



# TransaksjonsABC – Del 20 – Lovvalg og tvisteløsning



Ellen Hestenes Merli  
Lawyer



Lasse Lillelund Innleggen  
Lawyer



Thomas Rindahl Håkonsen  
Partner

*I TransaksjonsABC del 20 går vi nærmere inn på punkt 13 i meglerstandarden som omhandler lovvalg og tvisteløsning.*

Lovvalgs klausuler kan få betydning for innholdet i de forpliktelsene som partene påtar seg. Lovvalgs- og tvisteløsningsklausuler kan dessuten få betydning for muligheten til å tvangsfullbyrde eventuelle krav. I verste fall kan en part miste sitt krav fordi det ikke lar seg tvangsfullbyrde.

## Generelt

Meglerstandardens lovvalgs- og tvisteløsningsbestemmelse legger til grunn at kjøpekontrakten i sin helhet reguleres av norsk rett og fastsetter hvordan tvister skal behandles. Valg av tvisteløsning reiser spørsmål om partene skal benytte ordinære domstoler, voldgift eller annen tvisteløsningsmekanisme, samt hvor søksmål skal reises.

## Lovvalg

I henhold til meglerstandardens punkt 13.1 er kjøpekontrakten underlagt norsk rett. Ved kjøp av aksjeselskap som eier eiendom i Norge, bør det normalt ikke godtas at avtalen reguleres av et annet lands rett. Bakgrunnen er at meglerstandarden er utformet i lys av norske rettsregler og med visshet om at avtalens bestemmelser til en viss grad utfylles av norsk bakgrunnsrett.

Dersom partene likevel skulle avtale et annet lands rett, er det viktig at partene undersøker hvilke ufravikelige regler som da gjelder, ettersom bakgrunnsretten kan være ulik fra norsk bakgrunnsrett. I tillegg må partene være bevisste på at aksjeloven inneholder enkelte ufravikelige bestemmelser som kan aktualiseres ved salg av

aksjeselskaper, eksempelvis avtaler mellom nærstående (aksjeloven § 3-8) eller dersom målselskapet skal stille sikkerhet i forbindelse med oppkjøpsfinansiering (aksjeloven § 8-10).

DLA Piper erfarer at utenlandske aktører sjeldent krever at kjøpekontrakten skal reguleres av utenlandsk rett, men kan ofte kreve at kjøpekontrakten skal utarbeides på engelsk. I situasjoner med utenlandske selskaper og avtale på andre språk enn norsk, er det viktig at kontrakten angir lovvalget for å unngå tvil om dette.

## **Vernetting**

Tvistelovens utgangspunktet er at søksmål skal behandles av de ordinære domstolene der saksøkte har sitt forretningssted. Meglerstandarden fraviker utgangspunktet og legger opp til at partene selv avtaler det vernettinget som er mest hensiktsmessig. En slik avtale kan enten supplere eller erstatte lovens normalordning.

Ved kjøp av selskap vil et eventuelt søksmål være tilknyttet aksjene, og saksøkeren kan i utgangspunktet velge å anlegge søksmål på det sted hvor den forpliktelsen som ligger til grunn for søksmålet, er oppfylt eller skal oppfylles. Mange avtaler eiendommens vernetting. Behovet for befarings av eiendommen under en eventuell rettssak vil variere, ettersom mange eiendommer selges "as is". Partenes og prosessfullmektigenes nærhet til aktuelt vernetting vil også være relevant i vurderingen. DLA Piper erfarer at det derfor ofte er ønskelig med vernetting ved partenes forretningssted.

## **Midlertidig sikring**

Det fremgår av meglerstandardens at kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring (arrest og midlertidig forføyning) ikke begrenses av det vernetting som er bestemt i avtalen. For denne type krav legges det opp til fleksibilitet for partene til å anlegge en sak for det vernetting som er praktisk, noe som heller ikke forhindrer at sak anlegges i utlandet.

## **Særlig om voldgift**

I meglerstandardens punkt 13.2 fremgår det at enhver tvist som måtte oppstå i tilknytning til kjøpekontrakten, avgjøres ved ordinær rettergang. Dersom partene ønsker at eventuelle tvister skal avgjøres ved voldgift, inneholder meglerstandardens note 44 et forslag til ordlyd for regulering av dette.

