

**Polska**



# Jak kupić lub wynająć biuro czy apartament

2015-07-14 10:36:55



W Norwegii agencje nieruchomości mają wszelkie uprawnienia do przeprowadzania transakcji kupna-sprzedaży domu, ziemi czy lokalu biurowego. Udział prawnika nie jest konieczny. Prawnika angażuje się w przypadku kupowania lokali handlowych lub transakcji o dużej wartości.



Każda agencja nieruchomości musi posiadać ubezpieczenie na kwotę nie mniejszą niż 10 mln koron norweskich. Umowa między agentem nieruchomości a klientem musi być sporządzona pisemnie. W przeciwnym wypadku agent/prawnik nie ma prawa do premii/wynagrodzenia. Wynagrodzenie agenta ustalane jest w umowie. Z reguły to 1-2,5 proc. ceny zakupu.

Dodatkowy koszt stanowi VAT wynoszący 25 proc. ustalonej prowizji agenta. Ostatecznie wynagrodzenie agenta wyniesie zatem 1,2-3,1 proc. Dotyczy nieruchomości o wartości do 50 mln norweskich koron. Prowizja agenta od większych nieruchomości jest mniejsza.

**Agencja nieruchomości jest zobowiązana do przygotowania oferty/prospektu/ sprzedaży zawierającej minimum informacyjne:**

- Numer rejestracji u notariusza (nr ziemi, tytułu)
- Adres; wycenę nieruchomości dokonaną przez urząd podatkowy
- Powierzchnię gruntu i budynków
- Planowane regulacje oraz ograniczenia związane z nieruchomością
- Zarejestrowane roszczenia i obciążenia dotyczące nieruchomości

Lista agencji nieruchomości dostępna jest na stronie <http://www.constellator.se/eng/eu/norway.shtml>

## Nabywanie nieruchomości

Cudzoziemcom, przy nabywaniu nieruchomości, zalecane jest korzystanie z usług specjalistów norweskich. Kupujący musi posiadać norweski numer ID (tymczasowy 'D numer' lub stały numer Fødselsnummer). Gdy kupującym jest firma, wymagany będzie numer organizacyjny.

Numery personalne można uzyskać w Rejestrze Ludności (Folkeregisteret) w miejscowości, w której znajduje się nieruchomość, po okazaniu wymaganych dokumentów potwierdzających tożsamość (zalecany paszport).

### **Umowa kupna/sprzedaży będzie uznana za ważną, jeżeli:**

- Obie strony podpisały kontrakt
- Oferta została zaakceptowana
- Zaistniała umowa ustna

W Norwegii o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości można wnioskować na podstawie zachowania jednej ze stron uczestniczącej w transakcji.

Gdy jedną ze stron jest klient indywidualny, wszystkie niezawarte w umowie aspekty będą uzupełniane artykułami z prawa norweskiego.

Postanowienia umowy, które są ze szkodą dla konsumenta, będą nieważne, jeżeli są one regulowane przez norweskie prawo.

Akty prawne, przetłumaczone na angielski, można znaleźć na stronie [www.tryti.no](http://www.tryti.no)

## Kupowanie na aukcji

Zazwyczaj nieruchomość sprzedawana jest osobie, która złoży najwyższą ofertę. Sprzedawca może jednak swobodnie zdecydować, któremu oferentowi sprzeda nieruchomość.

Pierwsza oferta może być przesłana faksem, kolejne zmiany w ofercie mogą być przekazywane ustnie agentowi od nieruchomości.

Moment powzięcia przez kupującego informacji o zgodzie sprzedającego jest momentem wiążącym dla transakcji.

W momencie podpisania umowy płaci się sprzedającemu 10 proc. ceny zakupu.

Po zakończeniu akcji/przetargu kupujący ma prawo wglądu do ofert złożonych agentowi w celu weryfikacji rzetelności informacji przekazywanych przez agenta.

Licencja/koncesja (Konsesjonsloven lub Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom) jest potrzebna w przypadku nabywania posiadłości rolnych lub dużych nieruchomości handlowych. Warunki otrzymania koncesji są takie same dla Norwegów jak i obywateli/firm zarejestrowanych na terenie EU; Wniosek o uzyskanie koncesji

składa się do urzędu miasta. Formularz można znaleźć na stronie <https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/skjema>. Informacje kontaktowe do miast/gmin na <http://www.norway.no/styresmakter>.

Wykaz oferowanych nieruchomości można uzyskać za pośrednictwem strony [www.finn.no](http://www.finn.no).

## **Nieruchomości letniskowe**

Domki letniskowe położone na południowym wschodzie oraz wschodzie Norwegii są drogie w odniesieniu do europejskich standardów. Tańsze domki letniskowe można znaleźć na linii brzegowej od skrajnego południa do skrajnej północy.

Podatek od domków letniskowych wynosi 2,5 proc. liczony od oszacowanej wartości posiadłości.

Wynajmowanie domku letniskowego jest interpretowane jako aktywność biznesowa, od której trzeba zapłacić 28 proc. CIT/PIT od wielkości zysku.

W przypadku sprzedaży domku letniskowego dochód będzie wolny od podatku, gdy sprzedający miał domek na własny użytek przez dłużej niż pięć lat. Jeżeli warunek ten nie jest spełniony, obowiązuje podatek w wysokości 28 proc.



**INNOWACYJNA GOSPODARKA**  
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO  
ROZWOJU**

**UNIA EUROPEJSKA**  
EUROPEJSKI FUNDUSZ  
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego