relativt lavt. For det er ikke der kostnaden

Vedlegg 3

ligger – i forhold til det med AS strukturen så er eiendommen som salgsobjekt slik markedet har blitt med fritaksmodellen, hvor man kan trekke gevinst opp i et holdingsselskap uten å måtte skatte av den som gjør det greit.

Spm: Så videre tenker dere å organisere de eiendommer dere kjøper som AS, hvis de ikke allerede er det?

Svar: Ja. Det er ikke noe vedtatt policy på det men vi har gjort det slik konsekvent ved kjøp. Vi har for så vidt også hatt en diskusjon på om vi skulle legge eksisterende eiendommer inn i en AS struktur, men det har vi i grunn slått litt fra oss. Det betyr jo at vi måtte ha betalt dokumentavgift i dag. Vi fikk en utredning fra Selmer, og det har litt implikasjoner – vi er et statlig eid selskap, og hvor mye energi skal vi bruke på å slippe betale skatt. Det vil nok forbli samme struktur ved at vi sitter med hjemmelen.

Spm: Men når dere ser etter nye eiendommer – hvilke risikoaspekter ville gjort at dere unngikk å kjøpe eiendommen. For eksempel at det er brukt hjemmelselskap eller at eiendommen ikke er tinglyst før flere ledd tilbake.

Svar: Vi bruker jo advokatfirmaet Selmer til å foreta en økonomisk og juridisk DD og der søker vi for det første trygghet for rettslig eierskap til eiendommen og sørger for at vi får hjemmelen. Eller at det selskap vi kjøper får hjemmel og at det er udiskutabelt. En kontrakt på eiendom vi skrev under senest i dag står det et eget punkt under garantier om at selger har hjemmel til eiendommen. Ellers går det under samlebegrepet gammel moro – alt som ligger der som potensiell utgiftsposter – og en del av det går på skatte og avgiftsmessige krav. Det er jo litt problematisk egentlig – sånn i utgangspunktet så kan jo avgiftsmyndighetene komme med krav 10 år tilbake i tid. På den annen side, sånn som hvis noe kjøper det selskapet her (Hagegata 23 AS) og la oss si at det var eid av et holdingselskap over der igjen som er helt tomt så er jo regelen slik at det holdingselskapet som stilte som garantist for skatte- og avgiftsmessige krav umiddelbart etter salget kan avvikle det selskapet – og etter tre år mister vi retten til å rette krav mot det selskapet. Altså selv om eier av det selskapet, la oss kalle det U 2 AS, stiller garanti for 10 år for de krav som måtte komme mot selskapet – i løpet av tre år har vi ingen å gå på. Sånn sett er en jo sårbare i forhold til skatte og avgiftsmessige krav. Derfor er vi opptatt av å gjøre en veldig grundig DD på akkurat det punktet. Og i utgangspunktet så krever vi 10 års garanti for at det er betalt skatt og avgift på riktig måte – hvis ikke er vi ikke interessert i å handle med dem – det er egentlig så svart/hvitt. Det er greit hvis det er privatpersoner – de kan jo ikke avvikle seg selv, men er det et selskap kan de gjøre grep for å avvikle. Men da skal vi både ha garantien og forvise oss om at det ikke ligger noen ting der.

Spm: Ja, for det har jo vært eksempler på dette, blant annet Skanska hadde et problem for et par år siden der tidligere eier, holdingselskapet ble avviklet, og da fikk man ikke delingstillatelse på eiendommen. Dette kan jo være et stort problem, jeg har hørt om flere eiendommer hvor hjemmelshaver er død, så man ikke får de nødvendige tillatelser.

Svar: Blankoskjøter driver vi ikke med, det har vi vel i nyere tid ingen eksempler på at vi driver med. Dette er ut ifra blankoskjøtets formål om at en skal selge videre eiendommen, vi kjøper ikke for å selge videre – sånn sett kan man sitte med blankoskjøter i ti år. Vi driver ganske enkelt ikke med det. Boligselskap C, hvis du skal snakke med dem, så driver de kanskje med det. De skal kjøpe eiendom, utvikle den og har egentlig ikke noe nytte av å sitte med hjemmelen. Vi hadde faktisk en konkret sak i forhold til det å selge eiendom på blanko-skjøte. Det innebærer en neglisjerbar risiko

Vedlegg 3

for oss, det er primært kjøper som tar risikoen. Det har jo vært en sak opp i retten om det, hvis vi hadde solgt en eiendom på blankoskjøte og Entra eiendom gikk konkurs kunne da konkursboet gå på eiendommen og ta den inn i boet. Nå er det ingen som er redde for at Entra går konkurs, og sånn sett er folk villige til å kjøpe eiendom fra Entra på disse premisser. Vi solgte en eiendom kalt Grini næringspark i Bærum, der kjøperen hadde satt som forbehold i sitt bud at transaksjonen ikke skulle tinglyses. Det var et krav om at han måtte tinglyse innen 6 eller 12 måneder, det var noe regulering der. Men han hadde et år på seg til å tinglyse kjøpet. Det gav han frihet til å selge videre. Det var litt basert på ønske om spillerom hvor eiendommen skulle legges strukturelt. Da endte vi opp med at øverste ledd i Entra ikke ønsket en situasjon der Entra satt med hjemmel til en eiendom der man ikke hadde kontroll over hvem som satt som eier – i den grad kjøperen solgte videre til noen andre. En ting er at kjøperen som vi visste var ”skikkelig folk”, men han kan selge den videre til noen andre som ikke står for de samme verdier som vi ønsker å representere. Det endte med at vi reforhandlet det punktet og sørget for at eiendommen ble tinglyst umiddelbart. Jeg vet vi har hatt en slik hengepost, vi solgte en eiendom i Cort Adellers gate 30, som er omtalt i riksrevisjonen, og den transaksjonen ble ikke tinglyst. Her har Entra til inntil nylig stått som hjemmelshaver. Det kjedelige i det er at alle sånne ”søppelbot-eksempler” kommer til hjemmelshaver og så må vi sende videre til den som er eier. Jeg tror det er sendt flere brev herfra og fortalt Oslo kommune at den type brev skal gå dit og dit. Det er et litt kjedelig anheng med det. Den som kjøpte eiendommen skulle jo i utgangspunktet ha oppført den hjemmelen for ganske mange år siden, men for å unngå dokumentavgiften har han ikke gjort det. Slik hadde vi ikke gjort det i dag, ganske enkelt. Dette er det eneste eksempel jeg kjenner til hvor vi har hatt problemer med senere eiere som ikke har tinglyst.

Spm: Etter riksrevisjonen var inne i 2006-2007 og ba om redegjørelse for praksis med unnlatt tinglysing – hva har forandret seg?

Svar: forholdet med å kjøpe aksjene i et selskap har vi ikke problematisert. Det bli jo sånn at hvis en eiendom er til salgs – og den er tenkt solgt som aksjer - hvis en da ønsker å kjøpe eiendommen så har en automatisk diskvalifisert seg selv. Da sier man egentlig til selger at en er interessert i å betale like mye som en annen, men som følge av at en vil kjøpe eiendommen så må selger betale 30 millioner i skatt. Da måtte man i så fall betale en dertil høyere pris. Da opererer en ikke på markedsmessige vilkår. Det er jo ikke et krav om å tinglyse, og ved salg av aksjer er det myndighetene som har laget et skattesystem som favoriserer salg av aksjer fremfor salg av eiendom.

Spm: Tinglysing er jo frivillig rettsakt, men vil du si at det er et motsetningsforhold mellom det sterkere vern om grunnboken de siste årene og innføringen av fritaksmetoden?

Svar: Nei, det er jo egentlig ikke det. For ved fritaksmetoden er jo salget tinglyst, bare at salgsobjektet ikke er eiendommen, salgsobjektet er det selskap som eier eiendommen. Så jeg ser ikke på det som motstridende. For en har jo all sikkerhet og rettigheter som om en hadde kjøpt eiendommen, så lenge en sørger for å få alle aksjer i det selskapet som eier eiendommen.

Spm: I forhold til det morselskapet som har fisjonert ut eiendommen – kan det oppstå noe risiko hvis det selskap går konkurs?

Vedlegg 3

Svar: Nei det er det ikke. Så lenge en har kjøpt – det er ikke noe fisjon i den forstand. Det er en fisjon hvis – selskapet er i en annen struktur, og da er det i utgangspunktet dokumentavgift – så la oss si at Entra utfisjonerte en eiendom i eget selskap – så ville det utløse dokumentavgift og bli regnet som en realisasjon. La oss si dette selskapet her – så er det et selskap over, la oss si det heter Kristian Augusts Holding som har solgt aksjene i et selskap – da er det selskapet, Kristian Augusts gate 23 AS som sitter med hjemmelen til eiendommen. Og sånn sett er det selskapet som sitter med hjemmelen som blir solgt. Det er ikke noe omgåelse av tinglysing som sådan knyttet til det. Så lenge en vet at det selskapet en kjøper faktisk sitter med hjemmelen, og man gjennomfører en due diligence som reflekterer at det ikke er noen andre ulemper ved å overta selskapet så har en det rettsvernet en trenger. I forhold til tinglysing og åpent skjøte så er vår holdning at vi for det første tinglyser alt vi kjøper fordi vi ønsker rettsvern og for det andre selger vi heller ikke med åpne skjøter fordi vi ikke ønsker å havne i en situasjon der noen eier en eiendom der det fremgår av grunnboka at Entra er eier, eventuelt med de ulemper det måtte medføre.

Spm: Det er ikke alle som har en slik holdning til tinglysingen?

Svar: Du kan si at vi er veldig ordentlig på akkurat det punktet, for det ligger en potensiell fortjenestemulighet. La oss si vi ønsker å selge en eiendom som Eiendomsselskap B vil utvikle til boliger, så ville de vært villig til å betale mer hvis de slapp å betale dokumentavgift. Om de betaler de 2,5 % til Entra eller betaler de til Statens Kartverk er for dem likegyldig. De er ikke noe prinsipiell beslutning om at vi ikke kan selge eiendom på blanko-skjøte, men i det tilfelle vi hadde oppe, så var det et ønske fra Adm. der, selv om det var snakk om en veldig solid kjøper, så var totalvurderingen at vi ville at han tinglyste.

Spm: Så det er mulig å legge slike føringer på kjøper?

Svar: Ja det kan vi jo, i dette tilfelle fremgikk det av hans bud at han ikke ønsket å tinglyse. I den grad det er gjenstand for forhandling så er det i hvert fall noe man må bli enige om. Det er altså et samspill mellom kjøper og selger. I prospektet vil det fremgå at dokumentavgift tilkommer, og hvis kjøper i sitt bud ikke gjør det klart at han vil utsette tinglysingen, så er vi ikke villig til å gi rabatt i ettertid som følge av at han må tinglyse.

Spm: Er deres forhold til sikringspakke – bruk av åpent skjøte med sikringsobligasjon og generalfullmakt, at det ikke gir et godt nok vern i forhold til det tinglysingen gir?

Svar: Nei, ikke akkurat. Nå kjøpte vi en eiendom av Trondheim kommune – og vi tror jo aldri at Trondheim kommune vil gå konkurs. Så sånn sett hadde vi hatt det rettsvern vi trengte. Det er heller slik at våre prosjekt er av en slik art at det ikke gir noe poeng i å utsette tinglysing.

Spm: Så det avhenger av hvem man kjøper fra?

Svar: For det første tror jeg at det hadde blitt en diskusjon om vi ønsker å stille oss for hugg ved å unngå å tinglyse. Man får i grunn alt man trenger for å gjennomføre et prosjekt med en generalfullmakt. La oss si en bolig – fordelen der er at når man en vakker dag skal betale dokumentavgiften på en bolig, så slipper den første eier å betale dokumentavgift, eller betaler kun av andel tomt. Men i et prosjekt, hvis vi kjøper en eiendom for hundre millioner, og så bygger vi for la oss si 400 millioner, så hever vi jo avgiftsgrunnlaget og. Vi kunne sluppet unna med å betalt 2,5 mill i dokumentavgift, og nå må vi sitte og betale 12,5 million. Så da har det ingenting i for

Vedlegg 3

seg å la være å tinglyse ved kjøp. Eneste det må ha for seg er hvis en vet at man skal selge videre.

Spm: En del av oppgaven går ut på om bruk av åpent skjøte gir godt nok rettsvern, men i og med at dere ikke bruker åpne skjøter er ikke dette en problemstilling for dere?

Svar: Svaret på det spørsmålet er gitt litt av den dommen i HR der et konkursbo tok en eiendom som var kjøpt og overdratt for 8 år siden. Kjøper en noe fra Entra, KLP eller staten, så er det vel og bra, men kjøper man fra en som potensielt kan gå konkurs så er saken en annen. Jeg har ikke hørt om andre tilfeller der det er mulighet for andre å komme og ta tilbake eiendommen.

Spm: Vil du si avgiftsbesparselsen er hovedformålet ved bruk av åpne skjøter?

Svar: For de som gjør det er det nok det. Men for oss ser vi ikke andre grunner til å bruke blankoskjøte enn å unngå dokumentavgift. Det er ikke noe vi benytter oss av, og det er et slikt prinsipielt spørsmål, at hadde man spurt toppsjefen så hadde han sagt at den kostnaden tar vi. Men det er heller ikke naturlig i forhold til den virksomhet i driver. Vi er veldig langsiktig i det vi kjøper, andre aktører kan gjerne være slik at de regner salg av eiendommen etter for eksempel syv år, men der er ikke vi. Vi kjøper eiendom i litt mer evighetsperspektiv – vi kjøper for å utvikle og beholde.

Spm: Det er interessant å se hvordan deres portefølje er organisert – og det er kanskje mulighet for å bruke deres portefølje som referanse i forhold til hvordan andre organiserer den.

Svar: Det har gjerne noe å si når de kom inn i porteføljen. KLP har nok ting de sitter med hjemmelen direkte til, for der er det mye gammel arv.

Spm: De eiendommene som er satt til verdi 0, og kjøp annet, hva slags transaksjon er det snakk om?

Svar: Det er de eiendommer som er overtatt av Statsbygg da Entra ble skilt ut derfra. For eksempel Schweigaardsgate 15, som står oppført med verdi 10 000 rimer ikke helt da bygget er på 25 000 kvm. Tallene er nok litt ødelagt ved at de ble overtatt av Statsbygg. Alt fra 2000 er eiendommer vi har fått fra statsbygg. Det som er etter 2000 er eiendommen som er kjøpt.

Spm: Deres hovedformål er først og fremst å dekke statlige behov?

Svar: Ja, det var grunnen til at Entra ble opprettet. Ellers var det litt støy rundt Entra da de utfordret de rammebetingelser som var satt av Stortinget. Ved Stortingsmelding fra 2009 ble det konkludert med at så lenge Entra dekker det behov de statlige kunder trenger, så kan man i tillegg til det drive med det en ønsker. Vi har fått et handlingsrom som vi føler er tilstrekkelig – vi har ca 80% offentlige kunder. De resterende 20% har vi fritt spillerom med. Alle eiendommer som er kjøpt i nyere tid, er blitt lagt inn som single purpose selskap.

Spm: Blir det gjort annet enn due diligence ved kjøp av eiendomsselskap?

Svar: Nei, due diligence er et bredt begrep, og Selmer foretar en juridisk og økonomisk DD så grundig som de føler det er behov for. For eksempel kjøpte vi en liten eiendom på Helsefyrtårn som ble eiet av et selskap som ble opprettet i 2007 og har vært SP hele tiden, uten ansatte og kun med husleie inn – og da blir kjøpet helt kurant. Motstykket er Hagegate 23 hvor det er nesten slik at vi ikke hadde gjort det på nytt

Vedlegg 3

med tanke på hvor mye tid som ble brukt og hvor mye det gikk frem og tilbake. Der hadde vi relativt lite kontroll.

Spm: Hvis dere kjøper fast eiendom i dag, vil dere beholde det som fast eiendom eller legge det inn i et AS?

Svar: Da ville det som oftest være eiendom vi ville utvikle, og da ville vi opprettet et AS og ved kjøp tinglyste vi hjemmelsoverføringen på det selskap. Dette selskapet vil stå som kjøper av eiendommen. På den annen side, hvis da eiendommen kom for salg som et AS så ville vi – hvis de som eide eiendommen ikke hadde tjent noen penger og det ikke var noen andre ulemper ved å kjøpe eiendom framfor aksjer, så ville vi nok hatt et ønske om å kjøpe eiendommen, og lot eierne beholde sitt selskap. Vi ville da kanskje vært villig til å betale dokumentavgiften for å få kjøpe eiendommen og legge den inn i et nytt rent og ryddig AS som vi opprettet selv, fremfor å ta over den gamle moroen. Da er det to elementer som spiller inn – vi sparer oss for jobb med DD i betydelig grad, samtidig som vi slipper å hefte for alt det gamle – vi får begynne helt på nytt. Normalt sett ville tidligere eier ha tjent penger på eiendommen, og ved salg av eiendommen ville han ha betalt en ikke ubetydelig skatt fremfor å selge som selskap. Et annet element som kommer inn i bildet er at det er blitt en slags bransjepraksis – at ved kjøp av aksjer får man en rabatt som følge av at saldoverdien på bygget er lavere enn kjøpesummen. For det innebærer da at hvis man kjøper f. Eks Urtegata 24 og den eiendommen har eksistert i mange år så hadde den en kostpris – la oss si at den ble kjøpt inn i det selskapet for ti millioner og hadde den da vært avskrevet i 20 år slik at bokført verdi på eiendommen, ved bruk av eiendommens salduskjema hvor saldoverdi er for eksempel 3 millioner. Ved kjøp av aksjer overtar man den saldoverdien, hvis man kjøper eiendommen får man en ny saldoverdi som er den kjøpesummen man betaler. Hvis man kjøper aksjene får man fraskrive mindre – man mister muligheten til å avskrive og det har sin pris – her fins det en enkel beregningsformel som man legger til grunn. Inntil nylig har den vært på 10% av differansen så hvis kjøpesummen er 100 mill og den bokførte saldoverdien er på 50 millioner så skal en ha 10% av 50 millioner i rabatt siden det er den ulempen en som kjøper har ved at en ikke får avskrevet eiendommen som man normalt ville gjort.

Intervju avsluttes. Det opplyses om det videre arbeid, og avtales at eventuelle spørsmål kan sendes per e-post.

Vedlegg 3

Intervju nr 2: Eiendomsselskap B

Navn: Ola Nordmann

Stilling: Direktør

Bedrift: Eiendomsselskap B

Sted/tid: Oslo, mandag 7. Mars kl 10:00

Spm: Av de eiendommer dere har i porteføljen, hvilke forvalter dere for andre?

Svar: Vi er mange selskaper i konsernet, vi i Eiendomsselskap B er jo eiendomsinvestoren som da investerer i kontantstrømeiendommer, i utviklingsprosjekter, men vi investerer ikke i boligbygging som sådan. Så har vi hatt et forvaltningsselskap som forvaltet eksternt. Dette trapper vi ned, så vi på sikt bare skal eie og ikke forvalte. I eiendomsporteføljen er det i dag seks eiendommer vi forvalter. På noen utviklingsprosjekter har vi egen administrasjon innen konsernet som har den daglige forvaltning av prosjektet. Vi er da investor i det systemet, og har styrerepresentasjon og er med å ta de beslutninger,. Slike systemer gjør vi på flere av de største utviklingsprosjekter. Når det gjelder størrelsen på porteføljen kommer det an på hvilken tilnærming man skal bruke.

Spm: Eiendommer i porteføljen er hovedsaklig organisert i selskapsform – hvorfor er det slik fordeling?

