



Utleiers ABC - Del 33 - Firmaattester som bilag



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 er temaet firmaattester som bilag til leieavtalen.

Firmaattest vedlegges først og fremst som dokumentasjon på hvem partene er, og på at de som har signert leieavtalen var legitimert til dette. Manglende rett kan medføre at leieavtalen ikke blir bindende. Det er derfor viktig å ha et bevisst forhold til hvilken informasjon i firmaattesten som bør kontrolleres ved avtaleinngåelsen, og om det er behov for kopi av fullmakter, styrevedtak eller en legal opinion i tillegg til firmaattesten.

Generelt

Meglerstandarden punkt 29 forutsetter at firmaattest for partene skal vedlegges leieavtalen. Firmaattesten benyttes for å kontrollere og verifisere at riktige personer signerer leieavtalen, og for å dokumentere partenes kunnskap om signaturretter på avtaleinngåelsestidspunktet.

For norske selskaper er det normalt firmaattest som vedlegges, men noen ganger vedlegges også fullmakter og styrevedtak. For utenlandske selskaper kan det være vanskelig å identifisere hvilken dokumentasjon som er relevant.

Avtaleretten skiller mellom «rett» og «legitimasjon». At en person har rett til å representere et foretak betyr at vedkommende har nødvendig kompetanse til å inngå den aktuelle avtalen. At en person er «legitimert» til å representere et foretak betyr at vedkommende utad fremstår å være berettiget til å inngå avtalen, uten at retten/kompetansen dermed er avklart.

Dersom en person har rett til å inngå avtalen, og gjør det, så binder dette alltid foretaket. Dersom en person var legitimert til å inngå avtalen på vegne av et foretak uten å ha rett, binder avtalen normalt foretaket dersom avtaleparten var i aktsom god tro.

Norske firmaattester

Firmaattesten inneholder informasjon om blant annet selskapets organisasjonsnummer, styremedlemmer, daglig leder, signatur, prokura og selskapets virksomhet. Opplysninger som er registrert i Foretaksregisteret har legitimasjonsvirkning. Firmaattesten gir de som har signatur i henhold til firmaattesten legitimasjon utad.

Det følger av foretaksregisterloven at det som er registrert etter loven anses for å ha kommet til tredjemanns kunnskap. DLA Piper har erfart at opplysninger i Foretaksregisteret har blitt endret rett før signering. Firmaopplysninger er lett tilgjengelig på www.brreg.no, og bør kontrolleres på dagen for signering.

Rett/kompetanse

En persons rett/kompetanse er den faktiske retten vedkommende har til å representere et foretak i henhold til foreliggende instruks fra foretaket. En persons rett til å inngå leieavtaler kan være begrenset eller utvidet sammenliknet med personens legitimasjon. Ettersom det ofte er vanskelig å avgjøre hvilken rett/kompetanse en person faktisk har, anbefaler DLA Piper at utleiery baserer seg på hvem som er signaturberettiget i firmaattesten, eventuelt i kombinasjon med en skriftlig fullmakt.

Ulike former for legitimasjon og fullmakter

Legitimasjon er den myndigheten det fremstår utad for tredjeparter at en person har. Legitimasjon til signering for norske selskaper følger normalt av firmaattesten. I tillegg til dette kan det foreligge stillingsfullmakt, frasagnsfullmakt og oppdragsfullmakt.

«Stillingsfullmakt» er den fullmakt en person har i kraft av den stillingen vedkommende har i en bedrift. En person som jobber i en butikk, har rett til å selge varene i butikken, men ikke selve butikken.

For aksjeselskaper er det et skille mellom det som må vedtas av generalforsamlingen, det som kan besluttes av styret og det som omfattes av daglig leders kompetanse. Hvorvidt en daglig leder er legitimert til å signere en leieavtale uten styregodkjenning avhenger av om inngåelse av leieavtalen omfattes av daglig ledelse.

En «frasagnsfullmakt» er en fullmakt hvor oppdragsgiver har gitt direkte beskjed til medkontrahenten om fullmakten, typisk en skriftlig fullmakt. En «oppdragsfullmakt» er i motsetning til en frasagnsfullmakt en erklæring som kun gis mellom oppdragsgiveren og fullmektigen, og hvor medkontrahenten stoler på at fullmektigen har nødvendig kompetanse.

Fullmaktene gir uttrykk for hva fullmektigen er legitimert til å gjøre, men fullmektigens rett kan være begrenset, eksempelvis til et konkret leienivå eller forutsætninger tilknyttet leietid.

Aktsom god tro

Det følger av avtaleloven at en avtale ikke blir bindende dersom fullmektigen har gått utenfor sine instruks, og avtaleparten «forsto eller burde forstått» dette. Dette gjelder imidlertid ikke fullmakter som betegnes som oppdragsfullmakt, hvor avtalen ikke blir bindende uavhengig av god tro.

Henvisningene til hva man «kjente eller burde kjent» til, omtales ofte som kravet til «aktsom god tro». Spørsmålet om «aktsomhet» er i utgangspunktet en vurdering av hvilke nærmere undersøkelser som burde ha vært gjort, og hvilke spørsmål som bør stilles. Eksempelvis kan det være lurt å spørre om den aktuelle leieavtalen er godkjent av styret.

Prokura

Prokura reguleres av prokuraloven, og er en vid fullmakt. En person med prokura er alltid legitimert til å signere en leieavtale på vegne av leietaker. Prokuristen kan derimot ikke signere på vegne av utleier. Utleie av eiendom vil være å behefte foretakets faste eiendom. Dette krever i henhold til prokuraloven uttrykkelig fullmakt. Når en prokurist signerer i egenskap av prokura, skal det tilføyes «per prokura», «p.p.» eller annen forkortelse av disse ord bak signaturen, for å vise prokuraforholdet.

Selskap under stiftelse

Et selskap under stiftelse kan i utgangspunktet ikke pådra seg rettigheter eller forpliktelser forut for registrering i Foretaksregisteret. Det er unntak for avtaler som er omtalt i stiftelsesdokumentet.

Dersom leieavtalen ikke er bindende for selskapet hefter stifterne normalt solidarisk og personlig for forpliktelsene, «når ikke noe annet må anses avtalt med kreditor». Når utleier er kjent med at selskapet er «under stiftelse» kan utleier i noen tilfeller anses å ha akseptert den risiko som ligger i dette. DLA Piper anbefaler at det enten kreves at det aktuelle selskapet registreres i Brønnøysundregistrene før avtaleinngåelsen, eller at det inntas garanti for at selskapet vil bli registrert i tillegg til ordinær husleiegaranti/depositum.

Utenlandske selskaper

Dersom leietaker er et utenlandsk selskap kan det være utfordrende å finne ut hvem som kan signere en leieavtale ettersom dette reguleres av utenlandsk rett. Ikke alle land opererer med offentlig tilgjengelig dokumentasjon som inneholder tilsvarende informasjon som norske firmaattester, eksempelvis i England.

Dersom utleier skal inngå leieavtale med en utenlandsk leietaker, kan utleier vurdere å innhente en «legal opinion». Dette er en formell uttalelse avgitt av advokat, som blant annet bekrefter hvem som kan inngå leieavtalen.

Les også: [Utleiers ABC - Del 34 - Kravspesifikasjoner](#)



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
