



Nordmenn hiver seg over eiendommer i Brasil – usett:

Kupp i blinde?

Særdeles billig, varmt og tørt klima, stabilt politisk og stort investeringspotensial. Ikke rart at nordmenn strømmer til Brasil for å gjøre et kupp. Men noen kommer til å bomme.

Brasil kan på flere måter sammenlignes med Spania for over tyve år siden. Her er prisene lave, turismen overkommelig og strendene fortsatt vakre. Utlendinger kan uten omveier eie eiendom i landet og stadig flere aktører tilbyr nå nordmenn å kjøpe eiendom her. Både prosjekterte og ferdigstilte hus og leiligheter står i kø for å få norske eiere.

Som turist kan man oppholde seg seks måneder av gangen i Brasil. Nylig ble det innført regler som gjør det mulig for pensjonister å oppholde seg der på fast basis. Da kreves dokumentasjon på at man har to tusen dollar i måneden i inntekt. Pensjonen skulle dermed rekke langt for de fleste. Så gjelder det å unngå bomkjøpene.

Flokker seg om norske kolonier

Mange av stedene minner om konstruerte turistfeller. Utålmodig etter å gjøre et kupp er Ola Nordmann naiv og kjøper gjerne usett. Det anbefales ikke.

– Man blir fortalt at det er fantastiske strender og områder, men saken er jo at de aller aller fleste tilbyderne har kjøpt det billigste de får tak i. Det er fine tomter absolutt, men det er langt unna annen sivilisasjon og en infrastruktur hvor man omtrent ikke får tak i taxi,



advarer Morten Bjørnstad i Brasnor.

Hans selskap er lite, men har av de norske aktørene i landet holdt på lengst. Hele 14 år. De holder til i Pipa, 80 km sør for Natal, hvor brasilianerne ferierer. Bjørnstad er overrasket over at ikke flere investerer i det lille stedet, som omtales som Brasils St. Tropez.

– Tomteprisene har doblet seg annethvert år på 1990-tallet. Siden årtusenskiftet er prisstigningstakten redusert, som følge av at større områder har blitt tilgjengelige. Men tomteprisene har steget med 20–30 prosent i året de siste

fem år, hevder han.

Kjøperne flokker seg i stedet om de norske koloniene hvor man raskt vil nærme seg Spania-tilstander. Mye grunnet de lave prisene. Flere aktører lokker med leiligheter til under 400.000 kroner.

– Men se hvor de ligger hen da! oppfordrer Bjørnstad.

– Helt vanvittig

Finn Magnus Hansen i Aktiv Eiendomsmegling Utland selger leiligheter for Skandinavias største aktør i Brasil, Brazil AS og Natal Invest. Akkurat nå er det 262 luksusleiligheter rundt et spanlegg ved Arituba-lagunen som frontes. Hele 80 prosent av hans kunder har kjøpt leilighetene usett. Han advarer mot å kjøpe fra aktører som bygger for første gang.

– Mange har ikke den erfaringen som trengs. De vi samarbeider med er kvitt førstegangsproblemer, forsikrer Hansen.

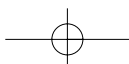
Å kjøpe feriebolig så langt unna kan virke risikabelt for trauste nordmenn. Men Hansen har ingen problemer med å

selge ut prosjektene.

– Det har vært helt vanvittig, forteller han.

Bjørnstad ville ikke kjøpt leilighet i Arituba. Det til tross for at han hevder at Aktiv Eiendomsmegling er blant de mest seriøse aktørene.

– Det er et område som er kjøpt, satt opp mur rundt og så bygd utallige leiligheter innenfor. Nordmenn liker jo å gå på stranda og rusle gatelangs. At det er litt opplevelser. I turistfellene stenger jo alt når mørket kommer, som er klokken seks året rundt. Skal du da inn



til Natal, tyve minutter unna, sliter du kraftig med å få tak i taxi, mener han.

Petter Vesterli i Brasilhus har vært i Brasil i tre år og har mye på tegnebrettet nå. Vesterli har lagt seg på hus med priser nærmere halvannen million og er enig med Bjørnstad i at Pipa er stedet.