Svar: Det er litt så som så. Vi er delt som eiendomsselskap, både i bolig, næring og parkering. De aller fleste boligeiendommer ligger direkte i morselskapet, som fast eiendom. Vi har noen enkeltleiligheter og strøprosjekter som vi eier med andre, som er etablert i egne aksjeselskaper. Enkeltstående leiligheter hvor vi ikke har kjøpe hele prosjektet eller bygget selv, ligger også i egne selskaper. Det handler om at vi rett og slett ikke har lov til å eie mer enn to seksjoner i et sameie, hvor man er samme juridiske eier, da er man nødt til å spre det ut på flere eiere. Men de store prosjekter har ligget sentralt i eiendomsselskapet vårt, og det har vært gammel praksis. Det er gjerne fra 8-12 år gamle investeringer, og det er egentlig før de skatte- og avgiftsinntøffinger vi har i dag. I tillegg er det litt historisk betinget, i tillegg er denne problemstillingen med dokumentavgift og salg av selskap ikke like fremtredende for bolig – så det ligger litt for seg selv. Når det gjelder næringseiendommer så er det også en blanding slik det er organisert i dag. Jeg tror vi har, sammenlignet med andre selskaper, relativt mye liggende direkte som fast eiendom i selskapet. Men så har vi også enkelte som ligger i egne aksjeselskaper. Det er delvis fordi de er eiet sammen med andre, og delvis av andre grunner.

Spm: Så innføringen av fritaksmetoden har ikke gjort så mye for organiseringen av eiendommer som aksjeselskap?

Svar: Nei, og det handler i grunn om at vi i liten grad har investert i ny eiendom i en periode nå. Og det skyldes egentlig av sammensetningen vår som konsern, hvor vi har hatt fokus på andre områder. Vi har gjort, slik som utviklingsprosjekt A, hvor eiendommen utvikles med tanke på salg enten på kort eller lang sikt, hvor vi har tilpasset oss disse skattereglene, hvor vi har fisjonert ut eiendommene i aksjeselskap, og sånn sett klargjort de for salg. I det tilfellet er det gjennomført helt bevisst fordi vi vet at det er en kort til mellomlang investeringshorisont. For det som ligger i selskapet i dag har rett og slett ikke den runden (med omorganisering) vært gått, fordi vi, enn så lenge har hatt et langsiktig perspektiv på ting. Og det handler om hvordan vi forvalter vår egen eiendom på – det er i et langt bilde. Selvfølgelig, alt er til salgs, så sant prisen er riktig, og det kan dukke opp både en anledning, eller vi gjør vurderinger om

Vedlegg 3

at vi skal endre sammensetning av porteføljen. Og da må vi tilpasse oss det. Vi har eksempler senest fra i fjor hvor det var et prosjekt som vi gikk i markedet med, hvor vi foretok en utfisjonering av hjemmel i forkant av salgsprosessen – for å rigge det for salg. Så det er litt for å tilpasse seg underveis og.

Spm: Der hvor dere foretok utfisjonering, splittet dere da hjemmel og eierskap?

Svar: Vi splittet ikke helt, det var slik at eiendommen allerede lå i et eget selskap, mens hjemmelen lå igjen i morselskap – og det handler om at det er eiendom vi har sittet på i mange år, og etter diverse omorganiseringer så har eiendommen blitt flyttet på, mens hjemmelen har hengt igjen. Så i det tilfelle ble hjemmelen fisjonert ut av morselskap, som et eget selskap, og da solgt som datterselskap av eiendomsselskapet, og kjøper har vel i dag fusjonert det inn i sitt eiendomsselskap så både hjemmel og eierskap ligger samlet. Vi opererer normalt ikke med rene hjemmelselskap. Tidligere har det kun vært brukt i en mellomfase, i en prosess med å få fisjonert ut selskap, så har vi gjort det. Men det er ikke en modell som vi ønsker å basere oss på. Men for å tilpasse seg det regelverket, og bruke de muligheter vi har så har vi gjort det i enkelte tilfeller. Men vi har kun benyttet oss av hjemmelselskap der vårt konsern selv har sittet både med eierskap og hjemmel, og vi selv har fisjonert ut hjemmel i eget selskap. Vi har da ikke kjøpt eiendommer med hjemmelselskap.

Spm: Hvordan var fordelingen før fritaksmetoden, var det flere antall eiendommer som var organisert som fast eiendom?

Svar: Ja det var nok en noe større andel enn hva det er i dag. DU kan si, hvis vi skulle tatt den helt ut, og vært mer aktive i transaksjonsmarkedet de siste årene enn det vi har vært, så ville vi nok hatt en skog av selskaper. Og det er jo, slik vi tenker nå, en eiendom – ett selskap, med både hjemmel og eierskap samlet. Det er vår grunnleggende tanke rundt disse problemstillinger

Spm: Hvordan tenker dere fremover, hvordan vil dere organisere eiendom dere kjøper? Kjøp av fast eiendom eller kjøp av selskap?

Svar: Det vil alltid være en risikovurdering av hvordan hele bildet ser ut, og det kommer litt an på hvordan det ser ut på selgersiden – hvis eiendommen ligger i et enkeltstående selskap, som er rent og ryddig, og eiendommen har havnet der på en skikkelig måte, så er vi beredt til å kjøpe selskap, absolutt. Men det har en del risikoelementer ved seg i forhold til å kjøpe eiendommen. Det handler om usikkerhet knyttet til håndtering av selskapet, moms, skatt, hvordan selskapet er etablert og hvordan eiendommen har havnet der, eventuelt fisjon/fusjonsprosesser. Hvordan selskap og selskapsresultater er knyttet sammen med andre selskaper – forpliktelser og bindinger som kan ligge igjen fra tidligere. Så det har en del flere risikoelementer ved seg, og særlig slik eiendomsbransjen har blitt – særlig dette med merverdiavgift – er jo en fallgrube som har blitt ganske stor etter hvert

Spm: Jeg er ikke så veldig kjent med problemstillingen med merverdiavgift, helt kort – hva er problemet her?

Svar: Nei, det handler i veldig stor grad om – i utgangspunktet så er utleie av fast eiendom utenfor avgiftsområdet, men man har anledning til å registrere seg frivillig, få fradrag for moms, for de arealene med leietager som driver avgiftspliktig virksomhet. Og så er det slik at hvor man gjør påkostninger og investeringer i eiendommen, i arealer for en leietager, så er det leietagers status som bestemmer hvorvidt du har fradrag for moms eller ikke. I en eiendom som består av flere

Vedlegg 3

leietagere med forskjellige avgiftsmessige forhold så må man ta forholdsmessig avdrag for moms, kanskje man får fradrag for halvparten av momsen, og ikke den andre halvpart. Det skjer i investeringsøyeblikket. I tillegg har man den løpende driften, som er en funksjon av sammensetningen av leietagere, og så er regelen slik nå (siden 2008) at de investeringer som blir gjort, i eiendommen din, og hvis du har tatt fradrag for moms så gjelder sammensetningen av leietagere i bygget 10 år frem i tid, slik at hvis sammensetningen endres, så må du justere hvor mye moms en trakk fra det året lineært over 10 år. Så hvis en etter 5 år går fra å ha 50/50 innenfor/utenfor avgiftsområdet, til bare å ha utenfor, så må du betale tilbake halvparten av den momsen du trakk fra på investeringstidspunktet. Og dette må en husholde for hvert enkelt investeringstiltak i 10 år. Så bare det å administrere disse tingene er ganske tungt i seg selv, men det å da kjøpe et selskap hvor andre har husholdt med dette, så skal du være ganske trygg på at det er gjort riktig. Her er det fallgruver, og det er ofte veldig mye penger det er snakk om. Momsen utgjør jo 20% av investeringen i et byggeprosjekt. Så det er tunge saker. Alle offentlige tjenester er også utenfor avgiftsområdet. Leger, tannleger, fysioterapeut osv – alle slike ting er utenfor. Så man skal være veldig bevisst på håndteringen av det. Så det er derfor jeg sier at det å kjøpe selskap har noe mer ved seg enn bare å kjøpe eiendommen

Spm: Men totalt sett, med alle transaksjonskostnader inkludert, er det vel slik at det er mer lønnsomt å plassere eiendom i aksjeselskap enn som fast eiendom?

Svar: Ikke nødvendigvis. Men at det totalt sett, for transaksjonen som sådan, så fremstår det som gunstigere å kjøpe selskap i dag. Både fordi selgersiden har en gunstigere skatteposisjon, og fordi kjøper sparer dokumentavgiften. Samt at ved kjøp av selskap, så er det også praksis at det er innarbeidete en rabattmekanisme for det manglende avskrivningsgrunnlaget. Det er også viktig å ha med seg. Men det er ikke bare fordeler med å kjøpe selskaper. I vårt tilfelle, hvor vi har eiendommer som vi har sittet med i 10 og femten år, som har svært lave bokførte verdier, og markedsverdien kanskje er tre ganger så stor – så vil kjøper miste et stort avskrivningsgrunnlag. Slik at resultatet etter skatt vil bli ganske annerledes enn hvis man kunne kjøpe som fast eiendom. Så man er nødt til å se på helheten i det. Det finnes fortsatt eksempler hvor det kan være vel så greit å kjøpe som fast eiendom.

Spm: Så det er vanlig å gi en slags rabatt hvor dere har sittet med eiendommen i lang tid?

Svar: Det er vanlig i bransjen, når man kjøper et selskap, at man går inn og ser på hva man priser eiendommen til, hva er de bokførte verdiene til eiendommen skattemessig – differansen av det, det er det manglende avskrivningsgrunnlaget. Så da gir man ofte en rabatt på mellom 7 og 11 prosent av den differansen. Det er altså slik at kjøpersiden får igjen litt av den sparte skatten på selgersiden, slik at man får balansert transaksjonen. Man fordeler gevinsten rett og slett.

Spm: Hvilke fordeler mener dere at det er å ha eiendommen i selskap, både for den enkelte og totalt sett?

Svar: Fordelen ved å spre eiendommene ut i enkeltstående selskaper, så er det klart at de er rigget for salg. Da kan man selge og gevinstbeskattes etter fritaksmetoden. Og så er det rent og ryddig, ved at man får allokert alle kostnader ut på objektet . som gir et veldig riktig kostnads- og inntektsbilde. Man er nødt til å fordele alle administrative kostnader ut på en skikkelig måte, eller man bør i hvert fall gjøre det. På den annen side er ulempen at man får økt administrasjon, det er veldig mye å passe på, og i

Vedlegg 3

stedet for å sitte med kanskje ett, to-tre selskaper, så har du 20-25 eller kanskje 50 selskaper for den slags skyld, og det er ganske mye ekstra jobb. Så det har jo løpende kostnader ved seg som er høyere, du trenger flere ansatte rett og slett. Hvis du hadde hatt alle eiendommer som fast eiendom, slik det var i gamle dager, så var det enkelt og greit. Da setter man opp regnskapssystemet til å håndtere hver eiendom som et prosjekt, så får du et prosjektrekskap – hvis man er god kan det bli vel så godt som et selskapsregnskap, og da slipper en veldig mye ekstra.

Spm: Ved bruk av due diligence får man oversikt over hvilke rettigheter og plikter som følger med kjøpet og man inngår kjøpsavtale på bakgrunn av dette, men i hvilken grad gir bruk av due diligence sikkerhet mot risiko? Eller gir den bare oversikt over hvilken risiko som finnes?

Svar: Måten det normalt skjer på er, hvis eiendommen ligger i markedet, så er det laget et prospekt som lister opp alle hovedforutsetninger og hvordan transaksjonen skal gå i gang – og det er først når man har det vinnende budet at man går inn i en due diligence prosess. Og da må man dra opp listen – og gå gjennom. Da er det opp til kjøper å være spesifikk nok, få listet opp alle de elementer en ønsker å få belyst. Hvis ting ikke blir belyst tilfredsstillende, enten det mangler dokumentasjon, eller det du finner ikke er helt i henhold til hva du hadde forventet – så er det to muligheter: det ene er at det ikke blir noen transaksjon, det andre er at man gjør en justering eller vurdering av salgssummen basert på funnene, hvis det ligger risikoelementer der. Da blir det en diskusjon på det, at vi mener enkelte punkt er prisdempende, for eksempel at prisen må ned 5 millioner kroner ellers er det uaktuelt. For her ligger det risikoelementer. Det kan være flere forhold, miljømessig, teknisk, juridisk, finansiell, hva som helst. Når man får det vinnende budet går man inn i en prosess hvor avtalen utformes og først da starter due diligence. Man forhandler gjerne kjøpekontrakten parallelt med due diligence, så det er ingenting som er helt avklart før alle forbehold er møtt – og dette er helt vanlig. Da får man eksklusivitet i den perioden som due diligence pågår – det koster jo en del penger å gjennomføre en slik prosess, da kan ikke selger kaste seg rundt og selge til noen andre i mellomtiden. Da har man eksklusivitet inntil den er avsluttet.

Spm: Gjøres det grundigere undersøkelser etter hvem man erverver fra? F.eks. forskjell mellom statlig eide selskaper mot private.

Svar: Man må jo alltid gjøre en vurdering. Jeg tror det er viktig å gjøre den prosessen ordentlig og grundig uansett hvem man kjøper fra, fordi man skal tross alt ha med seg denne dokumentasjonen videre, hvis du skal leve med eiendommen må du ha tilstrekkelig med dokumentasjon, for eksempel hvis man skal snu seg rundt og selge den selv på et eller annet tidspunkt. Så det er viktig at den runden går skikkelig uansett hvem det er.

Spm: Hvilke risikoaspekter ville medført at dere lot være å vurdere kjøp av en eiendom – for eksempel at det var brukt hjemmelselskap, eller har hatt mange eiere over kort tid uten tinglysning? Har det hendt at selskapet har unngått kjøp etter due diligence?

Svar: Hvis det hadde vært brukt åpent skjøte i flere rekker eller hjemmelselskap hadde vi snudd for lenge siden. Men det er vanskelig å si generelt, det kommer veldig an på hva slags type eiendom det er. Du kan si hvis det er en råtomt i et stort utviklingsprosjekt, så tar man ofte større risiko – du har reguleringsprosess, planprosess, eventuelt også miljøsiden ved det, og da er det rett og slett viktigst å

Vedlegg 3

sikre seg at en får eiendomsretten til eiendommen. Hvis du skal kjøpe en ren kontantstrømeiendom, hvor du har lange leiekontrakter, langsiktighet, hvor du egentlig ikke skal inn og gjøre noe selv på en stund, så er det veldig viktig at alt er på plass slik det skal være. Hvis det er snakk om åpne skjøter, skulle vi i hvert fall få det over på oss (tinglyse) før transaksjonen var gjennomført. Så det at det har vært åpne skjøter i forkant er ikke nødvendigvis begrensende hvis vi får tinglyst hjemmelen på oss selv, eller på et selskap vi eier, før transaksjonen er gjennomført. Det er i tilfelle avgjørende. Og at det ikke ligger heftelser der fra gammelt av, og sånt sett er det hjemmelen som er styrende for det.

Spm: Da opprettes det et AS for den enkelte eiendommen?

Svar: Hvis det ikke ligger i et eget selskap så ville vi nok antageligvis gjort det.

Spm: Det ble nevnt tidligere at dere kun har benyttet dere av hjemmelselskap der det har skjedd i en fisjonsprosess hvor hjemmel og eierskap uansett har vært innad i konsernet. Hva gjør at dere ikke bruker hjemmelselskap?

Svar: Rene hjemmelselskap? Det er fordi det er en gråsone i forhold til tilpasningen til lovverket. Man har jo anledning til å fisjonere ut eiendom og hjemmel fordi det er strategisk riktig og en måte å organisere virksomheten på som er hensiktsmessig og formålstjenlig. Men ved å opprette rene hjemmelselskap, hvor eierskap og hjemmel er splittet, så er det en tilpasning til lovverket som vi oppfatter er illojal – det er ikke det som er tiltenkt. På et eller annet tidspunkt løper man en fare for gjennomskjæringsrisiko på det, hvor man kan få dom på at det er en illojal tilpasning, og man får full skattebelastning uansett. Så det er et enkelt eksempel på hvorfor. Det er rett og slett ikke det som er mening. Så eiendom og hjemmel bør følge hånd i hånd – det er utgangspunktet. Der hjemmel ligger alene i et selskap over tid – anser vi ikke som heldig.

Spm: I hvilken grad bruker dere åpent skjøte? Eller er det mer på boligsiden?

Svar: Vi bruker det ikke i det hele tatt. Heller ikke på boligsiden. Når vi gjør investeringer så har vi alltid et langt perspektiv på det, vi har langsiktighet i det vi driver med, vi er et investeringsselskap, vi forvalter familiens verdier rett og slett. Vi selger eiendom fra tid til annen, vi har jo vært oppe i nesten 1000 leiligheter her i Oslo – tre av disse prosjektene er nå ute for salg hvor vi selger enkeltvis. Men vi får stadig vekk henvendelser fra interessenter med forespørsel om å kjøpe med åpent skjøte, men det sier vi konsekvent nei til. Vi operer ikke med det.

Spm: Så dere kan legge føringer på kjøper?

Svar: Ja absolutt. Vi skal ha ryddige forhold. Vi skal avslutte handelen, så sitter du igjen med hjemmelen eller det er brukt åpent skjøte på det, så er du fortsatt en del av det, og det ønsker vi ikke å være.

Spm: Har dere hatt tilfeller hvor ny eier ikke har tinglyst kjøp?

Svar: Nei, ikke det jeg kan komme på. Men da sitter det som regel en megler mellom, og tinglysing er en forutsetning for overføring. Selger vi selskap følger hjemmelen med, men selger vi fast eiendom på en eller annen måte, næringseiendom eller bolig, så skal den tinglyses på ny kjøper.

Spm: Det er litt interessant med tanke på prinsippet om at tinglysing er gjort frivillig?

Vedlegg 3

Svar: Det kan du si, men så er det slik at det er grunnboka som gjelder, der står hjemmelshaver, og hvis vi skulle gått inn og kjøpt eiendom med blankoskjøte, så finnes det eksempler på det (dommer) at hvis tidligere eier går konkurs for eksempel, så er det grunnboka som gjelder, og da er man ute og kjører. Det er en ytterligere risiko som vi ikke ønsker å ta. Det har også litt med våre forretningsprinsipper å gjøre, måten vi gjør forretninger på. Vi ønsker å være ryddig og etterrettelig i alt vi driver med – så det er ikke aktuelt.

Spm: La oss si man benytter seg av såkalt sikringspakke, hvor det tinglyses kjøpekontrakt og pantedokument med urådighetssperre, ville det gitt tilfredsstillende vern?

Svar: Nei, det hjelper ikke. Det er vår holdning i hvert fall. Det er usikkert, og for den som sitter med hjemmelen, så havner den i en posisjon hvor man ikke er herre selv, og da kommer staten inn – og de bryr seg ikke om hvilke ordninger som er gjort.

Spm: Det har vel også en praktisk side hvor det er brukt åpent skjøte eller ikke tinglyst, at skatter og avgifter kan bli sendt til hjemmelshaver.

Svar: Det er også et element ved det, det er alltid noe ”hassle” ved det. Så det er noe med disse tingene, man skal tilpasse seg – og det er lov å tilpasse seg smart til de reglene som er gitt, og vi søker å gjøre det i forhold til at vi ønsker å spare mest mulig skatt selvfølgelig, og vi ønsker å spare dokumentavgift hvis det er mulig – men man skal ikke være *for* lur – da møter en seg selv i døren en dag, og det er ikke bra. Det gjelder å finne en gylden middelvei.

Spm: Ved innføring av fritaksmetoden er dokumentavgift på eierskifte for næringseiendom så og si fritatt – forsvinner da grunnlaget for å bruke hjemmelselskap og åpent skjøte?

Svar: Ja det kan du godt si. Hvis man har tilpasset seg og eiendommene ligger i egne selskaper, så har en jo det. Men det er fortsatt mange som, vi har jo fortsatt en del av eiendommene organisert som fast eiendom, og da er vi nødt til å forholde oss til det, enten ved å kjøre en massiv fisjonsprosess eller rett og slett selge som innmat (fast eiendom), og da får vi den skattebelastning. Det må vi forholde oss til enhver tid.

Spm: Tilbake til transaksjonstyper, er det salg av fast eiendom eller salg av selskap som er enklest å forholde seg til?

Svar: Kjøp av innmat, altså fast eiendom, er jo enklere enn kjøp av selskap. Man får flere dimensjoner ved kjøp av selskap. Det er så enkelt som at, skatteetaten for eksempel, man har plikt til å oppbevare opplysninger i 10 år; regnskap, skatt, moms og selvangivelser. Da må man i prinsippet gå 10 år tilbake i tid skal man granske selskapet. Det er en ganske større prosess enn bare å se på det tekniske ved en eiendom.

