



TransaksjonsABC – Del 12 – Brudd på avtalen (sanksjoner)



Magnus Løvlien Lutnæs
Partner, Head of Real Estate
(Norway)



Ellen Hestenes Merli
Lawyer

Meglerstandardens punkt 6 regulerer kjøper og selgers beføyelser ved avtalebrudd fra den annen parts side. Denne artikkelen omhandler punkt 6.1, 6.2 og 6.3.

Hvilke misligholdsbeføyelser som kan gjøres gjeldende ved avtalebrudd vil ha stor betydning for partene. Meglerstandardens regulering fraviker bakgrunnsretten på en rekke sentrale punkter. Gjennomføring og erstatning er den klare hovedregelen, og i mange tilfeller den eneste mulige misligholdsbeføyelsen. Partene kan vurdere om det er behov for eksempelvis retteplikt eller å fravike hevingsrett etter overtakelse.

Generelt

I gjeldende meglerstandard er bestemmelsene om kjøper og selgers sanksjoner ved avtalebrudd samlet i punkt 6, som bør leses i lys av punkt 8 som regulerer erstatning nærmere. Dette er en ny struktur sammenlignet med tidligere versjon av meglerstandarden, hvor sanksjoner var regulert mer spredt og kronologisk i tråd med kontraktens ulike faser.

Det er særlig bestemmelsene i kjøpsloven som utgjør bakgrunnsretten ved salg av fast eiendom hvor salget skjer gjennom overdragelse av aksjer i et eiendomsselskap. Meglerstandardens punkt 6 har henvisninger til konkrete bestemmelser i kjøpsloven som enten skal eller ikke skal gjelde mellom partene. Se nærmere om forholdet til bakgrunnsretten i TransaksjonsABC Del 13.

Hovedregelen er gjennomføring

Når en kjøpekontrakt er inngått skal den normalt gjennomføres, med mindre betingelsene for gjennomføring av avtalen i meglerstandardens punkt 4 ikke er oppfylt, se [TransaksjonsABC Del 10](#). Dette gjelder også i tilfeller hvor det foreligger avtalebrudd, med mindre enten kjøper eller selger rettmessig kan heve avtalen.

Dersom kjøper bryter kjøpekontrakten slik at overtakelse blir utsatt, har meglerstandardens egne reguleringer i punkt 3.3, se [TransaksjonsABC Del 9](#). Det følger av punkt 6.2 at selger kan kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder kjøpsloven § 57 og forsinkelsesrenteloven.

Før overtakelse har kjøper rett til å tilbakeholde hele eller deler av kjøpesummen i tråd med bakgrunnsretten. Ettersom kjøpers misligholdssanksjoner er begrenset etter overtakelse, er det viktig å være oppmerksom på dette alternativet dersom avtalebrudd avdekkes før overtakelse.

Selgers avtalebrudd etter overtakelse

Ved selgers avtalebrudd som avdekkes etter overtakelse kan kjøper i utgangspunktet kun kreve erstatning, med mindre heving er aktuelt. Kjøpers rett til erstatning ved selgers avtalebrudd reguleres av meglerstandardens punkt 8, som vi vil komme nærmere tilbake til i [TransaksjonsABC Del 15](#).

Retting

Dersom det er mulig å foreta retting, eksempelvis ved å fremskaffe en garanti som mangler, vil begge parter kunne være tjent med retting heller enn å diskutere hvilket økonomisk tap avtalebruddet resulterer i. Selger har rett til å utføre retting i samsvar med kjøpsloven § 36, men kjøper kan på grunn av meglerstandardens ikke kreve dette etter kjøpsloven § 34.

I noen tilfeller ønsker kjøper å sikre seg at selger foretar retting. Det må da angis særskilt.

