



UtviklingsABC - Del 17 - Blankoskjøte og sikkerhetspakke



Anders Bergene
Partner



Ellen Hestenes Merli
Lawyer



Lasse Lillelund Innleggen
Lawyer

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler blankoskjøte og tilhørende sikkerhetspakke.

For kjøper av en utviklingseiendom kan det være ønskelig å tinglyse kjøte direkte til sluttkjøper for å spare dokumentavgift. At grunnbokshjemmelen forblir hos selger frem til eiendommen er ferdig utviklet innebærer at kjøper ikke har rettsvern for sitt erverv. For å redusere risikoen knyttet til dette etableres det vanligvis en såkalt sikkerhetspakke med blant annet blankoskjøte. En slik konstruksjon medfører imidlertid betydelig risiko for kjøper.

Generelt

At kjøper ikke har rettsvern innebærer at selgers kreditorer kan ta beslag eller utlegg i eiendommen. Det er uten betydning om kreditorene er kjent med salget eller at eiendommen er overtatt og kjøpesummen betalt. Manglende rettsvern betyr også at kjøper i ytterste konsekvens kan miste eiendomsretten dersom selger senere overdrar eiendommen til en annen kjøper som ikke kjente eller burde kjenne til det første salget («dobbeltsuksesjon»).

Sikkerhetspakken i seg selv etablerer ikke rettsvern. Selv med en sikkerhetspakke kan kjøper i ytterste konsekvens tape både eiendommen og kjøpesummen. På generelt grunnlag anbefaler DLA Piper å gjennomføre

overskjøting med dokumentavgift – denne kostnaden er ofte en overkommelig «forsikringspremie» for å sikre kjøpers posisjon. Er sikkerhetspakken korrekt etablert og kjøper innforstått med risikoen, kan utsatt overskjøting likevel være hensiktsmessig i enkelte situasjoner.

Foruten blankoskjøtet består sikkerhetspakken vanligvis av en generalfullmakt, en sikringsobligasjon med tilhørende pantsettelseserklæring, en urådighetserklæring, og i noen tilfeller også en løsningsrett til eiendommen. I tillegg tinglyses unntaksvis kjøpsavtalen.

Gjeldende meglerstandard for kjøp av eiendom direkte må tilpasses dersom utsatt overskjøting med sikkerhetspakke skal benyttes av partene.

Blankoskjøte

I et blankoskjøte er erververen ikke angitt og kjøpesummen er ikke fylt ut. Selger undertegner kjøtet som hjemmelshaver. Kjøper kan benytte dette kjøtet til å tinglyse hjemmelsoverføring til den kjøper ønsker. Det er verdt å merke seg at dokumentavgiftsgrunnlaget er eiendommens markedsverdi på tinglysingstidspunktet. Det er følgelig denne verdien, og ikke det kjøper opprinnelig betalte, som skal inntas i kjøtet.

Særlig i boligutviklingsprosjekter hvor kjøper planlegger å seksjonere eiendommen før salg, har blankoskjøtet på hele det opprinnelige gårds- og bruksnummeret liten praktisk verdi, og kjøper må da benytte generalfullmakten i forbindelse med overskjøting. Blankoskjøtet gir imidlertid mulighet for en rask hjemmelsoverføring dersom det skulle bli nødvendig. Dette forutsetter at forholdet til eventuell konsesjon/konsesjonsfrihet er klargjort på forhånd.

Dersom selger er et selskap, bør det innhentes en firmaattest på tidspunktet da kjøtet ble utstedt, slik at kjøper kan dokumentere at kjøtet var signert av signaturberettiget på tidspunktet for utstedelse.

Fra selgers side bør det presiseres at kjøper er ansvarlig for alle kostnader vedrørende eiendommen til tross for den utsatte overskjøtingen. Eksempelvis vil eiendomsskatt og kommunale avgifter i utgangspunktet bli rettet til hjemmelshaver. Selger bør derfor vurdere å kreve at kjøper i slike tilfeller meddeler sitt erverv til relevante myndigheter og personer.