Spm: Vil du si at transaksjon av næringseiendom bærer mer preg av finansielle investeringer – slik at eiendommens tekniske stand mv blir skjøvet i bakgrunnen?

Svar: Det er et godt spørsmål... Jeg tror nok at det er et snev av det tilstede, ved at man har mange, rene finansielle investorer på banen – det sitter rett og slett bare økonomer der med kalkulatorer, ikke at det er noe galt med det – jeg driver med det selv. Det går på at man ikke har den tilstrekkelige kompetansen. Man baserer seg gjerne på en enkelt rapport fra en takstmann eller en teknisk ressursperson. Men det er kalkulatorer som regjerer, man ser jo at det er veldig stort fokus på yield, det er

Vedlegg 3

leieavtalene som er styrende, det er de som er interessante. Fokuset går hele tiden på hva som er potensialet som ligger i leien, hvilke muligheter det er til å utvikle eiendommen videre. Jeg tror nok at en del eiendomsinvesteringer har fått et litt vel finansielt fokus, at man glemmer litt av den tekniske siden. Men nå er det likefullt sånn at for gode objekter, hvis du snakker om Oslo sentrum, så er det jo leieavtalene, det er potensialet for å få inn leietagere som er bestemmende for verdien. De rene tekniske verdiene på eiendommen er jo ofte mye lavere enn hva den virkelige verdien er. Det er nok riktig å si. Det er jo først og fremst hvis du har en sentralt beliggende eiendom med leiekontrakter på 10-15 år med en bunnsolid leietager. Det er jo som en obligasjon med indeksjustering på. Den er bunnsolid. Den tekniske verdien av bygget, den forandrer seg ikke så veldig mye, men i det du får landet en slik leieavtale, så går verdien i været. Men det er viktig å gjøre en teknisk due diligence og, hvis du kjøper noe som er pill råttent, så får du jo en kostnadsside som er helt annerledes enn det en hadde forventet. Det slår også rett ut på verdien. Så alt henger sammen. Det er viktig å få med seg hele bildet.

Spm: Men hvilken risiko er det ellers ved bruk av selskaper ved transaksjon av eiendom? Det kan i hvert fall ikke skje noen kreditorekstinksjon slik jeg har forstått?

Svar: Normalt så vil det ved kjøp av eiendom eller selskap, så må kjøper finansiere sitt kjøp på en eller annen måte, og det vanligste er at man kjøper eiendommen fri for pengeheftelser, ved at selger på transaksjonstidspunktet, gjør opp sine forpliktelser med bankene og at panten slettes, og at kjøper etablerer nye forpliktelser. Men det er slettes ikke uvanlig at banken også har inngått låneavtaler med forbehold om at det er *den* eiergrupper som sitter. Hvis det så skjer endringer så forfaller lånet umiddelbart, Men det er i hvert fall veldig vanlig. Det kan også komme eksempler hvor man viderefører belåningen, men da skjer det som regel i samarbeid eller samråd med banken. For ryddige transaksjoner i hvert fall, så er det det. Jeg ser ikke bort ifra at det kan skje på annet vis, men det vi er mest vant med er at kjøper finansierer på egen hånd, og at gammel gjeld innfris ved transaksjonstidspunktet – ved hjelp av megler.

Spm: Rent teoretisk, vil du tro at det var et av fritaksmetodens formål at eiendom nå blir organisert som selskap – man slipper jo i stor grad unna dokumentavgiften? Og vil du si dette er motstridende mot rettsvesenets stadig sterkere vern av grunnboken?

Svar: Jeg tror hvis du snur litt på det – at innføringen av fritaksmetoden var mer rettet mot finansielle eierskap, altså mot handel på børs og rett og slett rene finansielle aksjetransaksjoner, altså ikke myntet på eiendomsselskaper som sådan.

Oppblomstringen av eiendomsselskaper var nok en funksjon av at denne muligheten bød seg, og var ikke tiltenkt fra departementet på noen som helst måte. Så kan det hende at man i neste runde, når departementet ser hva som foregår, at de strammer inn på praksisen rundt dette med dokumentavgift, og oppfølgingen av det, blant annet hjemmelselskaper, rett og slett for å knipe inn igjen noe som egentlig har blitt litt for vidtgående. Det er i hvert fall en tolkning som jeg har i forhold til det. At det ble for utbredt, og for enkelt å komme unna dokumentavgift, så man er nødt til å stramme inn igjen andre steder, for å passe på at totaliteten er rimelig fornuftig.

Spm: Tror du det vil komme begrensninger med bruk av selskaper for transaksjon av eiendom?

Svar: Nei, ikke med det første. Da måtte det være hvis man også samtidig gjør endringer for vanlige aksjeselskaper. Det er o en velkjent og veletablert praksis. Så hvis endringer skulle komme må man se på helheten i det.

Vedlegg 3

Spm: Hvilke konsekvenser mener dere det har at det reelle eierforhold ikke samsvarer med det formelle – altså det som er tinglyst? Og også det at det er vanskeligere å få oversikt over eierskap for eiendommer som ligger i selskap?

Svar: Ja, i forhold til hvor eierskap og hvor hjemmel ligger? Jeg håper jo, hvis de tiltakene med å stramme inn på hjemmelselskaper og bruk av det, og markedet selv blir tydelig i hva det etterspør, så tror jeg at det kommer til å regulere seg selv. For vår del, så kjøper vi ikke hjemmelselskap, og vi håndterer ikke åpne skjøter, så får du en praksis etter hvert, tror jeg, hvor hjemmel og eiendom ligger sammen – og man vil få et ryddig og godt bilde. Ellers finnes det alltid noen luringer som tror de er smartere enn resten av verden, og det kommer man ikke utenom – det vil det være her også, men i det store og hele, så tror jeg at det vil få ganske faste former.

Spm: Men har da grunnboka mistet sin funksjon i forhold til næringsseiendom?

Svar: Ikke helt og fullt, her må en ha to tanker i hodet samtidig: først må en gå i grunnboka og se hvilket selskap som eier denne eiendommen, så må man gå i Brønnøysundsregistrene eller andre steder og se på hvordan selskapsstrukturen er – hvem som faktisk eier dette selskapet. Det er for så vidt ikke problematisk, det er en juridisk eier av hjemmelen, så det i seg selv er vel egentlig uproblematisk.

Spm: Så et spørsmål direkte knyttet til porteføljen. I Gateveien 7 står Aksjeselskap AS som hjemmelshaver, mens Gateveien 7 AS står som fester, men er det samme eiere bak begge selskaper. Hva slags ordning er dette?

Svar: Det er en gammel forordning. Det er slik at det er et spesielt selskap – hele eiendomsselskapet ble etablert av eier Peder Ås i sin tid, og han hadde en ide om at alle hans barnebarn skulle eie en del – så denne konstruksjonen var noe som ble ordnet i sin tid i tilfelle foreldrene skulle rote bort alt de hadde, så skulle barnebarna fremdeles ha noe å leve av. Så den konstruksjonen er historisk begrunnet, og har egentlig bare ligget slik siden den gang. Og det samme kan sies om Gateveien 43 og Gateveien 21. Det er veldig spesielt, og er ikke vanlig praksis. Vi har ikke styrt disse eiendommene tidligere, men vi er litt mer inne i det nå det siste halvåret.

Spm: Og det samme kan sies om Gateveien 11?

Svar: Dette selskapet blir eiet av Investering AS, som eierne har hatt ved siden av vårt konsern, men vi har etter hvert fått samme håndtering, slik at vi tar over for Investering AS. Nå ligger vel faktisk hjemmelen i Investering AS, mens eiendommen er eiet av Investering Eiendom AS – så det er et case her hvor vi egentlig har satt i gang en utfisjonering av hjemmelen fra Investering AS, for å fusjonere selskapet inn i Investering Eiendom AS, slik at hjemmel og eierskap blir samlet på en hånd. Det er vel også et av de få stedene hvor det fortsatt er tema. Det er riktignok et par gamle eksempler, eiendommer som har ligget lenge i systemet, det understreker vel i grunn langsiktighet kan du si, men der hvor hjemmelsforholdene ikke er ryddet i. Det vil man på et tidspunkt måtte ta tak i, men disse eiendommene er fremdeles innenfor *familien*. Så det er et eksempel hvor vi ikke sitter på hjemmelen selv.

Spm: Hvilke konsekvenser mener dere det har at man ikke sitter med grunnbokshjemmelen?

Svar: Nei, det er en stor ulempe. Vi har ikke kontroll med hva som skjer i dette systemet for eksempel. Det ligger utenfor vår kontroll og det er... Det betinger

Vedlegg 3

egentlig at man har en god dialog og at man samarbeider, at man får løst ting – og det er ikke alltid så enkelt.

Spm: I tilfelle noe skulle skje med disse eiendommene – hvor dere er reell eier, men hjemmel ligger hos enkelte aksjonærers holdingselskap, hvilken posisjon hadde det satt selskapet i?

Svar: Nei, det kunne jo blitt en vanskelig situasjon. Altså hvis for eksempel et av holdingselskapene til aksjonærene skulle finne på å gå konkurs, og bli tatt under gjeldsforhandling eller andre ting, så har vi utfordringer i forhold til det. Da forsvinner den eiendommen ut fra våre bøker. Det blir rett og slett tatt fra oss. Dette er jo i familie, for å si det sånn, men like fullt – ikke en optimal situasjon.

Spm: På generell basis, hvilke konsekvenser mener dere det har at det reelle eierforhold ikke samsvarer med det formelle – altså det som er tinglyst?

Svar: Ja, for ting som vi er involvert i, så ønsker vi i størst mulig grad at det skal være det samme (samsvare), for det er uoversiktlig og det er risikabelt å ikke ha hjemmel sammen med eiendommen. Det er vår grunnleggende holdning. Men vi erfarer at vi også har flere eksempler, og også flere enn disse – hvor eierskap og hjemmel ikke henger sammen, og det har litt med organiseringen i vårt system – de nevnte tilfeller er jo et arvet eksempel med lang historie. Vi har også andre tilfeller hvor vi – vi har jo nå tre store selskap; boligutbygger, entreprenør og eiendomsinvestor, der en av selskapene kjøper eiendom fra andre i gruppen – og hjemmelen har blitt hengende igjen der. Så der det er en del av samme system, så er ikke det nødvendigvis noen fare. Men det er jo ingen som vet hva som skjer i fremtiden – så det er heller ikke en optimal situasjon. Så der har vi også satt i gang et par prosesser, rett og slett for å få ryddet i det. Men å ha hjemmelen eksternt, det er *helt* utilfredsstillende.

Spm: Slik jeg har forstått det er det selskaper som opererer hyppig både med hjemmelselskap og åpne skjøter?

Svar: Det er nok et miljø som driver med det ja. Men vi er ikke en del av det

Spm: Har dere sentrale retningslinjer for tinglysing?

Svar: Nei, det har vi ikke. Vi har ikke skrevet det ned eller formalisert det på noen måte, for vi er veldig få personer som er involvert. Så det er håndterbart. Vi er ikke så stort miljø egentlig, for å utøve den eierfunksjonen som dette i prinsippet innebærer, så er vi to-tre stykker. Det er jo en del av eiendomsbransjen hvor det har skjedd mye i løpet av de siste årene, i forhold til måten å organisere seg på, så – som jeg sa innledningsvis, det er mye som ikke har satt seg enda. Det er prøving og feiling, og man erfarer litt underveis. Det er en ganske ung bransje, sånn profesjonelt sett. Vi mener jo at det er en veldig viktig del av det vi driver med er å ha orden i den regionen. Og vi ser jo, jeg har bare vært i dette selskapet en kort tid, jeg ser jo det at jeg har en absolutt målsetting om å rydde opp i de interne forholdene.

Intervju avsluttes. Det stilles ikke flere spørsmål, men utveksles informasjon om andre eiendomsaktører som kan være interessant å ha med i oppgaven. Det snakkes om oppgaven litt generelt, og det takkes for intervjuet.

Vedlegg 3

Intervju nr 3: Eiendomsselskap C

Navn: Olav Nordmann

Stilling: Direktør eiendom

Bedrift: Eiendomsselskap C

Sted/tid: Oslo, tirsdag 8. Mars klokken 1300

Spm: Du har fått sett gjennom informasjonsskrivet som ble sendt ut?

Svar: Ja, det virket som et veldig aktuelt tema. Jeg synes mye av konklusjonen ligger veldig i dagen her, i forhold til komplikasjonene med, eller risikoen ved å gjennomføre eiendomsoverdragelser uten å tinglyse overdragelsen eller unngå å betale dokumentavgift. Måten å gjøre det på, er som du skriver, enten å kjøre det gjennom sikkerhetspakken eller bruke selskap, og vi gjør alt sammen vi. Så jeg synes du er gjennom, før intervjuet har du skjönt hva dette dreier seg om, og hvorfor man gjør som man gjør. Så kan jeg prøve å fylle på litt, og begrunne hvorfor vi gjør som vi gjør i de enkelte tilfellene.

Det snakkes litt om denne masteroppgaven generelt, om jordskiftefaget og valg av type masteroppgave før intervjuet starter skikkelig.

Spm: Hva er deres overordnede strategi for eiendomskjøp? Er det erverv med tanke på videresalg, eller først og fremst for leieinntekter og forvaltning?

Svar: Vår forretningsidé er å kjøpe eiendom, som vi kan utvikle og bygge boliger på. Så er det bygninger stående på eiendommen allerede, så må vi enten kunne konvertere den til bolig – det har vi ikke så veldig lyst til, for det ser vi på som en annen del av boligmarkedet eller utviklingsløpet, enn det som vi primært vil gjøre; det er å kjøpe eiendom og regulere og utvikle hovedgrep, bygge boliger og selge til leilighetskjøper. Hvis det står bygg der fra før, så må det være, primært, av en slik type at vi kan rive den – altså transformasjonsområder. Helst ikke å gjøre om gamle industribygg til boliger, da velger vi som regel andre objekter, andre eiendommer eller tomter. Transformasjon er vi gode på.

Spm: Når det gjelder organiseringen, kjøper dere da helst fast eiendom eller selskaper?

Svar: Ja, du har jo nå gjennom det du har skrevet egentlig dokumentert hvilke måter man kan gjøre det på, så spør du hvorfor gjør dere som dere gjør. Da blir det litt lengre kåseri. Hvis vi tar for oss å kjøpe eiendom først, hvor vi tinglyser overdragelsen, så gjør vi det i de tilfellene hvor eiendommen sånn tradisjonelt sett ikke ligger i et AS fra før av – den ligger som et gårds- og bruksnummer som er hjemlet til enkeltpersoner eller i forbindelse med driften som har vært på eiendommen, altså hele eiendommen ligger i et selskap. Hvor det sånn sett, i stedet for å ta med deg historikken, det er ikke selskapet som er til salgs, det er eiendommen. Da kjøper vi eiendommen og tinglyser den, Da har vi sånn sett sikkerhet for eiendommen, og er uavhengige av det andre selskapets øvrige drift. For som du skriver her, risikoen er hvis det selskapet går konkurs, og du sånn sett bare har en sikring på eiendommen, så tar de den, da mister du eiendommen. Så selv om du har tinglyst sikringsobligasjon på 300 millioner kroner, som langt overstiger eiendommens verdi, så hjelper ikke det når kemneren eller kreditoren står der og skal ha pengene sine. Da stiller du bak (i køen). Så i de tilfellene så kjøper vi eiendommen. Og så er det de tilfeller vi kjøper selskap. Det er hvor eiendommen eventuelt ligger i

Vedlegg 3

et nystiftet selskap hvor både eiendommen og hjemmelen ligger samlet. Da kan man kjøpe selskapet. For da har du ingen historikk på selskapet eller aksjene, det er ingen ansatte der. Så fort du får ansatte i selskapet, så får du pensjonsforpliktelser og en annen problemstilling enn om du kun har eiendommen og hjemmelen som ligger til selskapet. Jeg husker faktisk ikke om vi har i det hele tatt kjøpt noe eiendom gjennom et selskap som det har vært ansatte i. Det vil vi helst ikke gjøre. Det gjør vi strengt tatt ikke. Da får vi selger til å skille ut, fisjonere, eiendommen ut i eget selskap, hvor vi eventuelt kjøper aksjene i det selskapet – hvor eiendommen er eiet. Så selger forbereder salget på forhånd.

Spm: Har det vært tilfeller dere har skilt ut hjemmelen?

Svar: Vi har ikke behøvd å skille ut... jo, vi har kjøpt et selskap hvor det har vært en ansatt, men da for lenge siden, og gjennom due diligence prosessen, så redegjorde vi for at det ikke var en risiko ved å overta det selskapet. Det selskapet hadde du vel på listen din, Fabrikken AS. Historisk har det vært ansatte i det selskapet, men ikke den siste tiden, så der redegjorde vi gjennom dd-prosessen at risikoen var så liten at den tok vi med. Gateveien 102 AS er et rent hjemmelselskap med eiendom. Så der kjøpte vi eiendommen og selskapet. Relativt nystiftet selskap, det ble stiftet ca to år før vi kjøpte eiendommen. Der kjørte vi bare due diligence på selskapet. Da var det liten historie på selskapet, og svært liten risiko. Når det gjelder Gateveien Hjemmel AS, så er det et selskap som vi stiftet, som vi selv stiftet, for å ligge alle hjemlene i, når vi kjøpte eiendom. Altså – vi overtok eiendommen, betalte dokumentavgift, men vi la hjemmelen i et eget selskap, som vi kalte Gateveien Hjemmel. Dette i stedet for å legge det på morselskap. Da har man muligheten for senere å selge eiendommen, eller overføre hjemmelen til andre, uten å måtte løse dokumentavgift.

Spm: Men hvorfor ble det ikke opprettet et single purpose selskap for disse eiendommene?

Svar: Dette ble gjort fordi Gateveien Hjemmel AS bestod av (*tegner på tavle*) hele eiendommen her, men en hel rekke bruks- og gårdsnummer (*mange små teiger for hele eiendommen*). Så i stedet for å ha alle hjemlene på forskjellige steder så sa vi at, ok nå begynner vi med å kjøpe eiendommer her (*peker på skissering av området*), så legger vi alle hjemlene inn i et hjemmelselskap – så har vi i hvert fall kontroll på det. Så kan (eiendommen) ligge i bøkene der hvor det passer best. Så det var for å ha – hele prosjektet kalte vi Gateveien Hjemmel AS, og vi tenkte vel at når vi skulle gjennomføre prosjektet, så vil vi døpe om selskapet til det prosjektselskapet. Så det gjorde vi her, men det er nok litt ”odde” prosjekt. For nå har vi solgt det videre igjen.

Spm: Er da eiendommen og hjemmelen solgt separat – slik at det er solgt som hjemmelselskap?

Svar: Ja. Det vi gjorde der var at vi – når vi nå har solgt eiendommen videre, så har vi solgt det til et selskap som vi eier 30% av. Så det vil si at vi fortsatt sitter på hjemmelen til hjemmelselskapet Gateveien Hjemmel AS, men *eiendommen* er solgt videre. Så eiendommen har da sikringspakke mot Gateveien Hjemmel AS i tillegg til banken.

Spm: Hvilke problemstillinger mener dere kan komme opp her?

Svar: Kjøper, altså det selskapet hvor vi eier 30%, hvis de føler at det er sannsynlig at hele vårt selskap går konkurs, så er det en risiko. Men gitt at det ikke skjer, så er det risikofritt, mer eller mindre, å gjøre den handelen, hvor da vi sitter som

Vedlegg 3

hjemmelshaver i dette selskapet som vi råder over aksjene på, men selve eiendommen er solgt videre til dette selskapet. Så det blir i for seg kjøp med sikringspakke for de som kjøpte, hvor da selger fortsatt eier 30% av objektet.

Spm: Dette er vel en litt spesiell situasjon?

Svar: Ja, det er veldig spesielt. Men igjen, det er så spesielt fra sted til sted. Du kommer borti noen som vil selge eiendommen, og noen som vil selge single purpose selskap, så det er nesten litt opp til den enkelte selger også å være med på å bestemme hva det egentlig er vi skal selge her. For det er veldig ofte at man, har vi opplevd da, at det er eiendommen som er til salgs, vi ser på eiendommen og priser denne, og så sitter vi rundt forhandlingsbordet. Så kommer selger opp og sier: ”vet du hva, vi ønsker å selge aksjene i selskapet vi, i selskapet som eier eiendommen”. Dette kommer ganske sent i forhandlingsprosessen, nesten alltid.