Bortfall eller heving

En avtale kan bortfalle som følge av at selgers eller kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, se nærmere om betingelser for overtakelse i [TransaksjonsABC Del 10](#). I disse tilfellene heves ikke avtalen, selv om virkningen er at partenes oppfylleelsesplikt bortfaller. Heving er derimot en misligholdssanksjon, der plikt til oppfyllelse bortfaller, og eventuelle overleverte ytelser skal tilbakeleveres. I tillegg oppstår det normalt et erstatningsansvar.

Nærmere om tidspunktet for heving

Heving er nærmere regulert i punkt 6.3 hvor det fremgår at begge parter kan heve avtalen før overtakelse hvis det inntreffer omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd på den annen parts forpliktelser etter avtalen. Dette er i samsvar med hovedregelen i bakgrunnsretten.

I henhold til meglerstandardens er det bare kjøper som har rett til å heve etter overtakelse. Med mindre dette utgangspunktet endres så taper selger sin hevingsrett ved overtakelse, og selgers eneste beføyelse ved kjøpers avtalebrudd etter overtakelse er erstatning. Selger kan typisk ha behov for å beholde sin hevingsrett i tilfeller hvor det gis hel eller delvis selgerkreditt. I slike tilfeller må meglerstandardens tilpasses, blant annet med

forbehold om at selgers hevingsrett står ved lag også etter overtakelse. Partene kan vurdere behov for sikkerhet for oppgjør.

Et hevingsoppgjør som skal foretas etter at transaksjonen er gjennomført vil kunne by på en rekke praktiske og juridiske utfordringer, for begge parter. For at kjøper skal kunne heve avtalen etter overtakelse er det i henhold til kjøpsloven § 66 en forutsetning at kjøper kan levere tilbake kjøpsgjensstanden i vesentlig samme stand som han mottok den. Videre må selger tilbakeføre kjøpesummen. Dette kan medføre store utfordringer ettersom tidligere gjeld ofte er innfridd og nettoprovenyet disponert til andre formål. Videre kan det være utfordrende å fastsette hvilken berikelse kjøper skal godskrives for sin eiertid.

DLA Piper erfarer at mange anser gjennomføring av hevingsoppgjør som upraktisk. Heving kan likevel være en beskyttelse for kjøper der mangelen medfører et tap som overstiger selgers maksimale ansvarsbegrensning («global cap»), se TransaksjonsABC Del 15.

Vesentlighetsterskelen og andre vilkår

Heving er en alvorlig sanksjon, og vurderingen av om en part har gjort seg skyldig i «vesentlig brudd» på avtalen kan være sammensatt og komplisert, og vurderingen vil blant annet måtte gjøres ut fra den konkrete avtalen. Kjøpslovens regler regulerer nærmere både kjøpers og selgers hevingsrett, og er med tilhørende praksis relevante for vurderingen av betydningen av partenes mislighold. Høyesterett har blant annet uttalt at det har betydning for vesentlighetsvurderingen om avtalebruddet er av en slik karakter at en part har «rimelig grunn for» å si seg løst fra kontrakten. Det kan også ha betydning hvorvidt formålet med kjøpet er vesentlig forfeilet. Det kreves ikke skyld, men også subjektive forhold kan ha betydning ved vurderingen av om det foreligger et vesentlig avtalebrudd.

Det er supplerende regler i kjøpsloven om varsling og tilleggsfrister som partene bør ta hensyn til for å ivareta sin rettslige posisjon.

Prisavslag

Retten til å kreve prisavslag er eksplisitt fraveket ved at meglerstandardens punkt 6.2 fastsetter at kjøpsloven § 38 ikke skal gjelde. Prisavslag ville alternativt medført en forholdsmessig reduksjon av kjøpesummen, der aksjene skal vurderes med og uten mangelen. Størrelsen på et prisavslag vil således ikke nødvendigvis samsvare med en dekning av det økonomiske tapet. Er det avtalt en kjøpesum som må anses høyere enn markedspris, vil også prisavslaget kunne bli høyere enn et rent økonomisk tap.

[Se også vår samleside for TransaksjonsABC.](#)



TRANSAKSJONSABC

Brudd på avtalen (sanksjoner)

DEL 12

Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
