



Utleiers ABC - Del 2 - Partene



Lasse Lillelund Innleggen
Lawyer



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiende og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. Vi velger for enkelhets skyld å følge rekkefølgen i meglerstandarden for brukte lokaler, og i denne artikkelen er temaet partene (punkt 1 og 2 i meglerstandardene).

Feil eller unøyaktig partsangivelse kan ha skatte- og avgiftsmessige konsekvenser, og kan vanskeliggjøre inndrivelse av krav.

Å fylle ut partenes navn og organisasjonsnummer fremstår som nokså elementært ved første øyekast, men DLA Piper har i forbindelse med due diligence og tvister erfart at det ikke alltid er overensstemmelse mellom de angitte og de faktiske parter. Dette kan reise flere spørsmål enn man skulle anta, og hvilket selskap som er angitt som part i leieavtalen kan ha stor betydning, både underveis i leieforholdet og ved leieforholdets avslutning.

Generelt

Man må alltid kontrollere at partenes navn og organisasjonsnummer stemmer overens med firmaattestene. Firmaattester er lett tilgjengelig via brreg.no. I tillegg bør partenes konsernstruktur og eierforhold avklares, for å avklare hvilket selskap som bør være part.

Dersom en av partene er et utenlandsk selskap, bør det innhentes en «legal opinion» eller «capacity opinion» som bekrefter partens eksistens og kompetanse til å inngå leieavtalen. I tillegg bør det innhentes en selskapsoversikt som viser eierforhold og konsernstruktur. Dersom en av partene er et såkalt NUF, er det viktig å være oppmerksom på at det juridisk sett er det utenlandske hovedselskapet som blir formell part i avtalen og ikke det «norske» NUFet.

Utelatelse av organisasjonsnummer eller feil angivelse av navn og/eller organisasjonsnummer kan gjøre det vanskelig å verifisere eller identifisere partene.

Dersom en av partene er et selskap under stiftelse, bør organisasjonsnummer påføres i ettertid, så snart det aktuelle selskapet er stiftet. I slike tilfeller bør det også vurderes inntatt bestemmelser om hvem som skal ansees som ansvarlig for kontraktsforpliktelsene frem til den aktuelle parten er registrert stiftet. I tilfeller hvor leieavtalen signeres mens en av partene er under stiftelse, bør det angis i stiftelsesdokumentet at selskapet skal bli part i leieavtalen.

Hvem er utleier?

Partene og deres rådgivere, bør ha kontroll på hvilken juridisk person som er eier og hvem som er utleier. Vi har sett mange eksempler på at oppgitt utleier i leieavtalen ikke er reell eier, eller at reell eier ikke er hjemmelshaver, uten at forholdene er nærmere avklart.

Som første skritt bør meglere og andre rådgivere alltid innhente grunnboksutskrift fra seeiendom.no, for å verifisere hjemmelshaver til eiendommen. Dersom hjemmelshaver og informasjon om utleier ikke stemmer overens, bør de faktiske forhold avklares.

Det kan være flere grunner til at hjemmelshaver og reell eier av eiendommen ikke er samme juridiske enhet. Fortrinnsvis skyldes hjemselskapsstrukturer at utleier ikke har ryddet opp i historiske forhold. I slike tilfeller kan det være hensiktsmessig at både eier og hjemmelsselskapet signerer leieavtalen.

En annen situasjon som vi har sett flere eksempler på, er at utleiere leier inn areal fra andre for å kunne leie ut et større sammenhengende areal til én leietaker. Forholdet mellom disse bør da formaliseres for å sikre at skatte-, avgiftsmessige og kontraktsrettslige forhold ivaretas på korrekt måte. Reelt sett foreligger det i slike tilfeller et delvis fremleieforhold.

Hvem er leietaker?

Utleier bør ved førstegangsetablering av leieforhold gjøre grundige undersøkelser tilknyttet blant annet leietakers virksomhet og soliditet, herunder konsernstrukturen der leietaker er et datterselskap i et større konsern.

Leietakere kommer i mange ulike selskapsformer, organisasjonsformer og eierstrukturer, og hver leietaker bør vurderes individuelt. Et stort antall leietakere er organisert som aksjeselskaper. Eierne har da begrenset ansvar, og utleier må som utgangspunkt forholde seg til leietaker og verdiene dette selskapet har. Noen leietakere er organisert som ansvarlige selskaper under selskapsloven, enten som et selskap med delt ansvar (DA) eller et selskap med deltakere som er solidarisk ansvarlige (ANS). For slike selskapsformer er soliditeten til deltakerne av betydning for utleiers vurdering av leietakers soliditet.

Betydning for andre klausuler

Hvem som er leietaker kan ha betydning ved vurderingen av flere ulike punkter i leieavtalen, herunder garantistillelse, fremleie og overdragelse. Eksempelvis kan enkelte statlige leietakere, banker og forsikringsselskaper i mange tilfeller slippe å stille garanti, fordi de er så solide, eller teknisk ikke kan gå konkurs. I motsatt ende av skalaen finner vi nystiftede selskaper og SPV-selskaper i konsernstrukturer, hvor garantistillelse kan måtte omfatte hele leieforholdet i hele leietiden.

Videre har konsernspisser gjerne stor fleksibilitet til fremleie, mens fremleieadgangen for andre kan være mer begrenset. Dersom leietaker eller garantist er utenlandske selskaper, bør det for øvrig avtales norsk lovvalg og eksklusivt verneing i Norge.

Ovennevnte illustrerer at det tidlig i leiekontraktsforhandlingene bør avklares hvem som skal være leietaker, nettopp fordi det påvirker øvrige klausuler og vilkår.

KYC

KYC (know your client/customer) og hvitvaskingsrutiner er stadig mer aktuelt. Hvem som er leietaker har stor betydning for hvor grundige undersøkelser som bør foretas. Ved statlige eller kommunale foretak, eller ved finansinstitusjoner hjemmehørende i Norge, er det normalt behov for begrensede undersøkelser. I motsatt ende av skalaen finner vi utenlandske selskaper i kompliserte selskapsstrukturer.

Det foreligger en egen standard for hvitvaskingsrutiner for eiendomsmeglingsforetak. Andre ulike regelsett stiller krav til at kontraktsparter vet hvem de inngår avtaler med og mottar penger fra. Noen utleiere har derfor strenge rutiner om kontroll av KYC-dokumentasjon – uten at dette er et tegn til motvilje eller mistro mot leietaker.

I 2019 ble ny lov om register over reelle rettighetshavere vedtatt. Loven har til formål å legge til rette for at man kan få opplysninger om hvem som er reelle rettighetshavere i et selskap. Loven har enn så lenge ikke trådt i kraft.

Les også: [Utleiers ABC - Del 3 - Eiendommen](#)



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