Spm: Hvorfor er det slik?

Svar: For de har da, gjennom sin salgsprosess, blitt klar over at de kommer i en slik skatteposisjon, fordi deres bokførte verdi er mye lavere enn markedsverdien. De kommer da i en gevinstbeskatningsposisjon i mellom bokført verdi og salgssummen. Og den må de da betale skatt av. Så sier de, vi ønsker ikke å selge eiendommen, vi ønsker å selge selskapet for å slippe den skatten. Det blir jo da et nytt element i forhandlingsprosessen, hvor man da sånn sett har blitt enige om prisen – men så bringes det et nytt tema på banen som gjør at prisforhandlingene tas opp igjen. Så er det da opp til, hvor mange det er som sitter rundt forhandlingsbordet og konkurrerer. Er man alene, så kan man si at dette er helt rent teknisk, beregningsmessig greie å gjøre, så vi bare regner ut hvor mye den skatten er verdt – og reduserer kjøpsprisen med tilsvarende. Da kan vi overta det selskapet. Er det flere konkurrenter så er det klart at det er avgjørende hvor ”keen” man er på å kjøpe den eiendommen da, om man i det hele tatt er villig til å strekke seg litt ekstra. Det er kanskje også derfor at selger prøver å bringe dette tema på banen så sent som mulig. Den skatteposisjonen, det man kaller for latent skatt, den kommer da, hvis selger selger eiendommen, så må jo han ta å betale skatt av det beløpet det regnskapsåret som salget skjer. Dersom vi overtar selskapet, og overtar den latente skatten, da slipper jo vi å betale den skatten før vi skal realisere den eiendommen. Før vi river og bygger bolig. For da må vi legge inn kjøpesummen inn i kalkylene, og på det tidspunktet utløser vi den latente skatten. Det blir fort mange penger det. 28 % av differansen mellom bokført verdi til selskapet for eiendommen, og til kjøpesummen. Så det er ofte vi ser på eiendom som er bokført i selgers selskap til la oss si 15 millioner, men så er eiendommen verdt 50 millioner. Så da har du 28% skatt på differansen mellom 50 og 15 millioner, altså 35 millioner. Da blir det altså 10 millioner i skatt som de skal betale. Det blir fort mye penger dette. Det er klart at for selger har dette stor betydning. De tilfellene vi sier ja, vi kan overta det (selskapet), da ser vi på det som en liten rabatt, og ikke som en fordyrende (transaksjon). Hvis vi føler at vi blir skviset enda mer, så er jo det et fritt valg, men i de tilfellene vi har gjort det, så har vi fått en rabatt, hvor vi har sagt at den skatte ikke utløses før om tre år når vi skal begynne å bygge. Da har vi fått, kall det gjerne tre års betalingsutsettelse på det skattebeløpet. Hvis vi får da fradrag for alle skattepengene fra dag en, så har det også en likviditetsmessig betydning for oss som kjøper. Da betaler vi ikke hele beløpet på 50 millioner, men vi sier at vi forliker på la oss si 40 millioner. Men så kommer det da en regning på 15 millioner på et eller annet tidspunkt litt lengre frem i tid. Det blir jo en nåverdiberegning. Det var da single

Vedlegg 3

purpose selskap, rent tomtekjøp og kjøp av selskap med innhold – det er ikke så ofte vi gjør, hvor både selskap og eiendom ligger i alt.

Men det hender vi kjøper eiendom hvor vi ikke tinglyser overdragelsen. Vi bare kjøper eiendommen, med sikringspakke. Og det gjør vi relativt ofte. Det gjør vi der hvor selger er et stort, sikkert selskap. Noen ganger får vi det til med staten – da er det for så vidt risikofritt, staten går jo ikke konkurs. Og så har vi gjort det på andre store selskaper, som for eksempel Tine eller Nortura, sånne større selskaper som typisk ikke går konkurs, eller sannsynligheten er svært liten. Så da tinglyser vi sikringspakke.

Spm: Er staten villig til å gå med på bruk av åpent skjøte?

Svar: Nei. De ville da undergravet sitt eget system, fordi man ved eiendomsoverdragelse skal betale 2,5% i dokumentavgift. Hvis de selv sier at det ikke er så farlig, så blir det en form for undergraving av sitt eget system, selv om det var *de* som fant på metoden med sikringspakke. Det er de som har begynt å bruke den metoden. Men nå er jo den metoden viden kjent, og er helt uproblematisk i de tilfeller hvor du selv skjønner risikoen ved å gjøre det. Det er jo klart, det er en risiko ved å gjøre det,

Spm: Men dette er da en kalkulert risiko?

Svar: Vi kalkulerer ikke så mye for å være helt ærlig. Vi vurderer selger, hvor solide de er.

Spm: Er det det som har skjedd her ved Gateveien 1? Her står fremdeles tidligere eier (stort matvareselskap) som hjemmelshaver.

Svar: Ja, eier av (matvareselskapet) står som eier. Hvordan fant du dette?

Spm: Jeg har fått tilgang til infoland og grunnboken, og har tatt informasjon derfra og sammenholdt det med informasjon fra Brønnøysundsregistrene, 1881 og proff.no. Jeg har tatt utgangspunkt i deres prosjekt og porteføljeoversikt på hjemmesidene deres. Dette er i hvert fall de undersøkelser jeg har gjort (viser til oversikt over portefølje).

Svar: (Går gjennom listen over eiendommer, legger til litt adresseinformasjon for enkelte eiendommer).

Spm: Når dere kjøpte Gateveien 1 på åpent skjøte, hvordan ble dette gjort? Tinglyser dere kjøpekontrakt og pantedokument?

Svar: Da tinglyser vi pantedokument, urådighetserklæring og generalfullmakt. Ikke kjøpekontrakt.

Spm: Jeg har tidligere lest en masteroppgave, hvor det settes spørsmålsteget om sikringspakken faktisk kan gi rettsvern, hva tenker du om det?

Svar: Nei, det gjør den jo ikke. Hvis selger går konkurs, så taper du eiendommen. Utlegg er jeg litt usikker på faktisk. En har legalpant, altså hvis selskapet ikke betaler for eksempel moms, da tinglyses det legalpant. Det tror jeg går foran. Men vanlig utlegg, kall det bedriftsmessige avtaler hvor den ene tar utlegg, så kommer det bak. Så da er det konkurs og fare for at vedkommende ikke betaler inn skatter og avgifter som vedkommende er pliktig til (som utgjør risiko). Det er et dårligere rettsvern enn å betale dokumentavgift. Men kjøper du en eiendom til 100 millioner, så er det 2,5% i spart dokumentavgift. Og det er jo mye penger. Men igjen, det er noe vi vurderer i hvert enkelt tilfelle. Det er ganger vi har sagt at , det koster 2 millioner kroner, men det får vi ta, og så er vi ferdig med det. Beregner det inn i tomtekjøpet.

Vedlegg 3

Spm: Har dere havnet i problemer der dere ikke sitter med hjemmelen, for eksempel der det er brukt åpent skjøte? For eksempel tilsvarende til de problemer Skanska kom opp i 2003, hvor de ikke fikk delingstillatelse da de ikke stod som hjemmelshaver, da eiendommen var kjøpt på åpent skjøte.

Svar: Du får jo ikke kjøpt eiendommen før du har eget gårds- og bruksnummer på den. Men man kan jo skrive del av gårds- og bruksnummer og markere det på kart. Men du får ikke skjøtet over før du får delingstillatelse. Hvordan du da gjør det med penger, pølser og penger, det er jeg litt usikker på. For da er vel det eneste du kan gjøre, er å tinglyse sikring på kjøpsbeløpet, men du har ingen garanti for at ikke selger går konkurs. Det er jo en problemstilling. Det har jeg ikke tenkt på før, men det er klart at det er en risiko.

Spm: Dere bruker kun åpent skjøte i de 100% sikre tilfellene?

Svar: Ja.

Spm: Hvor lenge sitter dere da med eiendommen?

Svar: Til det er bygget, så skjøter vi direkte over til kjøper. Det tar ca 5 år.

Spm: I de tilfeller dere ikke kjøper fra de 100 % sikre tilfellene, forsøker dere å holde dere oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon? For eksempel tilfellet med Johs Lunde som pågår nå, der kan det jo tenkes at det er solgt videre eiendom på enten hjemmelskap eller åpent skjøte, eller reell eier på en eller annen måte ikke har tinglyst eiendomsservv.

Svar: Nei, vi er nok ikke flinke nok der. Vi er nok ikke det. Det er nok ved kjøpstidspunktet man vurderer det. Det er klart, når det begynner å blåse i media, må man reagere litt raskt. Så du må følge med da. La oss si at vi hadde hatt noen åpne skjøter med Johs Lunde, så var det litt kjent i hans Stavanger-krets at det ikke gikk så bra. Det er klart at da må man begynne å reagere. For man sitter jo der med skjøtet, så da må du bare få sendt det inn til tinglysing så fort som fy. Selger har jo undertegnet det. Så man må følge med litt. Men det er klart, det kan komme som julekvelden på kjerringa, og det gjør det jo også i en del tilfeller.

Spm: Er det tilfeller dere har kjøpt eiendom på åpent skjøte fra mindre selskaper?

Svar: Nei. Da tinglyser vi.

Spm: Jeg lurte også på denne eiendommen, Gateveien 2, her er det et annet selskap som står med hjemmelen.

Svar: Det er en kombinasjonseiendom, i likhet med denne (*viser til porteføljen*), så her er det slik at det er... Den er veldig komplisert. Noe av poenget vårt når vi utvikler eiendom så er det ubebygd del av eiendom som vi bebygger og selger. Når vi da skal tinglyse vedkommende kjøpekontrakt, når det gjelder stifting av sameiene, så er det jo tomteandelen som er grunnlaget for beregning av dokumentavgift, og ikke prosjektverdien. Her i dette tilfelle, så var eiendommen bebygd. Og vi har brukt mye tid på å dokumentere og spesifisere at det er den ubebygde delen av eiendommen som er tilrettelagt for bolig – slik at det kun er dokumentavgift på tomteandelen som skal illegges dokumentavgift. Hele eiendommen eies jo av Eiendom Eiendomsselskap AS, og skjøtes rett til nye leilighetskjøper, fra dette selskapet. Her sitter vi med en sikringsobligasjon på eiendommen, før deleforretningen er skjedd.

Spm: Og dette kan da ikke tinglyses før delingsforretning, for da hadde dere betalt dokumentavgift for bygning og.

Vedlegg 3

Svar: Ja, ikke sant. For da hadde vi jo fått for begge deler. Men dette er avansert, her må også vi klø oss i hodet. Dette er vel en av de første gangene vi har vært borti det tilfelle. Men det er en reell problemstilling, ellers får man dokumentavgift på hele eiendommen.

Spm: Hvilke andre tilfeller er det brukt åpent skjøte på? Er det brukt åpent skjøte på Veigaten 1? *Refererer til porteføljen*

Svar: Vet du hva, det kjenner jeg ikke til. Ellers er det Veigaten 2, som vi snakket om tidligere. Der sitter vi med full pakke, full sikring, generalfullmakt og urådighetserklæring. Det er egentlig det du har spurt om, og du har egentlig redegjort for risikoen i notatene dine, så det er mer den praktiske tilnærmingen hvor vi klarer å prise og vurdere risikoen – vi vil jo helst ikke betale dokumentavgift. Det er utgangspunktet. Så vet vi det at, hvis vi gjør det (betaler dokumentavgift), så er vi helt sikre, da trenger vi ikke vurdere så veldig mye risiko.

Spm: Da dere driver med bolig, er det da aktuelt å opprette single purpose selskap?

Svar: Hvis du hadde kjøpt eiendom og videreført momspliktig virksomhet på eiendommen med tradisjonelle avskrivningsregler, og drevet den virksomhet videre, da trenger vi ikke gjøre annet enn å overta til bokført verdi og videreført bokført verdi som aktiva i selskapet. Da slipper du den latente skatten. Men i og med at vi skal transformere, og putte markedsriktig tomtepris inn i kalkylene, som ligger til grunn for salg av leilighetene, så må vi betale full dokumentavgift. Og da kommer vi i den latente skatteposisjon. Så forskjellen med å omsette næringseiendom og boligeiendom er at den latente skatten som ligger der, differansen mellom den bokførte verdi og markedsverdi på eiendommen, den kommer til uttrykk når vi realiserer eiendommen. På bolig, men ikke på næring. På næring videreføres bokført verdi når du kjøper selskapet. Så det er forskjellen der.

Spm: Hvilke risikoaspekter ville medført at dere lot være å vurdere kjøp av en eiendom – for eksempel at det var brukt hjemmelselskap, eller har hatt mange eiere over kort tid uten tinglysning? Har det hendt at selskapet har unngått kjøp etter due diligence?

Svar: Ikke på det nivået her. Da må det være at selger kun ønsket å selge selskapet og ikke var villig til å ta del i den andel latent skatt som ligger i selskapet. Men igjen betyr det bare at tomtepris er for høy – at man ikke blir enige om tomtepris. Enten så er man enige om tomtepris eller så er man ikke. Er man ikke enige blir det ikke kjøp. Så det er ikke avgjørende i den forstand det med dokumentavgift, den er om man blir enige om prisen eller ikke. For det har en priskonsekvens. Det er heller andre ting, gjennom dd-prosess, man vurderer og kommer frem til at, nei denne eiendommen vil vi faktisk ikke ha. Men da går det mer på forurensing og andre reguleringstekniske spørsmål, som kommunedelsplaner, skolebehovsplaner eller et eller annet overordnet som ikke har fremkommet i dokumentasjonen i salgsprospektet, men som man oppdager at her ligger det enten noen forurensing eller ledninger i grunnen som må byttes eller ekstremt dårlige grunnforhold. Eller noe som gjør at eiendommen lar seg vanskelig utnytte til det vi hadde tenkt. Da er det heller de risikoene, ikke noe tinglysningsproblematikk. Det er store tall, men det er ikke det som velter prosjektet.

Spm: Slik jeg har forstått det betaler man ikke dokumentavgift for nyoppføring av bolig, hvilken innvirkning har det for dere?

Vedlegg 3

Svar: Bare for tomteandelen, ikke for byggeriet. Det var det jeg sa ved Gateveien 2, at man må passe på at det er kun tomteandelen som blir ilagt dokumentavgift til kjøper, og ikke hele byggeriet.

Spm: Når boligen er oppført...

Svar: Og den skal selges videre, da er det full pakke. Førstegangs ved oppføring av ny bolig.

Spm: Hender det at prosjektet overføres under oppføring?

Svar: Det som skjer her er at man lager skjøte for hver enkelt seksjon, og så tinglyser vi det skjøte på den enkelte seksjon for at vedkommende skal kunne ta opp lån for å kjøpe leiligheten. Vedkommende betaler da dokumentavgift av tomteandelen og ikke ut i fra hele prosjektverdien. Så hvis vi i utgangspunktet sier at her skal det bygges hundre boliger, tomten for disse hundre boligene betalte vi la oss si 30 millioner for, men prosjektkalkylen er for eksempel på 300 millioner. Da betaler ikke kjøper sin andel av 300 millioner, men bare sin andel av de 30 millioner som tomten koster. Da får vedkommende 2,5% av 30 millioner, altså 750 000 i dokumentavgift av de 30 millioner, delt på antall seksjoner. Ca 5000 kroner. Og det hadde vært 50 000 hvis man betalte for prosjektverdi på 300 millioner. Så det er en besparelse på 45 000 for hver enkelt leilighetskjøper. Bare i dokumentavgift, så det er kjempestore tall.

Spm: Har det vært et skille ved fritaksmetoden, at det er først da eiendommene ble organisert som aksjeselskap?

Svar: Dette er vel en mer ukjent problemstilling for oss, da vi ikke driver salg av næringsseiendom. Vi omsetter kun bolig, og vi kjører single purpose selskap i utbyggingsprosjektene allikevel. Så det har ikke vært et tema for oss. Da brukte vi også single purpose selskaper før, men *det* er på grunn av risikoen. Hvis salget går ad undas, så drar man ikke hele selskapet ned. Vi kan riktignok ikke stå på sidelinjen og si at, nei nå gikk det selskapet konkurs, vi føler nok et mye større ansvar. Men det er klart, du trekker ikke med deg hele bedriften ned. Men jeg kjenner ikke detaljene rundt fritaksmetoden, den går vel mer på næringsseiendom.

Spm: Hvilke andre problemer ser du med at det reelle eierskap ikke samsvarer med det formelle?

Svar: Det er en del praktiske utfordringer med å innhente alle de riktige papirene gjennom prosjektløpet, som skal på plass for å få tinglyst de rette tingene. Så du har jo sikringsobligasjoner, andre servituttet og disse andre tingene som skal tinglyses i et prosjektløp. Og da må man sende ved kopi av generalfullmakt og disse tingene. Er det noe kluss med de, at det er nye styrever eller ny styreformann i selskapet man kjøper fra, så må man fornye disse papirene. Det er faktisk en god del mer jobb med det, enn å sitte på hjemmelen selv. Dokumentasjonsinnhenting, riktigheter ved at det er rett person som står der, og ja, det er en del mer jobb altså.

Spm: Er det slik at dere må ha flere ansatte til arbeidet?

Svar: Nei, det er det ikke. Men det forsinker prosessen litt.

Spm: Tidsmessig, hvor lang tid ca?

Svar: Nei, har du det "tørt" på alle dokumentene til enhver tid så forsinker det ikke i det hele tatt. Men vi opplever jo ofte at det ikke er helt samsvar da. Dette er ikke akkurat dokumenter du har under hodeputen, du har det i brannsikringssskap, og når du tar det frem for å bruke de, så er det tilfeller vi oppdager at det er mangler på dem, så da må vi ha nye. Det tar tid. Det er veldig ofte at det forsvinner et dokument, så må du verifisere det... Det er ofte litt sånn kluss med det. Det hender det skjer.

Vedlegg 3

Spm: I hvilken grad kan dere legge føringer på at salget skal tinglyses? Selger dere videre på åpent skjøte?

Svar: Vi har tidligere satt krav om tinglysing. Så var det en periode hvor salget gikk veldig bra, og alle solgte på åpent skjøte for å ”gjøre en kule” (tjene store penger) før ferdigstillelse. Hvor vi også var en av de siste som åpnet for den muligheten for spekulanter – for det var faktisk det det var. Så vi åpnet opp for det, så trynet markedet ordentlig senhøstes 2007 og 2008, og vi fikk jo føle det samme problemet som veldig mange andre boligprodusenter, at det var noen hadde kjøpt tre og fire leiligheter, og hadde knapt nok penger til å kjøpe en av dem – for de hadde jo tenkt å selge videre, men de fikk ikke solgt videre. Så vi har strammet inn igjen, og kjører mye bedre kvalitetssikring på faktisk finansieringsmuligheter for den enkelte. Sånn er vi sikre på at vedkommende har penger å betale med.

Spm: Men for dere er det vel lite å gjøre hvis kjøper går konkurs?

Svar: Man betaler jo 10% på forhånd, men i disse tilfellene er det snakk om personlig konkurs. Da er det ikke noe å hente likevel. Da har vi fått 10%, og kan bruke det til å selge leiligheten videre. Går markedet opp, kan vi sette opp prisen, og går markedet ned har vi fått de 10%. Overdragelsen blir i alle tilfeller ikke tinglyst før man overtar leiligheten, og man får ikke overtatt leiligheten før endelig oppgjør. Det er først når man har betalt hele kjøpesummen at man får overskjøtet leiligheten. De 10 % er uten sikkerhet. Vi sier at man får ikke solgt leiligheten videre når du skriver kjøpekontrakt her hos oss, så er det to år til innflytting, så sier vi – hvis du ønsker å selge leiligheten videre, så sa vi tidligere at det kan du godt gjøre, men det er *etter* innflytting. Da er leiligheten din og du kan selge den når som helst. Men det var en periode hvor man kunne selge leilighetene *før* innflytting, at kjøper sendte melding til oss og opplyste om at de hadde solgt leiligheten videre – og at vi måtte forholde oss til ny eier. Der er vi blitt mer restriktiv nå, etter den siste erfaringen vår hvor vi oppdaget at vaskedamen hadde kjøpt fire leiligheter. Og ikke hadde tenkt å bo i noen av dem – eller hadde penger til å betale noen av dem. Hun hadde fått et godt råd fra taxisjåføren på vei til byen.

