



Utleiers ABC - Del 31 - Sted, dato og signatur



Line Ravlo-Losvik
Partner, Dr. juris

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva utleiere og meglere bør være særlig bevisste på ved inngåelse av leieavtaler. I denne artikkelen redegjøres det for punkt 30 og 31 i meglerstandardene som omhandler sted, dato og signatur.

En avtale kan være bindende selv om den ikke er skriftlig og signert. Signatur er imidlertid ofte den naturlige måten å bekrefte endelige omforente vilkår på. Det er viktig å sikre seg at avtalen og vedlegg reflekterer enigheten. DLA Piper tilbyr elektronisk signatur som kan være et alternativ til fysisk signering i mange situasjoner.

Generelt

En leieavtale kan bli bindende før signering, eller via forhandlinger, dersom de vesentligste forhold i avtalen er avklart. Dette skjer gjerne i sammenheng med at avtaleteksten er utformet, at partene har gått langt i å signalisere at avtalen er omforent og at en av partene innretter seg som om avtalen er inngått og dette er synbart for den andre parten. Dette ble utfallet for et stort revisjonsfirma som leietaker i en Høyesterettsavgjørelse fra 2011, hvor leieavtalen ble ansett inngått selv om den ikke var signert.

Formfriheten skiller norsk rett fra flere andre lands rettsystemer. I Spania må eksempelvis leieavtaler i visse tilfeller være skrevet på spansk for å være gyldige.

Signatur innhentes ofte for å sikre notoritet om avtalen og innholdet. Det er derfor viktig å sikre seg at «signeringsversjonen» med alle vedlegg er i tråd med det som er omforent og at det ikke er motstrid mellom avtalen og vedleggene.

Det er ingen rettsregler om signering, men nøkkelen til en vellykket signering er at partene forbereder seg og planlegger signeringen. Som regel er det nyttig å lage en sjekkliste over det som bør gjøres i forkant.

Det er ingen rettslige krav om hvor signering skal skje eller at partene skal signere leieavtalene på samme dato. Dersom partene har tatt forbehold om signering for bindende avtale, vil leieavtalen være bindende for begge parter den datoen alle partene har signert leieavtalen. Den parten som signerer først vil imidlertid i begrenset grad kunne trekke tilbake sin signatur.

«KYC» informasjon – «Know your client/customer»

Mange norske og utenlandske selskaper har strenge regler for å forebygge og avdekke hvitvasking. I så fall er det viktig for dem å kjenne identiteten til motparter, herunder vite hvem som står bak et selskap. I utgangspunktet er det vanlig å innhente informasjon om foretaksnavn, organisasjonsform, organisasjonsnummer, adresse, navnet på daglig leder og styremedlemmer fra motparten, men eventuelle tilleggskrav kan variere fra selskap til selskap. Noen utleiere krever at det innhentes full «KYC» informasjon, eksempelvis om bakenforliggende eiere, for å tilfredsstillere interne «compliance» regler. I så fall bør dette normalt innhentes i god tid før signering.

Forberedelser til signatur

For å unngå fremtidige uklarheter bør partene i forkant av signering gjennomgå avtalen og bilagene for å avklare at det ikke foreligger intern motstrid, for eksempel hva gjelder angivelse av antall kvadratmeter i leieavtalen og i tegningen av lokalene. DLA Piper har erfart motstrid i kontrakt med vedlegg som har medført etterfølgende diskusjoner.

I forkant av signering kan også endelige signeringsversjoner av leieavtalen med alle bilagene bekreftes omforent mellom partene per e-post. Alternativt kan signeringsversjon med bilag lastes opp i et «datarom» slik at begge parter kan jobbe sammen og kvalitets sikre at riktige vedlegg ligger ved signeringsversjonen. Både bekreftelser per e-post og datarom vil kunne gi notoritet knyttet til hva som var avtalt. DLA Piper har erfart at parter har fått signerte originaler med ulikt innhold.

Originaler og antall eksemplarer

Meglerstandarder legger i utgangspunktet opp til at leieavtalen signeres i to originaleksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt. Hvis eiendomsmegler har bistått, må megler oppbevare leieavtalen i papirform eller på annen betryggende måte i minst 10 år.

Det er imidlertid ikke et rettslig krav at leieavtalen signeres i original for at den skal være bindende. Det har derfor blitt mer vanlig at signering gjennomføres ved utveksling av signaturer per PDF.

Det er viktig å huske bokføringslovens dokumentasjonskrav, hvoretter avtaler som gjelder virksomheten, med unntak av avtaler av mindre betydning, skal oppbevares i tre år og seks måneder etter regnskapsårets slutt. Ettersom leieavtalen innebærer løpende forpliktelser beregnes oppbevaringskravet fra utløpet av leietiden. Elektroniske kopier av avtalen tilfredsstiller dokumentasjonskravet.

Noen garantister ønsker kopi av leieavtalen. Det er ikke normalt at disse får egne originaler.

Av praktiske grunner bør også wordversjon av signeringsversjonen merkes tydelig og lagres for enkelt å kunne søke i denne i ettertid dersom avtalen er omfattende.

Signering og parafering

Leieavtalen bør som minimum signeres i signaturfeltet. Det er også naturlig å paraferere hver side, for å sikre notoritet om signeringsversjonen. Viktige vedlegg bør også paraferes. Dersom det brukes «signeringssider» hvor signaturen er påført på forhånd eller utveksles på mail, er det ekstra viktig å sikre notoritet omkring avtalen som helhet. Dersom partene ikke kan være tilgjengelig for signering av fysisk original i sin helhet, er det ofte bedre å bruke elektronisk signatur.

Elektronisk signatur

Et alternativ til utveksling er PDF-kopier eller signering av originaler er å benytte egne programmer for elektronisk signatur. DLA Piper tilbyr elektronisk signatur hvor partene benytter Bank ID for å dokumentere hvem som har signert avtalen. Ved elektronisk signatur vil partene få tilsendt den endelige signeringsversjonen med vedlegg som signeres ved å påføre et elektronisk stempel.

DLA piper erfarer at selv om elektronisk signatur er utbredt hva gjelder eksempelvis registermeldinger til Brønnøysund, er det fortsatt få aktører som velger elektronisk signatur av leieavtaler, men det er rettslig sett ingen grunn til dette.

Elektroniske vedlegg

I noen tilfeller ønsker partene å legge vedleggene på en minnepinne som anses som en del av avtalen. Hvis dette skal tilfredsstillende krav til notoritet, bør begge partene gjennomgå minnepinnen på forhånd. Viktige vedlegg bør paraferes og legges ved selve leieavtalen og ikke bare på minnepinnen. Det kan også være lurt å inkludere en indeks på minnepinnen med en oversikt av alle vedleggene som har blitt godkjent av partene.

Les også: [Utleiers ABC – del 32 – Forbehold](#)



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