Sikringsobligasjon

Sikringsobligasjonen er et vanlig pantedokument som også inneholder en urådighetserklæring. En tinglyst urådighet fratrukker selger muligheten til å disponere rettslig over eiendommen ved frivillige rettsstiftelser, slik at risikoen ved sikkerhetspakken etter dette knytter seg til selgers kreditorer. Sikringsobligasjonens pålydende må være så høy at den omfatter kjøpers samlede krav.

Sikringsobligasjonen kan utstedes direkte til kjøper eller til en mellommann (typisk megler eller oppgjørsansvarlig). Merk at transport av sikringsobligasjonen som regel medfører at selgers sikkerhet for krav mot kjøper samtidig bortfaller.

For å sikre sikringsobligasjonens effektivitet og sikkerhet for kjøper, er det viktig med klare avtalefestede mekanismer om hvordan sikringsobligasjonen skal håndteres i perioden etter overtakelse. Særlig gjelder dette hvis en mellommann er engasjert i transaksjonen. Fra rettspraksis er det eksempler på at megler slettet

sikringsobligasjonen for tidlig, med den konsekvens at kjøpers krav ikke var pantesikret ved hjemmelshavers konkurs.

Det er også viktig at sikringsobligasjonen får den forutsatte prioritet. Merk at lovbestemt pant for bokostnader alltid har prioritet før en sikringsobligasjon. Boets panterett gjelder nødvendige kostnader, og er begrenset til 5 % av eiendommens verdi, maksimalt 700 ganger rettsgebyret per matrikkelenhet (820 400 kroner per mai 2020). Er eiendommen oppdelt i flere gårds- og bruksnumre eller seksjonert før konkursåpningen kan dette medføre en betydelig reduksjon av kjøpers dekningsmuligheter.

Krav og pantsettelseserklæring

Sikringsobligasjonen etablerer kun en panterett for et eventuelt krav mot selger. Kravet kan eksempelvis fremkomme av kjøpsavtalen mellom partene eller av andre avtaledokumenter. Dessuten må det økonomiske kravet være avtalt dekket under sikringsobligasjonen i form av pantsettelseserklæring, som kan være inntatt i øvrige avtaledokumenter eller i egen erklæring.

Etablering av krav under avtalen

DLA Piper erfarer at det er varierende grad av bevissthet rundt sammenhengen mellom sikringsobligasjonen, kravet som sikres og pantsettelseserklæringer som knytter kravet og sikringsobligasjonen sammen. Eksempelvis må meglerstandarder tilpasses slik at garantier og skadesløs holdelser som skal verne kjøper mot hendelser før overtakelse også omfatter relevante brudd på avtalen etter overtakelse – ikke bare frem til overtakelse.

At kjøpers vern under sikringsobligasjonen forutsetter at et kreditorbeslag etter overtakelse utgjør et avtalebrudd fra selgers side, kan for mange selgere være vanskelig å godta. Dette da strukturen er tilrettelagt for at kjøper skal unngå dokumentavgift. En vanlig presisering er at selger kun er ansvarlig for kreditorbeslag fra egne kreditorer. Videre kan det avtales at selgers ansvar uansett er begrenset til det som blir dekket gjennom realiseringen av panteretten.

Generalfullmakt

Generalfullmakten setter kjøper i stand til å disponere rettslig over eiendommen uten å ha grunnbokshjemmel, se nærmere om dette i UtviklingsABC del 15.

Løsningsrett

I noen tilfeller tinglyses løsningsretter i form av en forkjøpsrett (som utløses når eiendommen skifter eier) eller en kjøperett (som kan gjøres gjeldende uavhengig av eierskifte). Formålet med løsningsretter er å sikre kjøper tilgang til selve eiendommen i tillegg til et eventuelt erstatningskrav som er sikret under sikringsobligasjonen. Løsningsrettene bør gis til et annet selskap i kjøpers konsern ettersom det er usikkert om en kjøper kan ha rettigheter i egen eiendom (konfusjon). Det er flere elementer som må på plass i et slikt arrangement.

Tinglysing av kjøpsavtalen

Tinglysning av kjøpsavtalen forekommer unntaksvis, uten at dette har noen selvstendig rettslig betydning for det som søkes ivare tatt gjennom sikkerhetspakken omtalt ovenfor.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

Sectors Real Estate