Intervjuet avsluttes, det takkes for bidraget og gis opplysninger om videre kontakt.

Vedlegg 3

Intervju nr 4: Eiendomsselskap D

Navn: Ole Nordmann

Stilling: Investeringssjef

Bedrift: Eiendomsselskap D

Sted/tid: Oslo, torsdag 10. Mars kl 15:00

Spm: Hva er deres overordnede strategi for eiendomskjøp? Er det erverv med tanke på videresalg, eller først og fremst for leieinntekter og forvaltning?

Svar: Vi kjøper i hovedsak nærings eiendom. Det er kontor, kjøpesenter og hotell primært, for å forvalte og eie. Veldig langsiktig forvaltning.

Spm: Eiendommer i porteføljen er hovedsaklig organisert i selskapsform – hvorfor er det slik fordeling?

Svar: Det er på grunn av skattemessige årsaker, med tanke på fritaksmetoden, samt dokumentavgift.

Spm: Det var først ved innføringen av fritaksmetoden at dere organiserte eiendommene som aksjeselskap?

Svar: Vi hadde en ganske stor omorganisering i den forbindelse ja. Ellers blir det vi kjøper lagt inn i samme type struktur. Med S.P. som eier eiendommene. Det vi har igjen av ANS og lignende er eldre konstruksjoner. Det var ikke alt det var nødvendig eller fornuftig å gjøre noe med i den omstruktureringen. Men hovedstrukturen vår nå er at vi har regionselskap, som igjen eier single purpose selskap, som eier og har hjemmelen til eiendommen.

Spm: Hvor mange eiendommer har dere i dag som fast eiendom?

Svar: Det er snakk om enkelte eiendommer som er direkte eid av morselskap –eller, de eies av et investeringsselskap AS, men hjemmelen ligger i sentralt i vårt selskap. Så lenge det er morselskap som har hjemmelen, er det ikke noe poeng i å flytte hjemmelen, det blir uøkonomisk.

Spm: Hvilke fordeler ser dere ved en slik fordeling, hvor de fleste er organisert som selskap?

Svar: Fordelen er at man sparer skatt når man vil selge. I tillegg sparer man dokumentavgift, da man ikke overskjøter hjemmelen. Det er primært disse to årsaker.

Spm: Er det noen begrensninger ved å ha selskapene i AS?

Svar: Ikke som jeg kan se. Det er mer plunder og heft, mer papirarbeid, men ikke noen konkrete begrensninger som jeg kjenner til. Ved kjøp av nye eiendommer er man prisgitt hvordan selger legger konstruksjonen, hva selger ønsker å kjøpe.

Spm: I de tilfeller dere kjøper, kan dere legge føringer på hvilken organisering eiendommen skal selges som?

Svar: Spørsmålet er hva som blir gevinstbeskatning hos selger. Hvis selger er likegyldig økonomisk sett, så kan vi sikkert velge transaksjonsform. Hvis ikke, er vi ikke interessert i betale skatten for selger, for at vi skal få fast eiendom.

Spm: Blir det gitt rabatter i de tilfeller eiendommen blir solgt som selskap?

Vedlegg 3

Svar: Her får man kompensasjon for fremtidig tapt avskrivingsgrunnlag. Det kan regnes veldig konkret, hvor mye det utgjør i forhold til saldogruppene det er inndelt i, tomt, bygg og tekniske installasjoner mv. Avskrivingssatsen for disse, det sammenlignes skattemessig saldo på disse tre per i dag, mot hva som er virkelig verdi på disse. Altså salgsverdien allokert på hver av disse grupper, og så differansen i forhold til skattemessig saldo.

Spm: Ved kjøp av nye eiendommer, hvilken rolle spiller organiseringen av eiendommen? Søkes det konsekvent etter fast eiendom eller AS? Eller er det mer sentralt hvordan eiendommen i seg selv er som investeringsobjekt? Er det lettere å tilpasse fast eiendom i en tiltenkt struktur?

Svar: Nei, det er eiendommen vi er ute etter. I prinsippet er det da likegyldig hvordan eiendommen er organisert.

Spm: Er transaksjonsprosessen ved kjøp av fast eiendom enklere enn kjøp av selskap?

Svar: Tidsmessig er det ikke så stor forskjell, d tar ikke så lang tid. Den nylig kjøpte Gateveien 1 tok det under tre uker fra vi la inn bud til vi overtok eiendommen. Men her var det kjøp av fast eiendom, ikke aksjeselskap – det var et hjemmelselskap som fulgte med. Så vi måtte gjøre DD på det selskapet.

Spm: Så Gateveien 1 er tinglyst på Gateveien 1 Eiendom AS, og dette er da et hjemmelselskap? Dette selskapet er igjen eid av Gateveien 1 KS – som dere eier i dag?

Svar: Det stemmer. Nå er Gateveien 1 KS eid av et tomt selskap som vi hadde liggende, som vi tok eiendommen inn i. Vi har noen tomme selskaper som vi kan kjøpe eiendom inn i, dersom det ikke er aksjeselskap vi kjøper, for å få det inn i samme struktur som ellers.

Spm: Hva tenker dere om den risikoen ved å bruke hjemmelselskap?

Svar: Den liker vi ikke.

Spm: Så dere holder der ikke unna hjemmelselskaper?

Svar: Det kan være, men det spørres hvilken sikkerhet vi har for transaksjonen. Her foregår det fusjon mellom hjemmelselskapet og investeringsselskapet. Man har et vindu på to-tre måneder hvor man har en risiko, men etter at hjemmelen er overført, selskapet er fusjonert, og det nye selskapet har fått hjemmelen, så er jo risikoen borte.

Spm: Kjøper dere generelt hjemmelselskap?

Svar: Ikke i andre tilfeller nei.

Spm: Hva gjorde at dere valgte å kjøpe et hjemmelselskap i dette tilfellet. Tenkte dere at dere gikk med på risikoen så lenge dere kunne fusjonere inn hjemmelselskapet med investeringsselskapet?

Svar: Vi har tilfredsstillende sikkerhet for den perioden.

Spm: Slik jeg har forstått det var hjemmelselskaper mer brukt tidligere, fordi risikoen ved bruken ikke var helt avklart?

Svar: Problemet er jo tidligere eiers kreditorer. I dette konkrete caset er det to store selskaper som står som tidligere eier (begge selskaper har verdi over 10 milliarder), som har svært liten risiko for å gå konkurs. I tillegg har vi sikkerhet fra selger, som er

Vedlegg 3

et børsnotert selskap i den perioden. Så risikoen mener vi er ordnet på en tilfredsstillende måte. Men det er denne konkrete casen. Det er ikke sikkert vi hadde gjort det med en hvilken som helst selger. Vi mener at det ikke er noen stor risiko nå. Det er garanti fra selger på at det ikke vil skje noe. Den risiko vi løper er hvis selger vil gå konkurs, og den risikoen er vi komfortabel med å ta.

Spm: Hvordan fungerer den garantien dere får fra selger?

Svar: Her er den en avtale vi har med selger, som gir garanti for den risikoen vi løper frem til fusjonering. Det er bare i fusjonsprosessen at dette er et problem. Om tre måneder er ikke dette et problem, når disse selskaper er fusjonert, da er det samme reelle eier som formell eier. Det er et lite tidsrom – selvfølgelig kan risikoen være stor i denne perioden. Men i dette konkrete caset er sikkerheten tilfredsstillende. Hadde det vært hvem som helst, så hadde vi kanskje ikke kjøpt eiendommen, eller forlangt at den skulle overskjøtes. Og da blir det igjen et prisspørsmål, hvem som skal dekke dokumentavgiften osv. Så lenge man overskjøter så er det jo ingen risiko.

Spm: Blir det lagt føringer på hvem som tar kostnad for dokumentavgift?

Svar: Hvis selger kan selge til noen andre som er villig til å ta risikoen, så gjør de heller det. Da sparer man dokumentavgiften. Vi må legge inn dokumentavgiften i våre kalkyler, så blir det 2,5% lavere eiendomsverdi.

Spm: Hadde dere kjøpt hjemmelselskap og unnlatt å fusjonere selskapet?

Svar: Nei, det tror jeg ikke vi hadde gjort. Da ville dette vært et case hvor vi kunne unnlatt fusjonering siden det er sikre tidligere eiere. Men vi fusjonerer også her, så å unnlate å gjøre det er ikke aktuelt.

Spm: Var det først ved Høyesteretts dom fra 2008 at man bestemte unngikk hjemmelselskap, eller har det vært kjent hvilken risiko som er forbundet med bruken?

Svar: Jeg tror den dommen har vært veldig avgjørende. Det var nok mer akseptert før den dommen ja. Det var først da bruk av hjemmelselskap fikk mye oppmerksomhet. Det var også slik i dette caset, at vår advokat helst ønsket å overskjøte. Her var det selger som ville selge fast eiendom, vi ønsket ikke konkret å kjøpe et hjemmelselskap. Hvis vi kan få en eiendom så er det det beste for oss, ved å slippe gammel historie til selskapet. Hvis valget står mellom å kjøpe et AS og kjøpe fast eiendom, og prisen er den samme, så ønsker vi helst å kjøpe eiendommen. Men det er selvfølgelig et regnestykke. Så får man det skattefradraget osv som strengt tatt er gunstig for vårt selskap. Så det er i prinsippet en ren rabatt.

Spm: Ved innføring av fritaksmetoden, er dokumentavgift på eierskifte så og si fritatt ved bruk av aksjeselskaper. Forsvinner da grunnlaget for å bruke hjemmelselskaper og åpne skjøter?

Svar: Åpne skjøter bruker vi ikke, og det er heller få som benytter seg av hjemmelselskaper.

Spm: Vil du si at transaksjon av eiendom bærer mer preg av finansielle investeringer – slik at eiendommens tekniske stand mv blir skjøvet i bakgrunnen?

Svar: Nei, ikke slik vi ser det. Bruk av selskaper er bare transaksjonsform. Det er identiske vurderinger av eiendommen enten man kjøper fast eiendom eller selskap. For oss er det eiendommen som er investeringen. Det er ikke noe grunn til å slurve mer med eiendommen selv om man kjøper en eiendom. Vi investerer svært langsiktig,

Vedlegg 3

en 10 års kontrakt vil vi si er kortsiktig. Jeg skjønner at man til en viss grad kan gjøre det hvis man kjøper og selger, men vi skal eie dette på lang sikt. Vi ser etter kvalitetsbygg, men leiekontraktene er selvfølgelig en del av verdivurderingen. Vi vurderer alltid hva det vil koste å bygge ut leietager ved utløp av kontrakten. Og da har det å gjøre med fleksibilitet og standard i lokalene.

Spm: Gjøres det grundigere undersøkelser etter hvem man erverver fra? F.eks. forskjell mellom statlig eide selskaper mot private.

Svar: Vi gjør nok stort sett de samme tingene i en DD, så blir det alltid en spørsmål om hva man skal sette inn i kontrakten, som garantier. Og da vil jo garantiene ha forskjellig verdi avhengig av hvem man kjøper fra. Hvis for eksempel Entra garanterer for den tekniske standen eller lignende, så har den garantien en verdi, siden Entra ikke går konkurs. Mens en privat aktør som har tatt kjøpesummen og brukt den opp, da hjelper det lite med en garanti – hvis ikke selger er kjøpegod. Når det gjelder garantier, går morselskapet inn med en selvskyldnergaranti, eller signerer kjøpekontrakten sammen med selgerselskapet. Dette går også på holdet i garantien. Hvis det er et rimelig tomt selskap som er selger, som i prinsippet bare er SP holdingselskap, så tar man ut salgssummen i utbytte og blir tomt med en gang. Vi forankrer garantiene høyere opp i systemet.

Spm: La oss si dere ikke kjøper fra et konsern, men et enkelt selskap med direkte aksjonærer bak, kan dere forankre garantiene rett på aksjonærene?

Svar: Det har ikke vært en problemstilling for oss, vi kjøper så og si bare fra store selskaper eller konserner. Men vi kikker på en eiendom fra et konkursbo, men her vil ikke garantier ha noe å si. I prinsippet blir det en del av kjøpesumsvurderingen, men det er vanskelig å tallfeste det. I slike tilfeller kan det hende man sjekker ting enda grundigere enn vanlig due diligence. Hvis man vet at man har en garanti hos en sikker garantist, så trenger en ikke å undersøke alt like grundig. Men man har selvsagt visse forpliktelser til å sjekke materialet man har fått. Hvis garantibruddet fremkommer av materialet man har fått, så hjelper det ikke at man har fått en garanti. Da får man ikke noen penger tilbake uansett, hvis man burde oppdaget det.

Spm: La oss si dere skulle kjøp hjemmelselskap igjen, ville dere forsøkt å være oppdatert på tidligere eiers finansielle situasjon?

Svar: Akkurat i dette tilfelle ville det være søkt å holde seg oppdatert, med tanke på hvem som er tidligere eier. Hvis vi var veldig usikre, så ville vi nok latt være å gjennomføre transaksjonen. Så svaret er nok enten eller. Risikoen er begrenset så lenge man tar salget inn i en fusjonsprosess, som er maks tre måneder.

Spm: Har selskapet hatt problemer med ikke-tinglyste eiendommer? For eksempel der senere eier ikke tinglyser. Kan dere legge føringer på at kjøper skal tinglyse ervervet?

Svar: For oss blir det en ren hypotetisk problemstilling, siden vi ikke selger eiendommer. Vi bare vokser.

Spm: Har dere sentrale retningslinjer for tinglysing?

Svar: I de tilfeller vi kjøper fast eiendom, skal alle erverv tinglyses. Vi vil ha hjemmelen til alt vi kjøper.

Spm: Ved bruk av due diligence får man oversikt over hvilke rettigheter og plikter som følger med kjøpet og man inngår kjøpsavtale på bakgrunn av dette, men i hvilken

Vedlegg 3

grad gir bruk av due diligence sikkerhet mot risiko? Eller gir den bare oversikt over hvilken risiko som finnes?

Svar: I forhold til forpliktelser i AS'et så er det regnskapet som er det sentrale, så får man garantier fra selger som varer kanskje i en reklamasjonsfrist på ett år. I løpet av den tiden så får man god oversikt, siden man fører regnskap selv. Men det kan jo dukke opp en gjeld som ikke står i årsregnskapet – det er en risiko for det. Så som jeg sa i sted, hvis man kan velge helt fritt, og det koster det samme for oss, så velger vi å kjøpe fast eiendom.

Spm: La oss si at næringseiendom ble fritatt for dokumentavgift, ville det forandret noe for organiseringen av eiendommene?

Svar: Jeg tror ikke det. Jeg tror det er fritaksmetoden som er den store tingen, og er årsaken til at man har den organiseringen man har. Det er det som er avgjørende for de som selger eiendom, de ønsker å selge selskapet – ellers får man altfor mye skatt. Dokumentavgiften er bare på 2,5%, så det er skatten som er det avgjørende. Det spørres hvor lenge eiendommen har ligget i AS'et, hvor lenge det er avskrevet og hvor mye det har steget i verdi, så spiser skatten opp dokumentavgiften med en gang. Da er ikke selger interessert i å selge fast eiendom.

Spm: Ser dere noen ulemper med at eiendom er organisert som AS, er det for eksempel større problemer med å få oversikt over hjemmelsforhold?

Svar: Du diligence er litt større enn å kjøpe bare eiendom, men det går stort sett ganske greit siden det stort sett er rene single purpose selskap som kun har eiet eiendommen. Det er først når det har vært fusjoner og fusjoner eller andre kompliserende faktorer, hvor det blir problematisk. Det er så vanlig med bruk av single purpose selskap, at vi ikke ser på det som et problem.

Intervju avsluttes. Det snakkes om oppgaven generelt, og det takkes for intervjuet.

Vedlegg 3

Intervju nr 5: Eiendomsselskap E

Navn: Olve Nordmann

Stilling: Eiendomssjef

Bedrift: Eiendomsselskap E

Sted/tid: Oslo, mandag 21. Mars kl 09:00

Starter intervjuet med å introdusere meg selv, fortelle litt om bakgrunn for oppgaven, samt hvilke undersøkelser som er gjort på forhånd.

Spm: Hva er deres overordnede strategi for eiendomskjøp? Er det erverv med tanke på videresalg, eller først og fremst for leieinntekter og forvaltning?

Svar: Vår strategi er å øke porteføljen med eiendommer med ca 500 millioner i året. Det blir da langsiktig investering for utleie. Det er da boligutleie og næringsutleie. Det vi gjør av kjøp og salg er fordi vi trenger likviditet for å vokse såpass mye. For i prinsippet får vi belånt 72,5% av markedsverdien på porteføljen. I prinsippet skal det nesten ligge 30% i egenkapital, men noe av det blir tilfredsstilt ved at det er stadige verdiøkninger fra år til år, det har med indekser å gjøre, og litt forskjellig. Så er det slik at vi må inn med penger da når vi kjøper, ren cash, for vi får kanskje belånt 85%, og de siste 15% må vi stille med egen cash. Enten er det slik at selskaper har emisjoner og skaffer penger utenfra, men vi forsøker å generere pengene selv. Noe av det er driftsoverskudd ved driften, annet er gevinster på salg.

Spm: Er det omtrent 50/50 fordeling næring og bolig?

Svar: Du kan si det slik at vi har en 1200 leiligheter etter hvert, og så har vi en 240 000 kvm næring, så fordelingen på næring er da mye større, og mye større markedsverdi. Vi satser ikke så mye på bolig lengre, det ligger som en portefølje i bunn, og det har noe med at vi kjøper bolig, og det tar kanskje noen år før vi selger det ut igjen for å skaffe den nevnte kapitalen. Men vi har en gammel boligportefølje som kommer til å bli liggende, som vi ikke kommer til å selge. Det er stabiliserende det med at vi er diversifisert på bolig, på ulike typer næringsbygg, så vi ikke er så utsatt med å ha alt i en risikoklasse. Pluss at det er mye kraftigere verdistigning på bolig enn på næring. Det gir seg ikke uttrykk i kontantstrøm, derfor har vi næring siden vi får god kontantstrøm av det – men der er ikke verdistigningen like bra. På bolig er det liten kontantstrøm, men verdistigningen er mye høyere.

Spm: Jeg ser av porteføljen at dere har et overtall med eiendom organisert som selskap...

Svar: Alle eiendommer ligger i selskaper i bunn og grunn, men det er jo forskjell på om alle ligger i et selskap, eller om de ligger i Single Purpose selskaper. Vi legger etter hvert alle eiendommer inn i hvert sitt aksjeselskap. Det skjedde jo gjennom fritaksmetoden ved skattereformen i 2005.

Spm: Forsøker dere å legge alle eiendommer inn i AS-struktur?

Svar: Ja.

Spm: Men også før skattereformen har dere organisert en del eiendommer som AS. Hva var tanken her?

Svar: Jeg tipper at vi kjøpte noen aksjeselskap som eide eiendommer. Men vi har ikke selv etablert nye aksjeselskap for å kjøpe eiendom før fritaksmetoden. I hvert fall i svært liten grad

Vedlegg 3

Spm: Hvilke fordeler ser dere ved bruk av selskaper ved kjøp av eiendom?

Svar: Ja, du kan si det slik at mange av disse eiendommene som vi kjøper er gamle, vi bygger jo lite selv, slik at det ofte har nedskrevet bokført verdi, slik at man realiserer en gevinst når du selger en eiendom. Det er det i utgangspunktet 28% skatt på fra nedskrevet saldoverdi på næring, eller bokført verdi på bolig. Nå kan man sette gevinsten over på det man kaller taps/gevinstkonto, som gjør at hvis du tar hensyn til nåverdi, så blir det en effektiv skattesats på litt over 20%, da man tar til inntekt 20% av saldoen hvert år. I og med at man får skattekreditt, så kan man regne 20% og ikke 28%. Selger du et aksjeselskap, så er det stort sett ikke skatt på salg av aksjer, 3% av gevinsten skal du betale 28% skatt for. Du kan si at det som er ulempen er at man får litt dårligere betalt for eiendommen i og med at man må ta fradrag for latent skatt; forskjellen mellom markedsverdi og bokført verdi – eller saldoverdi på eiendommen. Ca 11,2% av den forskjellen er det du må ta fradrag i den salgsprisen på. Det er en sjablongregel. Så er det masse diskusjon på hvor mye den prosenten skal være, og det har du sikkert vært borti, og det blir jo en egen oppgave i skattejuss å skulle diskutere det.