Voldgift er en privat tvisteløsning hvor partene avtaler hvem som skal være rettens dommere. Voldgiftsprosessen kan være hensiktsmessig blant annet som følge av mulighet for konfidensialitet, en mer effektiv rettsprosess og spesialiserte dommere.

Voldgift kan medføre en mer kostbar prosess enn ved ordinær domstolsbehandling i én instans. Dette blant annet fordi dommerne har ordinær timelønn for både forberedelse, gjennomføring og domsskriving. Kostnadsnivået innebærer at terskelen for å begjære voldgift ofte er høyere enn ved ordinære søksmål, hvor kostnadene kan være mer begrenset, særlig dersom partene starter med forliksklage.

Et annet forhold som skiller voldgift fra ordinære domstoler, er at avgjørelsen er endelig og derfor ikke kan angripes gjennom anke. For mange er dette et moment som taler mot å velge voldgift.

Meglerstandardens voldgiftsklausul fastsetter at voldgiftsretten skal bestå av tre dommere, hvorav partene oppnevner hver sin dommer. Ofte kan det være praktisk at partene blir enige om alle dommerne, for også å ha kontroll på oppnevningen av den tredje dommeren. Voldgiftsloven åpner for at partene i større grad kan bli enige om «reglene» for rettsprosessen og dermed ha større styring over saken.

For tvister om kjøpesumberegningen inneholder note 13 til meglerstandardens punkt 2.3.4, forslag til en forenklet voldgiftsbehandling hvor én voldgiftsdommer avgjør hvorvidt innsigelsen skal tas til følge. Dersom tvisten gjelder et beløp som overstiger NOK 5 000 000, kan hver av partene kreve at tre voldgiftsdommere avgjør hvorvidt innsigelsen skal tas til følge.

### **Flere avtaler mellom partene**

Som ledd i en transaksjon kan det bli inngått flere avtaler mellom partene, eksempelvis kjøpekontrakt, oppgjørsavtale, justeringsavtale, aksjonæravtale og leiekontrakt. Ettersom avtalene som regel henger tett sammen vil det normalt være hensiktsmessig å ha samme lovvalgs- og tvisteløsningsregulering i de ulike avtalene. Dette for å unngå uklarhet med tanke på domstolens kompetanse dersom det oppstår tvister hvor utfallet avhenger av en tolking av flere av avtalene.

### **Tvangsfullbyrdelse**

Rettskraftige norske dommer kan som utgangspunkt tvangsfullbyrdes i Norge.

Det er ikke uvanlig at det oppstår spørsmål om tvangsfullbyrdelse dersom eksempelvis selger er fra et annet land enn Norge. Muligheten for å tvangsfullbyrde norske dommer i utlandet varierer med det enkelte lands rettssystem og internasjonale konvensjoner. Luganokonvensjonen er et eksempel på en avtale som blant annet inneholder regler om fullbyrdelse av dommer fra ordinære domstoler, og som kan benyttes for fullbyrding i de fleste europeiske land.

Luganokonvensjonen gjelder imidlertid ikke for voldgift. For voldgiftsdommer er det New York-konvensjonen som er den sentrale konvensjonen. Den gir blant annet rett til fullbyrding av norske voldgiftsdommer i flere land, herunder USA og Canada.

Dersom avtale inngås med en part hjemmehørende i et land som er omfattet av New York-konvensjonen, men ikke av Luganokonvensjonen, bør det således vurderes voldgift.

### **Alternative tvisteløsningsformer**

Ut over voldgift inneholder ikke meglerstandardens forslag til alternative tvisteløsningsformer. Dette er likevel ikke til hinder for at partene kan avtale særskilte tvisteløsningsmekanismer, eksempelvis mekling eller oppmanns-/ekspertavgjørelser.

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



TRANSAKSJONSABC

# Lovvalg og tvisteløsning

DEL 20

---

Services

Fast eiendom

---

Sectors

Real Estate

---