



TransaksjonsABC – Del 4 – Meglerstandardene



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat

Ved næringseiendomstransaksjoner benyttes som regel de såkalte meglerstandardene som utgangspunkt for kontraktene som inngås. I denne del 4 av TransaksjonsABC redegjøres det kort for de ulike meglerstandardene som foreligger.

Selv om meglerstandarden benyttes i stor utstrekning i det norske transaksjonsmarkedet, er det viktig å være bevisste på de ulike standardene, og fordeler og ulemper ved bruk av disse.

Meglerstandardene

De såkalte «meglerstandardene» er standardkontrakter som er utarbeidet av Forum for Næringsmeglere og Norges Eiendomsmeglerforbund. Standardene blir som regel oppdatert med 3 – 4 års mellomrom, og siste revisjon skjedde våren 2020. Standardene benyttes i de fleste næringseiendomstransaksjoner i Norge i dag. I tillegg til standardene er det utarbeidet forslag til dokumentpakke for håndtering av kjøpers oppkjøpsfinansiering i samsvar med aksjeloven § 8-10.

Det er ulike oppfatninger i markedet hva gjelder en rekke enkeltbestemmelser i malene, og en prinsipiell uenighet knyttet til om standardene skal drive utviklingen fremover eller speile den historiske utviklingen. Standardene er imidlertid normalt kostnadsreducerende og effektiviserende for transaksjonsmarkedet.

De ulike standardene

Ettersom transaksjoner tilknyttet kjøp og salg av næringseiendom kan gjennomføres på ulike måter, og salgsobjektet kan være et selskap eller en eiendom direkte, er det utarbeidet en rekke ulike meglerstandarder.

Det foreligger per i dag standarder for kjøp og salg av indre selskap (IS), kommandittselskap (KS), ansvarlig selskap (ANS), salg av eiendom direkte, samt en rekke varianter for kjøp og salg av aksjeselskap (AS). I tillegg

foreligger det meglerstandarder for såkalt forwardsalg, både med umiddelbar aksjeovertakelse og utsatt overtagelse. Sistnevnte standarder er kun utarbeidet for aksjeselskap. De meste brukte standardene finnes også i engelsk versjon.

Malen for kjøp og salg av aksjeselskap er den som oftest benyttes. De fleste eiendomsselskap er organisert som aksjeselskap. Hovedårsaken er at de skatte- og selskapsrettslige rammebetingelsene som foreligger i Norge i dag tilsier at man velger aksjeselskapsformen, samt at de samme rammebetingelsene tilsier at det normalt vil være mest fornuftig å selge en nærings eiendom gjennom selskapsalg. I TransaksjonsABC vil vi derfor ta utgangspunkt i denne meglerstandarden med mindre annet angis.

Om AS-standardene

Det finnes fire hovedmaler for salg av aksjeselskap:

- Salg av aksjeselskap
- Salg av aksjeselskap med garantiforsikring
- Forwardsalg av aksjeselskap med umiddelbar overtagelse (egentlig forward)
- Forwardsalg av aksjeselskap med utsatt overtagelse (uegentlig forward)

Ved valg av hvilken standard man tar utgangspunkt i er det viktig å være bevisst på hva som kjennetegner den enkelte standard, og hvilken normalsituasjon standarden er ment for.

Meglerstandarden for salg av aksjeselskap tar utgangspunkt i salg av aksjer i et selskap som eier et bygg som er ferdig oppført og hvor leietaker(ne) har overtatt sine lokaler. Dette er den typiske situasjonen for majoriteten av eiendomstransaksjoner som gjennomføres. Det vil imidlertid kunne være elementer i den enkelte transaksjon som ligger nært opp mot de andre standardene og som bør innarbeides. Et klassisk eksempel er reguleringer knyttet til pågående leietakertilpasninger eller pågående utvidelser av bygningsmassen.