Spm: Ved kjøp av nye eiendommer, hvilken rolle spiller organiseringen av eiendommen?

Svar: Det spiller ingen rolle. Det tilpasses jo i prisen om vi får kjøpt eiendommen, da blir jo avskrivningsgrunnlaget til kostpris, satt opp til markedsverdi kan du si, men hvis du kjøper et aksjeselskap blir det liggende der til opprinnelig bokført verdi. Det justeres bare gjennom prisen, det spiller ingen rolle om vi kjøper eiendom eller aksjeselskap. Prisen blir forskjellig.

Spm: Så det er ikke lettere å tilpasse fast eiendom i en tiltenkt struktur?

Svar: Nei.

Spm: Er det andre fordeler ved å kjøpe eiendom som selskap, bortsett fra dokumentavgift og skatt? For eksempel lettere å administrere?

Svar: Nei, det er ingen andre fordeler. Det er tvert imot en ulempe ved at du ikke får så høyt avskrivningsgrunnlag. Men det er derfor prisen justeres – du får det litt billigere da, hvis du kjøper et aksjeselskap, du må ikke ut med så mye penger. Du kan si det sånn at banken tar uansett utgangspunkt i at de gir 85% av kostprisen på aksjeselskap og 85% av prisen på eiendommen. Du får det da ikke så veldig mye billigere, du må ut med like mye cash da. Men det er klart, hvis du ser litt nærmere på det, så kan det være at du – vi legger jo opp til å kjøpe et aksjeselskap med la oss si kvartalsleie, så kjøper vi det 1.1 eller 1.4, da vil det allerede ligge et kvartals leie i aksjeselskapet som vi på en måte får gratis cash. Det gjør det for så vidt også hvis du tar over en eiendom, det blir et pro/contra der og.

Spm: Ofte blir det foretatt due diligence ved overtakelse av selskap, i hvilken grad gjør dere det?

Svar: Ja, noen gjør det, men vi gjør ikke det. Du kan si at alle disse selskapene er single purpose selskaper, de driver bare med eiendom, en eiendom i det selskapet stort sett, det er sjelden en kommer borti noe annet. Da har det bare drift relatert til den eiendommen. Og så er det det at vi får utlevert regnskapet på forhånd, hvor vi har veldig stor kunnskap på både jussen og skatteretten, og vi har revisorer internt, som gjør at vi har god kunnskap og ikke trenger å gjøre noe due diligence. Det er også litt av vår strategi at vi har ikke noe forbehold når vi kjøper selskaper stort sett, slik at vi

Vedlegg 3

får handlet raskt – og da vil jo folk selge til oss. Pluss at det koster ganske mye hvis du skal bruke en advokat på en due diligence, som på en måte er bortkastede penger. Det er bare å samle inn papir, men det sier deg ingenting, vi vet – det er ikke der risikoen ligger. Det en advokat kan gjennomføre på en due diligence, det er ikke der risikoen ligger, det er på helt andre områder.

Spm: Ja, hvor ligger risikoen da?

Svar: Nei, det kan du tenke deg selv hvis du skal kjøpe en eiendom – det er stort sett risiko knyttet til om du får leid den ut eller ikke, hvor lange kontrakter det er, og beliggenhet. Teknisk er det ikke noe særlig risiko, da er det bare snakk om penger. Men det er rett og slett utleie, hvilket utleienivå og hvilket potensial det ligger i utvikling av eiendommen.

Spm: Gjøres det grundigere undersøkelser etter hvem man erverver fra? F.eks. forskjell mellom statlig eide selskaper mot private.

Svar: Nei. Vi undersøkes stort sett likt. Alt blir priset etter leienivå – så tar vi en titt på bygningen, hva vi har tro på. Litt hva man får for pengene, kvadratmeterprisen, stort sett er det yielden i forhold til leien, og om vi har tro på om det er noe vi får leid ut i fremtiden og. Og prisen ikke minst!

Spm: Organiserer dere hjemmel til eiendommer som hjemmelselskap? Hvilke eiendommer i porteføljen gjelder det?

Svar: Vi bruker ikke hjemmelselskaper, men i visse tilfeller må vi overta som hjemmelselskaper – andre har strukturert det slik, som et fond eller noe. Jeg kan si det slik at – vi kjøpte en portefølje fra Aberdeen (Aberdeen eiendomsfond) hvor alle hjemlene lå i egne hjemmelselskap og eiendommene lå i egne selskap – da tok vi og la eiendommene inn i hjemmelselskapene, slik at de ble samlet på samme selskap.

Spm: Det ble altså en fusjonsprosess?

Svar: Ja. Du kan si at – helt fra gammelt av, denne bygningen vi sitter i, Gateveien 3, har et eget hjemmelselskap som hjemmelen ligger i, men selve eiendommen ligger til vårt selskap som sådan. Men det er fra gammelt av.

Spm: Ble det hjemmelselskapet opprettet av dere, eller ble det ervervet fra andre?

Svar: Det var før min tid, men jeg lurer på om vi kjøpte hjemmelselskapet, og så ble eiendommen lagt over til vårt selskap. Det var litt spesielle forhold. Så er det et par andre tilfeller hvor vi har hjemmelen i eget selskap, men hvor vi går inn for å fusjonere hjemmel og eiendomsselskap, vi har ikke grunn til å ha hjemmel i eget selskap. Det er en fordel at man selger et aksjeselskap med hjemmelen i. Selger du aksjeselskap slipper jo du dokumentavgift hvis hjemmelen ligger der.

Spm: Så vil du si at det ikke er grunnlag for hjemmelselskap ved innføring av fritaksmetoden?

Svar: Nei, det er det ikke lenger.

Spm: Hvilken risiko mener dere det er ved bruk av hjemmelselskap?

Svar: Ja, nå er det litt forskjell på hjemmelselskap – hvis vi eier hjemmelselskapet, så er det ikke noe problem. Men er det andre som eier hjemmelen – selskapet med hjemmelen i, så kan vi få et problem. Men der må du vurdere risikoen i forhold til hvem som sitter på hjemmelen. Men det er klart man kan miste eiendom ved konkurs ja. Så det er en risiko man må vurdere i hvert tilfelle. Men ofte er det slik at hvis hjemmelen ligger hos tidligere eier så er det ofte fordi de skal realisere eiendommen innen relativt kort tid. Ofte er det ved kjøp av bolig/leiegård, så skal man selge ut

Vedlegg 3

enkeltvise leiligheter. Da er det liten grunn til at vi skal først betale dokumentavgift, så skal de nye kjøperne av enkeltleilighetene betale dokumentavgift. Derfor blir den da direkte overskjøttet til kjøperne av enkeltleilighetene. Da er det klart – det er en risiko.

Spm: Hvor lang tid tar det ca fra dere kjøper leilighetene til de blir kjøpt ut?

Svar: Som regel går det relativt fort, innen kanskje – det tar tre måneder å seksjonere eller lage borettslag pluss tre måneder å selge – så kanskje innen et halvt år. Men det kan kanskje gå opp til flere år også. Det avhenger av hva prisnivået er. Risikoen når du skal seksjonere, du vet jo at leietager har lov til å kjøpe leiligheten til 20% under markedsverdi hvis du seksjonerer, så det blir litt jobb for å unngå det. Du må avtale med de ulike leietagerne og litt forskjellig. I en tid så lagde man jo borettslag, men i dag er det ikke like aktuelt. Som regel prøver vi å selge ut så fort som mulig. Vi har nå solgt noen leiligheter i en leiegård – her solgte vi leilighetene før vi seksjonerte. Men da fikk jo da de som kjøpte leilighetene beskjed om at denne leiegården kommer til å seksjoneres. Da står hjemmelen på tidligere eier. Så når vi har fått seksjonert – det tar ca tre måneder, så blir da hjemmelen overført, da direkte over fra tidligere eier til den nye kjøper. Som i grunn allerede har kjøpt den på kontrakt, men som ikke har fått over hjemmelen. Men der blir jo da pengene som de har betalt inn, stående på meglers konto, og blir ikke utbetalt til oss før hjemmelen er over.

Spm: I de tilfeller overdragelsen ikke er tinglyst (som ved kjøp av hjemmelselskap), forsøker dere å være oppdatert på tidligere eiers finansielle status?

Svar: Det må vi på en måte, men du kan si at de vi ofte gjør det med – vi kjenner nok tidligere eier ganske godt, så det blir et tillitsforhold og. Men han må jo da varsle hvis det går dårlig, så får vi hjemlet over.

Spm: Men konkurssituasjoner kan man vel komme opp i ganske fort?

Svar: Jaja, men vi har jo for så vidt god oversikt og vi kjenner jo folk godt. Det er ikke så stort marked, og mange kjenner mange – og særlig de som driver med raske transaksjoner da. Ja, vi tar en liten risiko, men det er litt vanskelig å sikre seg også mot den gevinsten som ligger i eiendommen da, for det er vanskelig å få utøvd noen panterett i eiendommen uten at du har noe reelt krav. Så derfor blir det til at du blir stående med en åpen risiko, det blir det.

Spm: Så vil du si at det er en kalkulert risiko?

Svar: Ja, det er kalkulert risiko. Det er klart at det, hvis vi skulle tape; la oss si det er en gevinst på en leiegård til 100 millioner på 20-30 millioner, men verden går ikke under av den grunn.

Spm: Er det ikke mulig at dere taper hele beløpet?

Svar: Nei, vi taper jo ikke hele beløpet – for det er jo slik at eiendommen er verdt det vi kjøpte den for, eller så kommer vi til å overta den til den prisen i hvert fall.

Spm: Kan ikke konkursbo ta tilbake eiendommen da hjemmelen står på tidligere eier?

Svar: Jo. Men vi har jo pant i resten av eiendommen. Vi har pant på kostprisen, eller banken har pant da det er de som har lånt ut. Vi snakker om 20 millioner her fordi vi har lånt 100%. Hvis vi da hadde lånt 85%, så hadde vi tapt den egenkapitalen i tillegg

Spm: Vet du hvordan det blir med prioritetsrekkefølgen på kreditorene hos tidligere eier? Vil dere stå sterkt i en slik situasjon?

Svar: Nei, altså banken har førsteprioritet. Ved salg av eiendommen – hvis konkursbo selger eiendommen får banken først pengene, så blir resten fordelt på kreditorene.

Derfor er det slik at hvis vi kunne skaffet oss et førsteprioritetspant eller annenprioritetspant i eiendommen, så ville vi bli utbetalt før alle andre kreditorer, alle

Vedlegg 3

som har pant i eiendommen blir jo først tilgodesett ved salg av eiendommen. Men for at vi skal få pant i eiendommen så må vi ha et krav. Det er klart at det ikke er så lett å skaffe det kravet på tidligere eier.

Spm: Kjøper dere ofte hjemmelselskaper?

Svar: Nei, vi kjøper jo ikke hjemmelselskapet. Det som har skjedd her er at en har solgt en eiendom, men i stedet for å hjemle over til oss fordi vi skal selge videre – så sitter han fortsatt på hjemmelen i sitt selskap. Vi har ikke kjøpt aksjeselskap med hjemmel, men eiendommen.

Spm: Så det er bruk åpent skjøte?

Svar: Ja, det kan du si. Det kan kalles åpent skjøte, det vil si at det ikke er skjøtet over, og vi har en generalfullmakt utstedt av tidligere eier som gjør at vi kan disponere eiendommen. Vi har generalfullmakt til å foreta pant på den eiendommen. Vi kan jo tilby andre som er kreditorer overfor oss pant i den eiendommen. Jeg vet ikke hvordan det vil stå seg overfor konkurs. Men kanskje.

Spm: Hvilke eiendommer gjelder dette da? Gjelder det Gateveien 100 som er kjøpt fra Selskap A?

Svar: Ja. Men så vet du samtidig at Selskap A ikke går konkurs, så det er ikke noe stor risiko.

Spm: Er det flere eiendommer dere har kjøpt på åpent skjøte?

Svar: Ja. Vi har masse gamle eiendommer og boliger som er kjøpt av (...) som er på åpent skjøte fordi det er vanskelig å skjøte over fordi man ikke kan eie mer enn to seksjoner (i et sameie). Det var (...) som bygde det den gang. Så hver gang vi skal selge en leilighet så må han undertegne.

Spm: Er det selskap eller privatperson?

Svar: Det står nok på han som privatperson tenker jeg, han som næringsdrivende.

Spm: Hvis den privatperson eller det selskap dere har kjøpt fra (på åpent skjøte) dør eller oppløses, hvilken posisjon setter det dere i ?

Svar: Hvis vedkommende dør, så kommer det arvinger, som da kan undertegne som hjemmelshaver eller eier. Hvis hjemmelselskapet oppløses vil det bli sendt ut kreditorvarsel, og da må vi nok få hjemmel over på oss. Det samme gjelder ved fisjon og fusjon, så da må vi agere i forhold til det, og ”hjemle” over.

Spm: Så da tinglyser dere eiendommen på dere og betaler dokumentavgift?

Svar: Ja.

Spm: Hvordan skiller konstruksjonen med hjemmelselskap seg fra åpent skjøte?

Svar: Du kan si at det selskap som eier eiendommen har et åpent skjøte, da de ikke har hjemlet over eiendommen, så det er åpent skjøte. Alle eiendommer som ligger i et selskap eller har et reelt eierskap som ikke har hjemmelen det er i prinsippet åpent skjøte.

Spm: Så du vil si det er det samme?

Svar: Det er det samme. Men så kan du si at det utstedes en generalfullmakt i alle disse tilfellene. Så vi kan selv undertegne på skjøteoverføringen.

Spm: Sammen med åpent skjøte, tinglyser dere urådighetserklæring og panteobligasjon?

Svar: Urådighetserklæring tinglyses på eiendommen av eiendomsmegler, og de har en sikringsobligasjon – at de kan sikre seg eiendommen mot at det gjøres

Vedlegg 3

disposisjoner på den. Så kommer pantobligasjon fra banken. Det er tinglyst pant på at banken har lånt ut penger

Spm: Har dere kommet opp i problemer hvor eiendommen ikke har vært tinglyst på dere?

Svar: Vi vet jo det at Staten har jo på en måte forrang da til å tinglyse på en eiendom. Så hvis det er klart at tidligere eier som sitter på hjemmelen skylder masse moms, skatt eller avgifter til staten, så kan du jo risikere at det blir tinglyst på den eiendommen du eier. Så da blir du ansvarlig for et skattekrav eller moms krav fra tidligere eier. Så det kommer i tillegg til konkursrisiko. Vi har vel hatt akkurat den problemstillingen på den eiendommen her (hvor intervjuet holdes), men nå husker jeg ikke helt hva utfallet ble av det, men jeg tror det ble løst på en måte. Jeg tror han skyldneren klarte å betale.

Spm: Hvis så skyldneren ikke hadde betalt for seg?

Svar: Så måtte vi betalt. Da var det jo pantsatt på denne eiendommen her, så kunne staten krevd tvangssalg av eiendommen.

Spm: Hva tenker dere om slike situasjoner?

Svar: Nei, altså det er alltid sånn å drive næringseiendom, det er en viss risiko, så vi må jo kalkulere risikoen på ulike felt, hva tjener man på det og hva kan man tape på det. Vi mener jo at vi har tjent penger på å gjøre det på denne måten, og ikke hjemle over alle eiendommer – og totalt sett har vi det og. Så det har vært riktige vurderinger

Spm: I de tilfeller dere selger fast eiendom, legger dere føringer på selger, at vedkommende må tinglyse?

Svar: Nei.

Spm: Det er helt opp til kjøper om vedkommende vil tinglyse?

Svar: Ja.

Spm: Men er det ikke praktiske problemer, som betaling av offentlige avgifter og såkalt ”søppelavgift” som da tilkommer dere?

Svar: Ja, ikke alltid. Det går an å få endret adressen på det. I noen tilfeller går det, i noen tilfeller går det ikke. Jeg vet ikke helt hvorfor det ikke er fast praksis på det området. Det er veldig forskjellig fra kommune til kommune. Jeg tror vi har fått endret adressene på det skulle ha endret adresse på. Så jeg tror ikke vi har en slik problemstilling.

Spm: Hvilke transaksjonstyper vil du si er enklest mellom bruk av selskap, fast eiendom, åpent skjøte eller hjemmelselskap?

Svar: Ja, altså – åpent skjøte er ikke noe alternativ kjøpsmetode. Valget står mellom å kjøpe eiendom eller aksjeselskap. Om du velger å ”dokke over” (betale dokumentavgift) eller ikke, det gjelder både ved eiendomskjøp eller ved kjøp av aksjeselskap – hvis ikke hjemmelen ligger til aksjeselskapet fra før. Som regel så gjør den jo det. Så når du kjøper aksjeselskapet så får du som regel med hjemmelen. Kjøper du eiendommen direkte da blir det en spørsmålsstilling. Men ingen av dem er noe mer vanskelig enn det andre. Det (avhenger) ofte hvor flinke de er med regnskap og pro et contra de som skal selge, hvor raskt det går, hvor dyktig organisasjon det er. Det er ofte litt tungt å kjøpe fra OBOS og Staten og sånt, for da er det en litt annen type forretningsførsel, litt tyngre og større organisasjoner – folk har ikke helt oversikten over de enkelte selskaper. Men vi har såpass god kunnskap selv at vi bruker også å ordne opp for de som selger... Hvis det er amatører som selger så tar vi

Vedlegg 3

som regel grep og fikser estimert kjøpesum; det skal jo regnes ut – i tillegg til eiendomsverdien så må vi betale for andre eiendeler og trekke fra den gjelden som ligger til et aksjeselskap. Da må det settes opp en estimert balanse som senere blir revidert, og da hjelper vi. Hvis det er privatpersoner som selger kanskje da en ”aksjegård” som de har arvet eller noe, så tar vi som regel og hjelper til med det så det går glatt unna så vi ikke må bruke masse advokater og sånt. Vi prøver som regel å unngå å bruke advokater. Det tar altfor lang tid, og også det at ikke motparten skal bruke det. Det er veldig fordyrende, og det blir mye mer komplisert, vi bruker mer ressurser også.

Spm: Ser dere noen fordeler ved å bruke advokater?

Svar: Jeg ser ingen fordeler. Med mindre det er noe vi må sikre oss mot. Det kan være selgere som har slitt på ulike områder, og da må vi selvfølgelig sikre oss. Hvis noen har et litt frynsete rykte eller forskjellig. Det er jo slike selgere, som for eksempel Nunkun, der var det slik at man ikke kunne stole på selgerne. Da må du sikre deg i kontrakten.

Spm: Angående aktører som har frynsete rykte – er det aktører dere holder dere unna?

Svar: Nei. Vi holder oss egentlig ikke unna noen. Tvert imot, vi kan kjøpe og selge fra de fleste, også de vi har vært i retten med dagen før. 35:19

Spm: Er det noen risikoaspekter hos tidligere eier som ville gjort at dere unngikk kjøp?

Svar: Nei, vi passer bare på at kontrakten blir litt bedre gjennomgått enn tidligere. Og tar høyde for visse forhold vi ønsker å sikre oss mot. Det kan være beheftet på en måte som vi ikke klarer å se med en gang. Eller leieinntekter som ikke er riktig masse sånt forskjellig

Spm: Blir det lagt inn garantier i kjøpskontrakten i tilfelle det skulle dukke opp forhold man ikke hadde oversikt over?

Svar: Det er standardgarantier hele veien i en slik kjøpskontrakt. Men det er klart at vi legger inn; det kan holdes igjen på meglerkonto, garantier for at vi betaler så og så mye hvis eiendommen ikke er i stand – opptil en million kanskje. Men det er jo slik at eiendommen skal være i lovlig stand når den selges. Da er det først og fremst brannsikring som koster mye penger

Spm: Hva skjer hvis det eventuelt skulle dukke opp kreditorer som det ikke var oversikt over ved kjøpstidspunkt?

