



TransaksjonsABC – Del 6 – Partene, selskapet og eiendommen



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



Tone Gjertsen
Partner



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat

En innledende og grunnleggende del av kjøpekontrakten er informasjon om selger, kjøper, selskapet, eiendommen samt eventuell annen bakgrunnsinformasjon om transaksjonen. I denne del 6 av TransaksjonsABC går vi nærmere inn på punkt 1 i meglerstandard.

Korrekt benevnelse av partene med organisasjonsnummer, samt eiendommens matrikelnummer fremstår som nokså elementært ved første øyekast. DLA Piper erfarer imidlertid at det i flere tilfeller er behov for nærmere presiseringer, som i ytterste fall også medfører behov for endring av andre klausuler i meglerstandard. Utelatelse eller feil angivelse kan også medføre etterfølgende uenigheter eller tvister.

Generelt

Punkt 1 i meglerstandard omhandler angivelse av partene i den aktuelle transaksjonen, herunder hvem som er selger og kjøper, samt hvilket selskap som skal overdras. I tillegg skal informasjon om hvilken eiendom selskapet eier, inntas. Bestemmelsen gir med dette et overordnet bilde over den aktuelle transaksjonen.

Bestemmelsen oppstiller fem definisjoner som brukes gjennomgående i resten av meglerstandard. Definisjonene er «Selger», «Aksjene», «Selskapet», «Kjøper» og «Eiendommen». Partene må ha et bevisst forhold til definisjonene ettersom disse påvirker øvrig tekst i meglerstandard. I mange tilfeller vil det være behov for ytterligere generelle definisjoner som brukes gjennomgående, eksempelvis definisjon av «Leietaker»

og «Leiekontrakten» dersom selskapet eier et enbrugerbygg, eller «Sameiet» dersom selskapet eier en næringsseksjon i et eierseksjons sameie.

Det er viktig å kontrollere navn og organisasjonsnummer i henhold til firmaattest, og korrekt selger i henhold til aksjeeierbok. Korrekt gårds- og bruksnummer må også kontrolleres og inntas, eventuelt feste- eller seksjonsnummer, samt kommunenavn. Informasjon om dette finnes blant annet på seeiendom.no.

KYC (know your client/customer) og hvitvaskingsrutiner er også stadig mer aktuelt. DLA Piper erfarer at enkelte selgere og/eller kjøpere kan kreve at det fremlegges KYC-dokumentasjon for de involverte partene.

Angivelse av partene

Meglerstandarden legger opp til at det er én selger og én kjøper som er involvert i transaksjonen. Det må gjøres tilpasninger dersom det er flere selgere og/eller flere kjøpere. Alle må særskilt oppgis enten i punkt 1 eller i et vedlegg der antallet involverte parter er spesielt stort. Dersom det er flere kjøpere bør også den nye fordelingen av aksjene fremkomme.

Dersom en av partene er et utenlandsk selskap, bør det vurderes å innhente en «legal opinion» eller «capacity opinion» som bekrefter partens eksistens og kompetanse til å inngå kjøpekontrakten.

Særlig om kjøper

Noen ganger er det ikke avklart i tilbud og budaksept hvem som skal være kjøper. Det kan eksempelvis være inntatt et kjøperselskap i tilbudet, men tatt forbehold om at budgiver kan utpeke et annet kjøperselskap. Budgiver har dermed en rett til å transportere kjøperposisjonen. En selger vil imidlertid ofte ønske å forholde seg til budgiver, slik at selger krever at budgiver er solidarisk ansvarlig sammen med kjøperselskapet.

En annen situasjon er at det er angitt i tilbudet at kjøper er et «selskap under stiftelse» eller «SUS». Dette vil typisk være et selskap som stiftes underveis i transaksjonsprosessen, tilrettelagt av de som signerer tilbudet. I slike tilfeller risikerer selger at ingen er ansvarlige dersom selskapet ikke blir stiftet og registrert.

