



TransaksjonsABC – Del 33 – Prosjektlederavtalen



Anders Bergene
Partner



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Ola Nordvang Rundfloen
Partner

I forwardtransaksjoner er det vanlig at selger engasjeres som målselskapets prosjektleder for oppføringen av nybygget. I denne Del 33 av TransaksjonsABC ser vi på partenes rettigheter og plikter etter prosjektlederavtalen.

Forwardmodellen bygger på at selger beholder risikoen for totalkostnadene i byggeprosjektet. Selger er gjennom prosjektlederavtalen ansvarlig for å fullføre prosjektet på målselskapets vegne. Selgere ønsker normalt denne rollen, blant annet for å ha kostnadskontroll. Kjøper bør være oppmerksom på at byggherreansvaret likevel ligger hos målselskapet, og at kjøper kan ønske å ha kontroll med eksempelvis tvistehåndtering. Manglende bevissthet om prosjektlederrollen kan få utilsiktede konsekvenser.

Utgangspunkt

Meglerstandarden for forwardtransaksjoner inneholder en egen prosjektlederavtale mellom selger og målselskapet. Som i TransaksjonsABC Del 31 og 32 omhandler denne artikkelen tilfeller hvor kjøper overtar målselskapet før eller under byggeperioden («egentlig forward»). Selv om det avgrenses mot «uegentlig forward» er prosjektlederavtalen med få unntak likelydende i begge forwardstandardene.

To av hovedprinsippene i forwardstandardens punkt 1.7 er at selger sitter med risikoen for totalkostnadene i byggeprosjektet og at selger er ansvarlig for å «fullføre oppføringen» av nybygget på målselskapets vegne. Ettersom selger har kostnadsrisikoen ønsker de fleste selgerne å ha kontroll med selve gjennomføringen. Dessuten ønsker de fleste kjøperne at selger har ansvaret, blant annet for å unngå etterfølgende diskusjoner om hvorvidt fullføringen med tilhørende kostnader ble gjennomført på riktig måte. Den praktiske gjennomføringen reguleres på denne bakgrunn av en prosjektlederavtale.

Målselskapet har som byggherre ansvaret etter byggherreforskriften. Byggherren kan delegere visse oppgaver til byggherrens representant. Prosjektlederavtalen skal ivareta dette.

Prosjektlederavtalens varighet

Prosjektlederavtalen gjelder fra inngåelse av kjøpekontrakten og frem til fem år etter «Faktisk Leiestart», med mindre dette endres. Partene bør være oppmerksom på at «Faktisk Leiestart» kan avvike fra tidspunktet for overtakelse av nybygget under «Entrepriseavtalen». Selgers kostnadsansvar for avregning av «Byggekostnaden» kan dermed løpe lengre i tid, avhengig av hva som avtales i selve kjøpekontrakten.

Dersom det for eksempel er ønskelig for selger å kunne representere målselskapet som prosjektleder utover standardens løpetid, herunder i eventuelle krav og tvister som kan påvirke byggekostnaden, bør prosjektlederavtalens varighet tilpasses.

Arbeidsoppgaver i byggeperioden

Grunnprinsippet er at selger i byggeperioden har totalansvaret for fullføringen av nybygget. Etter prosjektlederavtalen punkt 2.1 har selger derfor rett og plikt til å representere selskapet overfor entreprenør, leietaker, offentlige myndigheter og andre aktører tilknyttet oppføringen av nybygget, med eksemplifisering av enkelte av pliktene.

Selgers representasjon gjelder kun «i den utstrekning det er nødvendig» for oppfølgingen av byggeprosjektet. Etter prosjektlederavtalen har selger eksempelvis rett til å «inngå kontrakter» på målselskapets vegne. Denne formuleringen må sees i lys av nødvendighetskravet, og de forpliktelser som for øvrig følger av forwardstandarden. Noen kjøpere ønsker begrensninger på denne, i tillegg til det som følger av kjøpekontrakten.

Et annet punkt det kan være hensiktsmessig å være bevisst på, er selgers rett til å inngå forlik og å avgjøre hvordan eventuelle tvister skal avgjøres rettslig. Ettersom rettsaker også kan ha en omdømmemessig side ønsker enkelte kjøpere begrensninger i denne bestemmelsen, særlig hva gjelder tvister med leietaker.