Svar: Alt står jo i regnskapet. Slike forpliktelser er det ikke noe særlig av i enkeltelskaper. Det er hjemlet i kontrakten det at regnskap skal være ført etter norsk standard. Så hvis det ikke er det har selger et problem. Så er det jo slik at vi ikke kjøper en eiendom for dyrt, så uansett hva som skjer – om man må tvangs selge, så er det ikke noe penger å tape på det. Det som kan være litt uheldig, som du ikke har med i oppgaven din, det er å kjøpe eiendom med festekontrakter. Der er det en stor risiko. Du kan risikere å måtte betale altfor mye for festekontrakten. Slik at den markedsreguleringen som skal skje om 5, 10 eller 50 år at den blir... For eksempel på næringsbygg – at man legger til grunn boligverdier, og da kan det bli en kjempehøy festeavgift. Samtidig har du selskap som KLP som eier mange festetomter, som er dønn useriøse når det gjelder å kreve inn festeleie. Så når de markedsregulerer leien, så tar de ofte dobbelt så mye som de har lov til. Da ender man opp i retten med dem, bestandig, for å få ned festeavgiften igjen. Så da koster det mange penger å gå i retten

Vedlegg 3

med dem. Så det å kjøpe eiendom med festekontrakt fra KLP, det skal man være veldig forsiktig med.

Spm: Har dere sentrale retningslinjer for tinglysing?

Svar: Nei. Altså dette er et privat eid selskap, og vi har på en måte styremøter hver dag ved at vi møter hverandre på gangen og på kontoret, så det blir raske beslutninger. Så det kan variere fra kjøp til kjøp hva vi gjør. Vi har ikke noen tunge organisatoriske beslutningsprosesser der. Det gjør jo at vi er et effektivt selskap hvor vi kan snu oss rundt med en gang, og på den måten få kjøpt litt mer eiendom enn de fleste andre. Vi er ganske aktive, vi kan vel kjøpe en 40-50 eiendommer hvert år. Større eiendommer. I hvert fall på de beste årene, så gjorde vi det. Altså før 2008, men det kommer litt tilbake igjen nå. Så vi har kjøpt en del eiendom i år, og vi kommer til å selge en del og.

Spm: Ser over eiendomsporteføljen. Hvilke eiendommer har dere kjøpt i år? Gateveien 6?

Svar: Nei, den har vi solgt igjen. Det er huset på hjørnet her borte. Den er litt morsom, for den kjøpte vi av (...), og nå er den solgt for riving til (...). Det skal bygges boliger, og der vil de ha med den eiendommen for å bygge. Så for dem er tomten mer verdt enn bygningen, kan du si. Så den kontrakten ble litt spesiell, de overtar om noen år, og vi har leien inntil da, men det er veldig mye spørsmål om hvem som skal betale hvis det er forurenset grunn osv. Hvem skal ha vedlikehold underveis, hvor godt skal den vedlikeholdes, hva hvis det begynner å lekke fra taket. La oss si de ikke får bygget der, så må de overta eiendommen og leie den ut videre. Så den kontrakten var litt spesiell.

Spm: Men kjøpet ble tinglyst på dere?

Svar: Den eiendommen har vært med i noen fisjoner og fusjoner. Så den har vært litt forskjellige steder. Den (hjemmelen) lå først til vårt selskap, så ble den fisjonert ut Gateveien 6 AS og hjemmelen flyttet over. Så ble Gateveien 6 AS oppløst og fusjonert med vårt selskap igjen. Men hjemmelen går ikke over før vi ber om det, før det skjøtes over. Derfor kan det være at den hjemmelen nå, inntil for en uke siden. Det er også vårt selskap som nå eier eiendommen, slik at de er samlet hos oss. Det var også viktig å få til i forhold til når man skal selge eiendommen. Men hjemmelen lå, inntil for en uke siden, så lå den på Gateveien 6 AS, så hvis du hadde gått inn på Brønnøysund og søkt på Gateveien 6 AS, så ville ikke den fantes, for den var slettet ved fusjon. Så da var hjemmelen på selskap som ikke eksisterte. Men det er ikke verre enn at vi overfører det på skjøte. Vi tar en utskrift fra Brønnøysundsregisteret som sier at det har vært en fusjon, så undertegner vi på skjøteoverførselen, skjøte ved fusjon – det er dokumentavgift på 0%. Det er avgiftsfritt. Dermed har vi fått den over til oss igjen.

Spm: Så eiendommen ble *først* kjøpt som et selskap?

Svar: Nei, den ble kjøpt som eiendom.

Spm: Hvorfor ble det da opprettet selskap?

Svar: Hvorfor vi fisjonerte ut som selskap? Fordi det var meningen vi skulle selge eiendommen, og skal du selge eiendommen, så skal vi selge selskapet for å unngå skatt. Men nå skjedde jo ikke det. Nå måtte vi selge eiendommen. Så på den blir det en del skatt da.

Spm: Men da blir det også forholdsmessig høyere pris?

Svar: Ja, for så vidt. Så blir det det.

Vedlegg 3

Spm: Har du flere eksempler på at dere har gjort slike type konstruksjoner?

Svar: Vi har i hvert fall gjort mye fusjoner og fisjoner. For det er jo avgiftsfritt og skattefritt å fusjonere og fisjonere. Det er kontinuitetsmetoden, så da følger bokført verdi med over. Så hvis vi selger et aksjeselskap, så er jo det skattefritt, Men litt lavere pris da det er lavere bokført verdi. Men 11,2% er jo litt lavere enn 28% da. Sparer jo halvparten av skatten.

Spm: Har dere foretatt slike type konstruksjoner, men over kortere tidsrom?

Svar: Det er jo et problem i forhold til skatteretten, du kan si at man ikke har lov til å gjøre konstruksjoner for å spare skatt (omgåelsesreglene). Derfor er det ikke noe som vi gjør som vi kan bli tatt på grunnlag av omgåelse, det gjør vi ikke. Så alle fusjoner vi gjør har selskapsmessig strategiske grunner. Så det er selskapsmessig strategisk grunn. Eller hva man kan kalle det, og ikke skattemessig begrunnet.

Spm: Men hva er begrunnelsen for at dere benytter dere av slike konstruksjoner?

Svar: Det er jo som regel omstrukturering, restrukturering og strukturering av selskapet som gjør at det er enklere at man har enkelte aksjeselskap for eiendom. Så det er en forretningsmessig begrunnelse at vi gjør det. Du kan si at det er helt umulig for skatteetaten å overprøve noe sånt. Jeg tror man skal sitte i en skikkelig hengemyr hvis man skal begynne å tiltale selskaper eller folk for å ha drevet med det. Det blir litt for vanskelig bevismessig. Men det man ikke kan gjøre, er jo selvfølgelig å selge eiendommen og så fisjonere i etterkant. Det er jo helt klart en omgåelse.

Spm: Hvilke problemer ser dere med at det reelle eierskap ikke samsvarer med det formelle?

Svar: Vi har ikke så mye problemstillinger. Det er jo alltid det å hente inn, eventuelt at generalfullmakten gjelder enda, og forskjellig. Litt ekstra papirarbeid, men det er ikke noe problem.

Spm: Så det er ikke noen problemer i forhold til tinglysingen, at det er vanskeligere å få oversikt over eierskap for eksempel?

Svar: Nei, det blir vel egentlig ikke et problem. Grunnboken er jo like viktig instrument, den sikrer jo tredjemann ikke sant? Det er jo det som er viktig, at man skal kunne ta pant i eiendommen. Det er ikke så viktig egentlig hvem som eier det, det er jo ikke det grunnboken er til – det trenger ikke brukes til det. Er det noen som trenger å bruke grunnboken til det? Hvem som eier hvilke eiendommer? Det er alltid vanskelig å få oversikt over hvem som eier hvilke aksjeselskap det og. Det er ikke noe register for det heller. Du har jo VPS da, hvor du kan få oversikt over de 20 største. Du kan få en utskrift, men det er ganske dyrt. Skal du gå inn og se hvem som eier private aksjeselskaper, det er jo helt umulig. Annet enn slik du har gjort, du har vært inne på proff.no eller noe sånt? Men det stemmer jo ikke. Det vil jo alltid være et års etterslep, akkurat som du kan gå inn i regnskapene, så kan det stå hvem som er eier der. For da står det hvem som eier aksjene i notene, men det er jo et år gammelt, så det kan ha byttet eiere hundre ganger siden da. Noen tror jo at det finnes offentlige registre for hvem som eier aksjeselskap, og det er alltid slik at bankene spør seg hvorfor det står andre eiere. Det er jo egentlig bare den som fører aksjeboken som vet hvem som er eier. Det er jo slik at man kan også – i Norge er det fullt mulig å stjele et aksjeselskap. Det er bare å sende inn en endringsmelding til Brønnøysund det, og si at man har byttet styre. Da kan man disponere aksjeselskapet, du har signatur for aksjeselskapet uten at du eier det, uten at du har betalt noe. Nå vil jo de gamle eierne bli ganske sinna da, men det blir jo et problem hvis du allerede har solgt ut alle eiendelene i aksjeselskapet og fått pengene. Det har skjedd, men ikke så ofte da. Nå er

Vedlegg 3

det slik at Brønnøysund sender ut melding til styret om at det endres styre, slik at man blir gjort oppmerksom på at noen har tatt selskapet.

Spm: For eksempel ved bruk av åpent skjøte, ønsker banken at dere skal sitte med hjemmelen for at de skal gi lån? Jeg har i hvert fall hørt om et ønske fra bankene om at denne praksisen strammes inn.

Svar: Ja, det er mulig. Men akkurat slike korte transaksjoner hvor du ikke hjemler over fordi det skal selges videre med en gang, så tror jeg ikke de har et stort synspunkt på det. Men det spørres selvfølgelig hvem som er kunden, hvilken bank det er og hvilken konstruksjon det er. Om det er bolig, næring, hvem som er fører, hvorfor hjemmelen ikke står i selskapet. Det er sikkert nyanser, det er ikke noe generelt svar. Vi har for eksempel fått lån på absolutt selskaper som ikke har hjemmelen, eller eierskapet i eiendom hvor vi ikke har hjemmelen. Det blir jo tatt full pant i eiendommen da, fra bankens side. Bare banken er sikker på deg som kreditor fra før, så spiller det vel egentlig ikke så stor rolle. Vi er såpass store at hvis vi taper 20 millioner så har ikke det noe å si for banken. Vi er en sikker kreditor likevel.

Spm: Kan dere tenke dere at det kommer noen større problemer med bruk av åpent skjøte i fremtiden? For eksempel at det strammes inn fra myndighetenes side?

Svar: Ja, det kan jeg tenke meg at kommer til å skje kanskje. Nå har det jo vært et problem med eiendommene til Fredensborg for eksempel, som ble skjøtet over etter fem-seks eller 10 år. Hvor eier av selskapet har skjøtet over eiendommen til altfor lav pris, han skylder egentlig mange millioner i dokumentavgift. Det blir det nok et etterspill på. Da kan det være at myndighetene ser litt nøyer på dokumentavgiften. Har ikke hørt om noen arbeidsgruppe som driver med det, men man vet jo ikke hva som skjer overalt.

Spm: Ser på eiendomsporteføljen, hvilke eiendommer som er tinglyst hvor. Er det andre spesielle konstruksjoner dere har på noen av eiendommene?

Svar: Peker på enkelte eiendommer som ikke er tinglyst på selskapet. Dette er konstruksjoner som vi har fra gammelt av. Når det står eier (...), så er det festetomt. Men hjemmelen står på oss, når det gjelder bygningen. Så det er på grunn av feste. Denne eiendommen har hjemmelen på (...).

Spm: Men det er vel ikke sannsynlig at de går konkurs med det første?

Svar: Nei, de har jo solgt veldig mye eiendom og. Men der må vi faktisk sende, der har vi faktisk ikke generalfullmakt i den forstand, så de må undertegne hver gang vi skal gjøre noe som vedrører grunnboka da. Ny pant eller noe.

Spm: Det er da styrer som signerer?

Svar: Det er det.

Spm: Så hver gang styret byttes ut, må dere få nye underskrifter?

Svar: Ja, de undertegner hver gang. Her er det noen ansatte i (...) som ordner det slik at det går glatt for oss. Det går ganske greit, men det tar et par dager å få gjort saker og ting. Gateveien 9 ligger til et selskap som heter Eiendom ANS, og dette selskapet har hatt noen andre selskaper og. I forhold til hjemmelen er det ikke noe risiko. Så det er litt forskjellige saker og ting, som gjør at hjemmelen ikke alltid står på eierselskapet da.

Det snakkes generelt om et par andre eiendommer, avklares et eierskap og litt forskjellig. Det takkes for intervjuet og opplyses om videre arbeid.

Vedlegg 3

Intervju nr 6: Eiendomsselskap F

Navn: Kari Nordmann

Bedrift: Eiendomsselskap F

Sted/tid: Oslo, mandag 21. mars kl 13:00

Spm: Hva er deres overordnede strategi for eiendomskjøp? Er det erverv med tanke på videresalg, eller først og fremst for leieinntekter og forvaltning?

Svar: Det avhenger veldig av hvilke investorer vi handler for. Vi har jo satt opp ulike eiendomsfond, med ulike strategier rett og slett og sånn sett hvor lenge fondet har tenkt å leve. De er i ulike deler av sin syklus nå. Vi er jo forvaltere for blant annet (... og ...) som sånn sett har en annen strategi enn eiendomsfondene. Men sånn generelt så kjøper vi for å være langsiktig. Så får man da definere hva langsiktig er. For så vidt er det ikke nødvendig å sitte på eiendommen i lang periode heller, hvis vi ser at det er riktig å selge. For eksempel hvis vi har kjøpt en eiendom for å leie ut, hvor det er korte kontrakter, hvis vi ser at det er et vindu for å få gode kontrakter – når det da er gjort så kan det være interessant å selge igjen, avhengig av hva slags marked man er i.

Spm: Dere operer altså på vegne av fondsinvestorene, men i hvilken grad styrer de eiendomskjøp?

Svar: For å si det sånn, så er vi forvalter for disse selskapene som har selvstendige styrer osv. Vi får mandater for å handle hvis de har penger til å investere, og da er det vi som legger frem forslag for investeringer og gjennomfører de. Men det er på en måte de ulike selskapene som har gitt oss mandat til å kjøpe og investere, så har vi rutine for hvordan disse kjøpene skal godkjennes og gjennomføres. I oppbyggingsfasen og for så vidt også når vi har kapital som skal investeres, så står vi relativt fritt til å komme med anbefalinger. Men det skal da være i henhold til strategi som er lagt, og blant annet gjennomgang i investeringskomitéen, som skal godkjenne et kjøp, slik at det ikke bare er at vi her setter pengene ut i eiendom, men man har på en måte ulike rutiner – som strategi og godkjenning.

Spm: Vil du si dette er representativt for andre eiendomsfond?

Svar: Jeg tror vel at det er ganske vanlig – den transaksjonsgruppen som jeg er med i, kan da kalles for administrasjonen, det er vi som håndterer og investerer, og kjører transaksjonene, men jeg tror nok det er ganske vanlig at den administrasjonen ikke har frie tøyler til å bare sette pengene i spill, men at det må gjennom en type styrebehandling eller komitébehandling.

Spm: Hvordan er eiendommene i porteføljen organisert?

Svar: Jeg er litt usikker hvordan det er i det første eiendomsfondet, for tidligere var det et fond som var satt opp som et sameie, som kjøpte eiendom direkte. Dette var fritaksmetoden, hvor man da kjøpte eiendom direkte inn i dette selskapet, og satte opp hjemmelselskaper, hvor da hjemmelen lå. For hver enkel eiendom var det da et hjemmelselskap. Når det fondet ble satt opp 1997, da var det egentlig en veldig grei ordning, for da trodde man at man kunne selge hjemmelselskapene sammen med eiendommene, for å slippe dokumentavgift. Nå er det jo andre regler, og for så vidt annen rettspraksis med denne Høyesterettsdommen fra 2008. Men jeg er ikke sikker på om fondsledelsen har gjort noe med de andre eiendommene, så det er jeg ikke helt sikker på. Når det gjelder det andre eiendomsfondet, så har vi gjort alle eiendomskjøpene som AS. Så alle eiendommene der ligger som SPV (single purpose).

Vedlegg 3

Spm: Og det gjorde dere da etter 2005?

Svar: Ja.

Spm: Er fondet eldre enn 2005?

Svar: Nei.

Spm: Så det har ikke vært en reell problemstilling å ha disse eiendommene som fast eiendom?

Svar: Nei.

Spm: For det første eiendomsfondet, er hjemmelselskapene fjernet eller ordnet opp i?

Svar: Nei. De ligger der fortsatt.

Spm: Var det selskaper som dere i sin tid opprettet?

Svar: Ja, eller at vi kjøpte det. Det er avhengig av de ulike investeringene. Men vi ønsket å ha lik struktur for alle investeringene. Så hvis det ikke var et hjemmelselskap der, så opprettet vi det – slik at det ble lik struktur for hele porteføljen.

Spm: Hva tenkte dere om bruk av hjemmelselskaper før Høyesterettsdommen fra 2008?

Svar: Nå må jeg si at jeg svarer på generell basis, for jeg jobber ikke direkte med selskapsstruktur og porteføljen sånn sett. Men sånn som vi oppfattet markedet så kom den dommen som en overraskelse. Det er jo veldig mange advokater som ikke kan si seg uenig med dommen, men som stiller seg mot hvordan den faktisk fører til ny praksis. Men det er litt motstridende på en måte, det var en stor overraskelse rett og slett.

Spm: Men dere har ikke restrukturert disse selskapene i ettertid?

Svar: Jeg er ikke helt sikker, det må jeg nesten sjekke. Det kommer på en måte kun effekt når man skal selge eiendommer – hvor dette blir en problemstilling som det er viktig å ta tak i der og da. Ellers er det ikke noe annet som tilsier at man skulle gjøre noe.

Spm: Slik jeg har forstått det er det fortsatt en del selskaper som selger hjemmelselskaper?

Svar: Jaja.

Spm: Problemet knytter seg vel også til hvor det er flere i transaksjonsrekken med hjemmelselskaper?

Svar: Ja, ved at man overtar den risikoen som sitter bakover. Men det er ikke noe i veien for å selge selskapene. Man må ta en skikkelig due diligence og vurdere om man skal ha kompensert for det eller hvis man vurderer det som såpass usikkert så vil man jo ”dokke om”. Det er vel ikke noen fast markedspraksis på det området. Det kommer veldig an på hvordan historikken ser ut, og hvordan det er for kjøperne selvfølgelig.

Spm: De hjemmelselskap dere har solgt videre, har dere opplevd at kjøper har vært motvillig fordi hjemmel ligger til et hjemmelselskap?

Svar: Etter denne Høyesterettsdommen så har det vært diskusjoner ved salg vi har gjennomført ja.

Spm: Men de blir solgt likevel?

Svar: Joda. Men det blir en diskusjon og forhandling egentlig. Hvordan det løses i forhold til historikken og hvilken risiko som kjøper man ser seg villig til å overta – eller om man ikke ønsker det. Vi ville gjennomført transaksjonen på ulike måter på bakgrunn av det i hvert fall.

Vedlegg 3

Spm: For slik jeg er har forstått det, så er det i dag en helt klar risiko hvis tidligere eier går konkurs.

Svar: Jaja.

Spm: Men så er det veldig avhengig av hvem man kjøper fra, ved kjøp fra store selskaper med en usannsynlig risiko for å gå konkurs så fremstår det som trygt – men har dere kjøpt hjemmelselskap fra mindre selskaper som har en slik risiko?

Svar: Jeg tror ikke vi har gjennomført transaksjoner i det siste hvor det har vært en problemstilling, for da har det ligget samlet (eierskap og hjemmel). Nei, vi har nok ikke gjort det.

Spm: Har dere også single purpose selskaper i det første eiendomsfondet?