Dersom selskapet fortsatt ikke er stiftet og/eller registrert på tidspunktet for signering av kjøpekontrakten, men skal være registrert før overtakelse og oppgjør, bør organisasjonsnummeret dokumenteres når det foreligger. Videre kan det være behov for bestemmelser om hvem som skal anses som ansvarlig for kontraktsforpliktelsene frem til kjøper er registrert, og eventuelt solidaransvar for stifterne.

Selskapet

I meglerstandarden inntas «Selskapet» med organisasjonsnummer. Konsernstruktur og eierforhold på selskapets side kan tilsa at «Selskapet» burde presiseres nærmere i bestemmelsen.

Meglerstandarden har en alternativ tekst for konsernstrukturer. Den alternative teksten legger opp til at selskapet har aksjer i andre datterselskaper, og at selskapene i fellesskap skal anses som «Konsernet». Dersom den alternative teksten brukes, bør definisjonen «Selskapet» erstattes med «Konsernet» der det er nødvendig eller hensiktsmessig.

I noen tilfeller er det flere separate selskaper som selges. Da benyttes ofte «Selskapene» som alternativ til «Selskapet».

En tredje situasjon er at et hjemmelsselskap, gjerne eid av «Selskapet», innehar grunnbokshjemmelen til eiendommen. Meglerstandarden inneholder også en alternativ tekst som kan brukes i disse situasjonene.

Det forekommer også at selskapet som skal overdras er under omdanning eller utfisjonering. I slike tilfeller er det i tillegg til skattemessige vurderinger (som ofte kan avklares i BFU), viktig å beskrive og angi forutsetningene og tidslinjen for gjennomføring av omdanningen/fisjonen, herunder hva som skal utfisjoneres. For øvrig kan situasjonen være at det gjennomføres fusjoner før overtakelse, som på samme måte bør beskrives.

Aksjene

Meglerstandarden legger opp til at «100 % av aksjene» i selskapet skal selges. Dersom mindre enn 100 % av aksjene selges, må antall aksjer eller eierandel angis. Delsalg kan også medføre behov for særskilte garantier.

Dersom aksjene er VPS-registrert kan dette også angis.

Eiendommen og annen relevant informasjon

Selv om det er aksjene i et selskap som overdras, er det normalt eiendommen som utgjør den vesentlige verdien.

Meglerstandarden viser til én eiendom med påstående bygninger og anlegg. Det innebærer at ordlyden må tilpasses, eksempelvis der selskapet eier flere eiendommer. Dersom eiendommen er festet eller er en seksjon i et eierseksjonssameie er det flere klausuler i kjøpekontrakten, herunder garantiene, som bør justeres. Tilsvarende kan det oppstå behov for endring dersom bygningsmassen på eiendommen skal ombygges før overtakelse.

I noen transaksjoner, typisk ved kjøp av utviklingseiendom, kan den underliggende eiendommen utgjøre en del av en grunneiendom uten eget matrikelnummer. Det er ikke sikkert at det er mulig å få fradelt eiendommen, med tilhørende matrikelnummer, før overtakelse. I slike tilfeller bør eiendommen identifiseres på andre måter enn kun angivelse av matrikelnummer, eksempelvis ved inntegning på et kart eller med utkast til seksjoneringstegninger. I tillegg bør kjøpekontrakten presisere hvilken part som er ansvarlig for å foreta fradelingen, og når slik fradeling skal skje, herunder bør partene også vurdere sikkerhetsstillelse frem til vilkårene er oppfylt. Kjøper bør være oppmerksom på at slike situasjoner vanskeliggjør finansiering av ervervet.

I flere transaksjoner har partene spesifikke forutsetninger om transaksjonen, og om forhold som skal gjennomføres forut for overtakelse. Disse kan utdypes i meglerstandardens punkt 1, i kombinasjon med nødvendige presiseringer inntatt i punkt 4 om betingelser for overtakelse.

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



TRANSAKSJONSABC

Partene, selskapet og eiendommen

DEL 6

Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