– Vil man bo på Aker Brygge eller i Nittedal? spør han. – I Buzios er infrastrukturen *nada*, ingenting. De fleste som kjøper her gjør det som en ren investering, og det har jeg litt tro på. Men jeg tror ikke det blir noe om to-tre år. Kanskje om ti?

Han leier ut husene når eierne ikke bor der selv. Ving og Star Tour er blant kundene. Ifølge Vesterli blir det bra med leieinntekter.

– Eierne sitter igjen med rundt 6.000 kroner i måneden, sier han.

– Mer luksus og kvalitet

Bjørnstad skryter av myndighetene i Pipa, som er flinke til å begrense utbyggingen. Her kan man ikke bygge mer enn to etasjer, og kjøring på strendene er ikke lov. Om man så bare skal sette opp en liten bod må man søke om tillatelse. Mange naturområder er også fredet.

– Jeg sitter jo litt i glasshus, men Pipa er fra gammelt av bygd som et turiststed for brasilianere. Der er det et nettverk av gode restauranter og butikker basert på de brasilianske turistene.

Han ser at flere av dem som nå investerer i Brasil har solgt sine leiligheter i Spania med god fortjeneste. Hos ham kjøper de relativt store villaer.

– Bruker de halvparten av fortjenesten her har de råd til mer luksus og kvalitet, mener han.

Hansen er enig.

– Mange i Spania ønsker å flytte. De sitter på gjeldfrie boliger og er mer lystne på eksotiske reisemål. Siden man har



169 kvadrat for én million

Denne villaen med to etasjer tilbys av Brasilhus i Pipa. Boligen har et bruttoareal på 169 kvadratmeter og en tomt på 524 kvadratmeter. Prisen er 1.045.000 norske kroner. Huset er bygget i 2005. Hagen har automatisk vanningsanlegg under plenen.

fått inn norske aktører er det også blitt tryggere å handle. Mellomgenerasjonen bryr seg heller ikke om å sitte 11 timer på fly.

Bjørnstad hevder nordmenn blir godt mottatt i landet, fordi alle er klar over at de tjener på det.

– Fra han som går på stranden og selger kokosnøtter til de som driver hotelene. Men det er synd for de lokale innbyggerne som ikke har så mye penger. Vi begrenser deres muligheter til å kjøpe seg en fritidsbolig.

– Valutaen har steget 30 prosent

Formue i, inntekt av og gevinst ved salg av fast eiendom er i utgangspunktet skattepliktig til Norge. Men skatteavtalen med Brasil bygger på fordelingsmetoden.

– Den sier at man kan velge å skatte til Brasil, og det er jo fordelaktig for oss. Der er det kun 15 prosent gevinstbeskatning av salg, opplyser Hansen.

Holder man seg til et par kjørerregler og er obs på lokale regler, er det ikke stort

mer risiko knyttet til kjøp enn her hjemme. I Brasil bør man være klar over at det ikke automatisk stilles sikkerhet for forskuddsbetalte deler av kjøpesummen. Her har man ikke bankgaranti eller ferdigstillelsegaranti. Det skremmer vekk noen.

Hansen forsikrer at hos Aktiv Eiendomsmegling tar de kjøpers penger inn på sin konto til de ser at prosjektet utvikler seg som det skal. Bjørnstad stiller med bankgaranti for sine kunder. Han trekker heller frem valutaendringer som det største risikomomentet.

– Valutaen har steget med 30 prosent det siste halvåret. Hvis det fortsetter er det klart at mange vil brenne seg her. Det blir jo fort 30 prosent dyrere å bygge, påpeker han.

Kari C. Flottorp

kari.flottorp@kapital.no



BRASIL - NATAL

Et spennende og flott prosjekt bestående av 24 selveierleiligheter.

Priser fra kr. 420.000 til kr. 900.000,-
Ta kontakt for nærmere informasjon.

NOTAR

Notars agent for Brasil er
Stian Grøtøe
+ 47 55 55 97 50
+ 47 92 86 85 79
stian.groetoe@notar.no

Utbygger:
www.RTReiendom.no
+ 47 47 89 66 99

Bestill prospekt via sms (kr 10,-) Send Brasil (ditt navn + adresse) til 2123