Svar: Nei. Eller det er jeg litt usikker på. Men i utgangspunktet var det satt opp til å være investeringer for andre selskaper, blant annet for livselskaper, gitt at sameiet eide eiendommen direkte. Da var det for disse selskapene som om de eide eiendom. Det var et poeng for disse investorene som gikk inn i eiendomsfondet, at disse skulle få eiendomseksponering og ikke aksjeeksponering som man ville fått i et fond hvor det er strukturert med AS under. Dette er slikt som de nye kapitalforskrifter, som tar opp en del ting angående dette. Så strukturen på det er jeg ikke helt sikker på hvordan vi ser på fremover.

Spm: Hvilke fordeler ser dere med at eiendommene er organisert som single purpose AS?

Svar: Sånn sett er disse to fondene gode eksempler på hvordan tanken på fondene var. Dette var et fond hvor livselskaper fikk eiendomseksponering, men det har man ikke mulighet ved det andre fondet. For det første skjer eiendomstransaksjoner ved kjøp og salg av aksjeselskaper. Da er det veldig praktisk sånn sett å ha et selskap for hver eiendom, hvor man rett og slett har mulighet til å selge det stykkevis og enkeltvis. Så det er sånn sett ikke noen grunn til å ikke ha et holdingselskap som sånn sett eier flere eiendommer under.

Spm: Ser dere noen ulemper med å ha det slik?

Svar: Det er jo veldig fornuftig å ha SPV til man skal selge. Men det blir mye mer regnskap, i forhold til hvis man kunne ha alt i et selskap. Men det vil jo aldri kunne veie opp for det å selge ut et selskap uten å måtte gjøre noe med strukturen annet enn at det er en datter som blir solgt. Andre ting, som for eksempel moms, er jo et spørsmål som kan dukke opp. Hvis man hadde hatt alle eiendommene under ett selskap, hadde det selskapet fått momskravet til alle disse eiendommene. Men det kan man komme rundt ved at man fellesregistrerer alle selskapene (døtrene) med morselskap. Da vil morselskap få samme moms krav som summen av alle døtrene. Sånn sett kommer man rundt den problemstillingen også.

Spm: Så det er ikke noen begrensninger, er det for eksempel lettere å strukturere kjøp av fast eiendom?

Svar: Altså, man påtar seg jo risiko når man kjøper et AS, man får da med seg hele historikken. Men det er noe som vi alltid tar hensyn til i kjøpssammenheng for vi kjører grundig due diligence. Sånn sett koster det mer penger å kjøpe selskap og eiendom enn bare eiendom fordi du må kjøre en ordentlig økonomisk- og risikogjennomgang av både selskap og eiendom. Men det blir jo en enkelt kostnad for så vidt. Og vi opplever ikke markedet der at kjøper er – det er blitt så vanlig å kjøpe og selge selskaper, at man får ikke noe prisavslag fordi du får høyere kostnader av å kjøpe selskap.

Spm: Blir det lagt inn en slags rabatt fordi selger slipper unna med skatten?

Vedlegg 3

Svar: Ja, det gjør det jo. Og det er blitt helt markedsmessig kurant. Men i Sverige så er det faktisk ikke slik. Men der har disse reglene vært lengre slik at markedet beregner det inn i prisen allerede. Men det er høyere transaksjonskostnader ved å kjøpe selskap og eiendom, fordi man må gjøre due diligence på selskap og undersøkelser av eiendommen. Men det blir det ikke tatt hensyn til i markedet. Men dette fratrukket man gjør grunnet lavere avskrivningsgrunnlag, det har jo en effekt på transaksjonen.

Spm: Hvor mye høyere vil du si transaksjonskostnadene er på

Svar: Det kommer helt an på hvor stor eiendommen er, hvor mange leietakere det er. La oss si det er et veldig enkelt lagerbygg med en enkelt bruker med lang leietager, sånn sett med veldig få forhold å undersøke – hvis det selges som en eiendom direkte, så har du ikke store kostnader, og sånn sett kan man gjerne komme unna med en 40 til 60 000 (i due diligence), men med en gang det er mange leietagere, også hvis det er selskap med historikk i selskapet, som ansatte. Det er mye rart som kan dukke opp, så kan det fort dra opp i millionen for due diligence. Men samtidig, med selskaper, hvis det først er groms, så må du bruke virkelig mye penger for å undersøke det. Er det en liten eiendom, så kommer man gjerne til det punktet hvor man sier at her er det så mye rart at vi trekker oss – hvis man har forbehold om due diligence. Kjøper du en eiendom til 15 millioner, så vil du ikke ha kostnader på 1 million.

Spm: Kan dere legge føringer på hvordan selger strukturerer eiendommen?

Svar: Ja, det kan vi si. For det blir en forhandling. Det er veldig naturlig å si det hvis du i due diligencen finner så mye rart at det ikke er en risiko en ønsker å påta seg, eller at det blir såpass dyrt – at man krever så mye i prisavslag eller må ha strenge garantier som tilbakehold av kjøpesum og sånt. Da blir det naturlig å si at enten må vi ha denne pakken; hvis vi kjøper selskapet skal vi ha prisavslag på så mye, reklamasjonsfrist på så og så mange år, de og de garantiene med tilbakeholdt beløp – ELLER så vil vi kjøpe eiendommen direkte. Da vil jo selger sette disse opp mot hverandre, for eksempel gevinstbeskatning, altså helheten i det.

Spm: Er det noen bestemte risikoaspekter som gjør at dere ville holdt dere unna kjøp av en eiendom?

Svar: Ansatte, rot i regnskap. Alt overfor myndighetene som ikke er i orden rett og slett. Det er for så vidt mange aspekter som kan innebære risiko. Det er spesielt hvor du får inntrykk av at det er dårlig administrert og forvaltet, slik at man tenker at her kan det være masse ”bomber”. Kanskje momsregnskapet er mangelfullt, eller at skatt eller ligningspapirer er gjort på en veldig dårlig måte. Enten at man ser at det er ført feil eller mistenker det. Da er man ikke villig til å påta seg det.

Spm: Skattemyndighetene kan kreve skatt og avgift for 10 år tilbake i tid, blir dette tatt med i kontrakten?

Svar: Det er ganske markedsmessig selv om man ikke ser det i hver transaksjon. Det er i hvert fall veldig vanlig å kreve at man skal ha reklamasjonsfrist på skatt og avgift så lenge myndighetene kan gå på deg. Og det er jo ikke alle selgere som har mulighet til å gi deg. For eksempel syndikeringsaktørene, type (... eller ...). De setter opp SPV'er, hvor de inviterer investorer til å gå inn i dette selskapet. Når de da skal selge den eiendommen som ligger der, så har jo ikke de enkeltpersonene – for i mange av disse syndikatene så er det formuende privatpersoner som går inn. De er jo ikke interessert i å sitte – eller de aksepterer ikke å sitte i 10 år og være ansvarlig for skatt

Vedlegg 3

og avgift. Så man ser som sagt transaksjoner hvor man ikke får så lang reklamasjonsfrist, men det er heller ikke uvanlig.

Spm: Ved bruk av due diligence får man oversikt over hvilke rettigheter og plikter som følger med kjøpet og man inngår kjøpsavtale på bakgrunn av dette, gir den bare oversikt over hvilken risiko som finnes eller gir den noe sikkerhet mot risiko?

Svar: Nei, det vil jeg ikke si. Man gjør jo den gjennomgangen for å få oversikt, og for å avdekke forhold som må diskuteres eller forhandles om. Det er kjøpekontrakten mellom partene som regulerer opplysningsplikten og undersøkelsesplikten og sånn sett vil kontrakter være ulike fra situasjon til situasjon. Men det er ikke uvanlig at selger sier at det du burde ha oppdaget i due diligence, det dekkes ikke av reklamasjonsfristen i etterkant. Så blir det kontraktsforhandlinger om hva man burde oppdaget.

Spm: Ved tinglysing av ordinært eiendomserverv isolerer man seg fra tidligere eiers handlinger, kan man gjøre dette på samme måte ved kjøp av selskap, eller er det større risiko?

Svar: Ja, det er jo det. Der kommer all historikk med regnskapsmessige forhold og videre, så det er jo større risiko. Men det prøver man å få oversikt over og begrense ved å kjøre due diligence. Men det er klart at det er flere forhold som kan være problematiske enn da kun det tekniske eller ren momsproblematikk på eiendommen.

Spm: Vil du si at transaksjon av eiendom i dag bærer mer preg av finansiell investering, slik at eiendommens tekniske stand mv blir skjøvet i bakgrunnen?

Svar: Nei, det vil jeg ikke si. Jeg vet ikke hva du sammenligner med, men det er fortsatt veldig viktig dette med teknisk gjennomgang, i hvert fall slik vi ser på det. Du har rett i at det er mange finansielle aktører med mange finansielle vurderinger som ligger til grunn for å investere. Så er det vel så mye den kontantstrømmen som eiendommen kaster av seg, som de tekniske egenskaper, som har betydning. Men vi gjør i hvert fall veldig grundige tekniske gjennomganger, og det er like gjennomganger det som om vi kjøper eiendom direkte som hvis vi kjøper selskap som eier eiendom. Du kan si at det kanskje for 20-30 år siden så var det andre aktører, som gjorde sine betraktninger og investeringer på annen måte enn man gjør i dag. I dag er det veldig mange finansielle aktører i eiendomsmarkedet. Så sånn sett har det i hvert fall vært en utvikling. Men jeg tror ikke det har med (forandringen fra) kjøp av eiendom direkte til kjøp av selskap å gjøre.

Spm: Så det er mer med *type* aktører å gjøre?

Svar: Ja. Det er som sagt blitt mange finansielle aktører som har fokus på kontantstrøm. Det kan hende at tidligere var det flere som gikk og sparket i betongen og tenkte mer bygningsstruktur.

Spm: Kjøper dere eiendom med åpne skjøter eller blankoskjøter?

Svar: Nei.

Spm: Bruker dere heller ikke åpne skjøter der dere selger fast eiendom?

Svar: Nei, det gjør vi ikke.

Spm: Hva er grunnen til det?

Svar: Man tviler på om det egentlig er lov. Så det er vel egentlig en god nok grunn.

Spm: Er det opplevelsen med hjemmelselskap som er grunnen til dette, eller har den hatt noe å si for at dere er reservert mot å bruke åpent skjøte?

Vedlegg 3

Svar: Nei, den har vi vel hatt lenge. Så det har vel vært vår policy lenge på at vi ikke skal gjøre det på den måten. Men det har blitt enda mer i dagen etter den dommen.

Spm: Har dere eiendom som dere sitter med i kort tid?

Svar: Nei. Eller hva tenker du med kort tid?

Spm: Mindre enn 5 år for eksempel

Svar: Det kan for så vidt være det. Men igjen, tilbake til det vi snakket om strategi, så er vi i utgangspunktet mer langsiktig enn som så. Men det kan være forhold, for eksempel hvor man har fått utviklet eiendommen, bygget ut eller leiet ut, så ser man at man ønsker å selge. Eller hvis man får et knallgodt bud, og sånn sett ønsker å selge. Så vi har nok hatt eiendommer i kortere tid enn 5 år, men det har ikke påvirket strukturelle forhold.

Spm: Vil du si at innføringen av fritaksmetoden har gjort at det ikke lenger er grunnlag for å bruke åpent skjøte eller hjemmelselskap?

Svar: Nå er ikke jeg noen jurist da, men for vår del har det ikke vært noe grunnlag for det nei.

Spm: Legger dere føringer på at kjøper skal tinglyse eiendommen, der det selges fast eiendom?

Svar: Ja. Ja, det gjør vi.

Spm: Hvorfor det?

Svar: Det var en sak for ikke så veldig lenge siden... Det var vel rett etter dette kom opp, spørsmålene rundt Høyesterettsdommen, så var vi midt i forhandlinger om å selge en eiendom, hvor det kom opp i due diligence, denne problematikken. Man ble enige om, og sånn sett var det slik at her måtte det "dokkes over" (hjemles over). Da ble vi enige om å dele dokumentavgiften. Da var det et krav fra oss, hvis de skulle ha penger fra oss for å betale dokumentavgiften, så måtte vi se at de gjorde det og.

Spm: Hva var det som gjorde at dere satt et slikt krav?

Svar: Nei, det var et salg hvor denne problematikken kom opp midt under forhandlingene. Så sier kjøper at han ikke kan kjøpe eiendommen uten å tinglyse, så ble det en forhandling om hvem som skulle betale dokumentavgiften. Så ble man enige om en splitt på det. Så da var det naturlig å kreve at de faktisk skulle gjøre det. Men det er jo stort sett store og proffe aktører vi kjenner, med fornuftige jurister på den andre siden. Hvis man da i kjøpekontrakten beskriver at det skal tinglyses, og at det skal gjøres innen en viss tid, så er det på en måte ikke noe kontroversielt. Jeg tenker at det er en naturlig del av transaksjonen.

Spm: Vil du si at dere har noen sentrale retningslinjer for tinglysing?

Svar: Ja, vi vil vel ha alt sånt i orden ja. Så da ville vi gjort det hvis det var behov for det.

Spm: Men fremover vil dere kanskje bare kjøpe eiendom gjennom selskap?

Svar: Det meste som selges nå er vel egentlig bare AS og selskaper. Det er ikke så mye eiendom som selges direkte. Vi opererer mest i det markedet for eiendom fra 60 millioner og oppover. I det sjiktet er det vel garantert mest selskapskjøp. For å si det sånn da, hvis det hadde vært en eiendom så hadde vi da, for å få det symmetrisk i strukturen, satt opp et AS hvor vi hadde betalt dokumentavgift for å få inn eiendommen. For å gjøre det ordentlig og likt som de andre selskaper i strukturen.

Vedlegg 3

Spm: Tror du fjerning av dokumentavgift for næringseiendom ville forandret hvordan næringseiendom ble organisert?

Svar: Jeg tror for en som skal selge så er det ganske mye bedre å slippe høy gevinstbeskatning enn å slippe dokumentavgift. Så det slår mye mer ut, vil jeg tro. Så jeg tror ikke det ville hatt så mye å si, ikke nødvendigvis.

Spm: Hvilke konsekvenser mener du det har, at det reelle eierskap ikke samsvarer med det formelle – slik som for bruk av hjemmelselskaper?

Svar: Ja, det er jo denne risikoen ved konkurs bakover, som er ”den store stygge ulven” der.

Spm: Har du anledning til å undersøke om de hjemmelselskapene dere har i dag, om det er hjemmelselskap dere har opprettet, eller om det er hjemmelselskap dere har kjøpt fra tidligere eiere?

Svar: Det vet jeg at det er begge deler. Av hele porteføljen er det da noen eiendommer hvor vi har opprettet hjemmelselskap, og det er andre hvor vi kjøpte eiendom og hjemmelselskap. Men jeg tror ikke vi har gjort noen endringer, at det er klart for å dele, i forhold til om hvordan historikken er bakover på det.

Spm: Slik jeg forstår det er det vel strengt ikke noen risiko for de hjemmelselskap dere har opprettet. Risikoen er vel knyttet til de dere har kjøpt fra andre, men eventuelt hvor mange det var snakk om?

Svar: Det har jeg ikke klart for meg, så det kan jeg ikke si noe om.

Spm: Forsøker dere å holde øye med tidligere eiers finansielle situasjon hvor dere har brukt hjemmelselskap?

Svar: Dette er ikke helt mitt felt, det må jeg nesten høre med fondssjefen om. Men jeg er ganske sikker på at når dette kom opp, så gjorde man en type vurdering av det, av hva slags risiko som kunne være der. Det er som sagt et begrenset antall eiendommer det gjelder. Da blir det jo da å nøste bakover som du sier, å se på hvem som har sittet der. I noen tilfeller ser vi nok at det ikke er noen risiko i det hele tatt, så er det andre hvor det kan være litt mer problematisk.

Det diskuteres litt generelt om eiendomsbransjen og oppgaven. Intervjuet avsluttes og det takkes for intervju.

Vedlegg 4

Vedlegg 4: Entra Eiendoms portefølje (Oslo-området)

Entra Eiendom AS / Org nr: 981 698 266

Adresse	Tinglyst på	Entra's eierskap i selskap	Org. Nr./ F. Nr.	Organisert som	Salgsdato	Kjøpesum
Posthuset - Biskop Gunnerus gate 14 A	Biskop Gunnerus gate 14A AS	Entra eiendom 100%	983 191 096 AS - S.P.	Fast eiendom	2 002	530 000 000
Nasjonalibli - Henrik Ibsensgate 110	Entra Kultur 1 AS	Entra eiendom 100%	980 639 460 AS	Fast eiendom	2 004	120 000 000
Akersgata 32	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 003	370 000 000
Akersgata 34	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 003	370 000 000
Akersgata 36	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 003	370 000 000
Akersgata 51/Apotekegangen 6	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 003	370 000 000
Keyzers gate 13	Universitetsgaten 2 AS	Entra eiendom 100%	982 778 085 AS - S.P.	Fast eiendom	2 001	550 000 000
Munchs gate 4	Universitetsgaten 2 AS	Entra eiendom 100%	982 778 085 AS - S.P.	Fast eiendom	2 001	550 000 000
Brynsengfarett 6	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Biskop Gunnerus gate 6/Jernbanetorget 6	KLP hjemmel, Entra fester (samme)	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Dronningens gate 16	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Fredrik Selmers vei 4	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Fritzners gate 12	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 006	23 000 000
Grenseveien 92	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Hagegata 23*	Hagegata 23 Eie AS (50%), Hagegata 23 ANS (50%)	Se * om Entra eiendom	995 382 849 og 984 049 714 AS - S.P./H.S.	Fast eiendom	2 010	47 500 000
Hammersborggate 12	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 001	0
Havnelageret - Langkaia 1	Oslo havn KF (Hjemmel), Langkaia 1 AS (Feste)	100% av Langkaia 1 AS	986 312 560 AS - S.P.	Fast eiendom	2 004	390 000 000
Kjøboveien 1-33, SANDVIKA	Kjøboparken AS	Entra eiendom 100%	988 042 293 Fast eiendom	Fast eiendom	2 007	450 000 000
Kristian Augustsgate 15	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 009	110 000 000
Kristian Augustsgate 21	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 009	45 000 000
Kristian Augustsgate 23	Kristian Augustsgate 23 AS	Entra eiendom 100%	921 554 052 AS - S.P.	Fast eiendom	1 990	130 000 000
Wergelandsveien 29	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Malmstrøveien 2-4, SANDVIKA	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	1 971	0
Middelthungsgate 29	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Observatoriegaten 1	Entra eiendom AS	Entra eiendom 100%	980 639 460 AS	Fast eiendom	2 004	120 000 000
Cort Adalers gate 30	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 006	90 000 000
Schweigaardsgate 15	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 004	10 000 000
Schweigaardsgate 15 b (Oslo Z)	Entra eiendom AS	Entra eiendom 100%	982 435 072 AS - S.P.	Fast eiendom	2 008	113 100 000
Pilestrødet 19-21	Oslo Z AS	Entra eiendom AS	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 001	0
Pilestrødet 30	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 008	1 500 000
Malmstrøveien 20, SANDVIKA	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 004	16 500 000
Malmstrøveien 18, SANDVIKA	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 004	16 500 000
St. Olavs gate 4	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Aasta Hansteensvei 10	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Strømsveien 96	KLP (938708606) hjemmel, Entra fester (samme)	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Tollbugata 1 A	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Tordenskioldsgate 12	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Torggata 13	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 002	18 000 000
Øvre Torv 1, SANDVIKA	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	1 966	45 022 640
Tvelenveien 22	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 003	34 000 000
Hagegata 22	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Universitetsgaten 2	Universitetsgaten 2 AS	Entra eiendom 100%	982 778 085 AS - S.P.	Fast eiendom	2 001	550 000 000
Borkenveien 1 og 3, SANDVIKA	Bærum K. Eiendom (Hjemmel), Entra fester	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 005	0
Wergelandsveien 27	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 000	0
Youngsgate 7 og 9	Entra eiendom AS	Samme selskap	981 698 266 Fast eiendom	Fast eiendom	2 002	16 250 000
SUM: 45						3 796 372 640

*Hagegata 23
Hjemmel fordelt: Hagegata 23 Eiendom AS (50%) og Hagegaten 23 ANS (50%)
Hagegaten 23 ANS oppløst, Hagegata 23 AS ingen ansatte