En annen eksplisitt plikt for prosjektleder er å føre byggregnskapet. Det å føre regnskaper for andre krever normalt autorisasjon. Selger bør derfor undersøke om det er mulig for selger å oppfylle denne plikten direkte, eller om den må oppfylles av andre med tilhørende medansvar for selger.

Arbeidsoppgaver ved overtakelsen av nybygget

Når byggeprosjektet er ferdigstilt skal selger gjennomføre overtakelsesbefaringer med entreprenør og leietaker. Det bør vurderes om det er mest praktisk med separate eller én felles overtakelsesbefaring.

Ifølge meglerstandarden kan kjøper delta som observatør ved overtakelsesbefaringene. Dersom kjøper deltar kan det være hensiktsmessig å avklare hvilken betydning dette skal ha for kjøpers rettigheter under kjøpsavtalen.

Arbeidsoppgaver i oppfølgingsperioden

Etter overtakelsen av nybygget skal selger fortsatte å representere målselskapet overfor tredjemenn med tilknytning til byggeprosjektet, se prosjektlederavtalen punkt 2.3. I oppfølgingsperioden vil selgers arbeidsoppgaver normalt være begrenset til fremskaffelse av ferdigattest, endelig byggekostnadsoppgave og annen sluttdokumentasjon, samt håndtering av eventuelle reklamasjoner og garantiarbeider.

De samme problemstillingene tilknyttet tvisteløsning som aktualiseres i byggeperioden, er relevante også her.

Merk at prosjektlederavtalen ikke omfatter «forvaltning, drift og vedlikehold». Dette medfører at prosjektleders ansvar og oppgaver blir gradvis færre. Dette medfører en risiko for at forhold som omfattes av prosjektlederavtalen ikke blir kjent for selger. Eksempelvis kan det tenkes at leietaker avdekker mangler som formidles til kjøper som forvalter og eier, men som ikke kommer videre til selgers kunnskap. I ytterste fall kan dette resultere i at reklamasjonsrett overfor entreprenør går tapt.

Informasjonsplikt overfor kjøper

Kjøper skal holdes jevnlig orientert om byggeprosjektet og har innsynsrett i alle relevante dokumenter. Kjøper kan også kreve skriftlige statusrapporter.

Det kan vurderes om kjøper bør involveres ytterligere i byggeprosjektet, for eksempel ved rett til deltakelse i byggemøter med entreprenør og leietaker.

Prosjektlederhonorar

Prosjektleder mottar et fast honorar for sine arbeidsoppgaver etter prosjektlederavtalen. Dette må være markedsmessig for å unngå problemstillinger tilknyttet skatt og avgift. Prosjektlederhonoraret inngår i byggekostnaden og betales fra målselskapet ved «Hovedavregningen». Kostnaden hensyntas i «Byggekostnaden» og «Restbyggekostnaden» slik at den reelt sett er selgers kostnad.

Særlig om byggherreansvaret

Byggherren, det vil si målselskapet, har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt. Etter prosjektlederavtalen punkt 2.1 (i) skal prosjektlederen besørge at målselskapet i «Byggeperioden oppfyller alle HMS-krav.» Dette inkluderer således også byggherreansvaret. Kjøper og styret i målselskapet etter kjøpers overtakelse av aksjene bør likevel være oppmerksom på at selv om byggherren delegerer visse oppgaver til selger som prosjektleder, så fritar ikke dette byggherren (målselskapet) for ansvar ved brudd på byggherreforskriften. Dette omtales gjerne som byggherrens «restansvar» eller byggherrens «på-se-ansvar». Viktige stikkord her er forsvarlig oppnevning og oppfølging av delegasjonen.

Fullmakt

Etter meglerstandarden gis selger skriftlig fullmakt til å opptre på målselskapets vegne i byggeprosjektet. Denne skal ikke påvirke innholdet i prosjektlederavtalen, men kun bidra til praktisk gjennomføring av prosjektlederavtalen.

Fullmakten kan etter sin ordlyd delegeres, eksempelvis til et eget prosjektlederfirma eller andre kontraktsmedhjelpere. DLA Piper erfarer at enkelte kjøpere ønsker en begrensning i hvem fullmakten kan delegeres til for å sikre selgers involvering i byggeprosjektet.

Fullmakten bør normalt ha samme varighet som prosjektlederavtalen.

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



Services Fast eiendom

Sectors Real Estate