I standarden med garantiforsikring, er den grunnleggende forskjellen at kjøper tegner en «warranty & indemnity insurance», hvor forsikrings selskapet forsikrer alt eller det vesentligste av de garantier som normalt avgis av selger. Selger hefter dermed ikke selv for krav under garantiene (ofte med noen unntak). Fordelingen av kostnaden ved slik forsikringsdekning er et kommersielt forhold, men ofte tar selger hele eller en vesentlig del av kostnaden – nettopp for å slippe å sitte med et garantiansvar etter gjennomføring av transaksjonen og for å dermed kunne utdele salgsprovenyet raskere til sine bakenforliggende eiere.

Forwardstandardene gjelder for transaksjonsstrukturer hvor selger går ut i markedet og selger en eiendom, gjennom salg av et aksjeselskap, hvor bygningsmassen er under oppføring eller (total)rehabilitering. Kjøpekontrakten signeres før bygget er ferdigstilt, og selger tar et stort ansvar for risiko og kostnader knyttet til ferdigstillelse av byggarbeidene. Dersom aksjene skal overtas av kjøper før bygget er ferdigstilt, benyttes standarden med «umiddelbar» overtagelse, og ved overtagelse etter ferdigstillelse malen for «utsatt» overtagelse.

I tillegg er det innarbeidet varianter med og uten oppgjørsansvarlig for de fleste av de ovennevnte standardene for salg av aksjeselskap. Oppgjørsansvarligfunksjonen vil bli omhandlet i en senere artikkel i TransaksjonsABC.

Fordeler og ulemper med standarder

Det er mange fordeler ved at meglerstandardene er blitt så utbredte i bruk. Den viktigste fordel kan hevdes å være at tilstedeværelsen av bransjemaler medfører at risikoen for utilsiktede «feil» i avtalene, og etterfølgende tvister, reduseres. For profesjonelle eiendomsinvestorer er kanskje den viktigste effekten at de er trygge på malen, og bruker tid og energi på å forhandle på konkrete punkter fremfor å forhandle frem en komplett kontrakt fra bunnen av.

Bruk av standarder må imidlertid skje med det for øyet, at et standarddokument aldri er mer enn et generisk utgangspunkt. Det bør vurderes om det i lys av den konkrete transaksjonen er grunn til å velge andre løsninger enn det standarden legger opp til, eller grunn til å innarbeide reguleringer av situasjoner som ikke løses av standarden. Ingen transaksjoner er like.

Et annet poeng i denne sammenheng er at dersom en part har en forventning om løsninger som avviker vesentlig fra meglerstandarder, så bør dette flagges tidlig. Vi ser ofte at den som ikke tydelig og tidlig i prosessen gir uttrykk for slike forventninger, kan bli møtt med argumentet om at meglerstandarder representerer «markedspraksis», herunder at risikofordelingen og ansvars plasseringen som ligger i meglerstandarder skal legges til grunn. Andre mener derimot at enkelte tilpasninger er nødvendige for å få standarder markedsmessig. DLA Piper erfarer at de fleste er enige om at endringer som er begrunnet i konkrete funn i due diligence er markedsmessig, dog med ulik oppfatning om hvordan det skal løses. Man kan være enig eller uenig i dette, men standardenes sentrale plass i transaksjonsmarkedet, gjør at partene må være bevisste på holdningene.

Erfaring med utenlandske investorer

Enkelte utenlandske investorer setter pris på at det norske transaksjonsmarkedet er såpass standardisert som det er. Tilbakemeldingen er at de kan fokusere på de viktige og kommersielle punktene i kjøpekontrakten, og transaksjonene kan gjennomføres raskt og smidig. Andre utenlandske investorer, som er vant til mer omfattende kontrakter og mindre bruk av bakgrunnsrett som bakteppe, synes at markedets tilknytning til meglerstandarder er mer utfordrende.

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



TRANSAKSJONSABC

Meglerstandardene

DEL 4

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
