



TransaksjonsABC – Del 18 – Krav mot andre enn partene



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

Denne artikkelen omhandler meglerstandardens punkt 11, som regulerer partenes fraskrivelse av retten til å gjøre krav gjeldende mot andre enn partene.

I meglerstandardens punkt 11 fraskriver kjøper og selskapet på den ene side og selger på den annen side seg retten til å gjøre krav gjeldende mot den annen parts nærstående, som eksempelvis styremedlemmer, ansatte eller rådgivere. Dersom en part likevel skal ha adgang til å fremme krav mot den annen parts nærstående må det gjøres særskilt unntak fra meglerstandardens.

Bakgrunn og hensyn bak meglerstandardens regulering

Hensynet bak meglerstandardens regulering er at partene bare skal kunne gjøre krav gjeldende i anledning transaksjonen så langt kjøpekontrakten tillater det. Kjøper skal eksempelvis ikke kunne omgå de avtalte begrensningene i selgers ansvar (slik som reklamasjonsfrister og beløpsmessige begrensninger) ved å fremme krav mot selgers styremedlemmer og andre nærstående, eller ved å la målselskapet (eller andre nærstående av kjøper) saksøke selgers nærstående.

Dersom kjøper kunne fremmet krav mot selgers representanter, ville disse under visse forutsetninger kunne krevd regress fra selger, selv om selger ikke er ansvarlig overfor kjøper etter kjøpekontrakten. En eventuell regressrett kan eksempelvis følge direkte av oppdragsavtalen mellom selger og en rådgiver, eller av alminnelige regler om regress i solidariskydnerforhold der de involverte er solidarisk ansvarlig.

Bestemmelsen om fraskrivelse av retten til å gjøre krav gjeldende mot andre enn partene ble opprinnelig inntatt i meglerstandardens versjonen fra november 2014, og har siden den gang vært endret og utviklet. Det ble tidlig inntatt et unntak for krav som skyldes nærståendes forsettlig opptreden som uansett er lite beskyttelsesverdige, eller som følge av brudd på særskilt avtale med nærstående, og hvor den nærstående kan

holdes direkte ansvarlig. Det er ikke gjort unntak for grov uaktsomhet utvist av nærstående, men selger som part i avtalen vil kunne være direkte ansvarlig som følge av meglerstandardens punkt 8.5. Opprinnelig hjemlet punkt 11 begrensninger i mulige krav kjøper kunne rette mot selgers nærstående, men fra 2020 ble meglerstandarden utvidet til å gjelde krav både fra/mot selger og kjøper og deres nærstående.

En viktig del av denne bestemmelsen er skadesløsholdelsen som er inntatt i punkt 11.2. Som et vern mot slike krav som meglerstandarden tar sikte på å unngå skal både kjøper og selger holde den andre parten og dennes nærstående skadesløse mot krav fra sine egne nærstående. Der eksempelvis et konsernselskap på selgersiden gjør krav mot målselskapet etter overtakelse må selger selv holde kjøper og målselskapet skadesløs.

Erstatnings- og regresskrav

Krav kan potensielt rettes direkte mot en nærstående basert på alminnelige erstatningsrettslige regler, selv om det ikke foreligger et direkte avtaleforhold. Skadeerstatningsloven § 5-3 gir også mulighet til regresskrav mot de involverte der hvor flere er ansvarlige. Den som har utbetalt kravet kan da gjøre krav gjeldende mot de øvrige ansvarlige.

Rettspraksis inneholder flere eksempler på slike direktekrav, der en part som ikke er en del av et direkte avtaleforhold likevel kan bli holdt ansvarlig for egen uaktsomhet. Boligselgers eierskifteforsikringselskap har eksempelvis fått medhold i krav rettet direkte mot taks menn og eiendoms meglere (og deres ansvarsforsikringselskaper) der rådgiveren har utvist uaktsomhet, selv om det ikke har vært et direkte avtaleforhold mellom dem. Domstolene kom her til at både taks menn og eiendoms meglere har et informasjonsansvar overfor eierskifteforsikringselskapet, som igjen baserte sin forsikring på at taks t og salgsoppgave var korrekt.

Bakgrunnsretten kan da eksempelvis medføre at kjøper, ved å saksøke selgers rådgiver direkte, basert på rådgivers uaktsomme råd på vegne av selger, kan ende opp med et krav fristilt fra begrensningene i kjøpekontrakten. Dette kravet kan rådgiveren potensielt videreføre mot selger via en regressrunde, som kan tenkes dersom selger eksempelvis har gitt feil informasjon til rådgiveren, eller regressansvaret følger direkte av oppdragsavtalen med rådgiveren. På denne måten kan et krav fra kjøper, fristilt fra kontraktens begrensninger, ende opp igjen hos selger.

Meglerstandardens regulering i punkt 11 fraviker dermed bakgrunnsrettens løsning, og tanken er som nevnt at kjøper skal måtte forholde seg til begrensningene som er avtalefestet i kjøpekontrakten, og ikke via omveier kunne ende opp med en bedre rettslig posisjon enn hva som følger av kontrakten.

Meglerstandardens regulering i dag

Dagens punkt 11 i meglerstandarden viderefører de opprinnelige hensynene bak bestemmelsen, men med endringer i 2020-versjonen, herunder er krav fra selger mot kjøpers nærstående nå inkludert og krav fra kreditorer er ikke lenger nevnt i skadesløsholdelsen. I tillegg er definisjonen av «nærstående» skilt ut og gjort til et eget avsnitt i punkt 11.4.

De siste endringene er delvis begrunnet med at begge parter har behov for å kunne innrette seg på at oppgjøret mellom partene på et tidspunkt er endelig fastsatt, slik dette er bestemt i kjøpekontrakten, uten at det

skal kunne skje uventede og senere endringer. Normalt sammenfaller dette tidspunktet med at revidert balanse er fastsatt og revidert kjøpesum oppgjort. I tidligere standarder var ikke kjøpersiden beskyttet på samme måte som selger, men dette er nå tydeligere regulert. Meglerstandardens punkt 2.3.6 angir nå at kjøpesumsberegningen skal være endelig og bindende, og at selger og kjøper ikke på annet rettsgrunnlag utenfor kjøpekontrakten kan kreve endringer i kjøpesumsberegningen. I tillegg har ordlyden i punkt 11 blitt endret slik at bestemmelsen ikke bare beskytter selger mot at kjøpersiden retter krav mot selger eller hans nærstående, men også kjøper mot at selger eller hans nærstående retter krav mot kjøpersiden.

Bestemmelsen endres sjelden i praksis

DLA Piper erfarer at det sjelden gjennomføres diskusjoner eller forhandlinger mellom partene om ordlyden i meglerstandardens punkt 11. Partene ønsker normalt ikke å bli oppfattet dithen at de har planer om å fremsette krav mot den annen parts nærstående, eller omgå avtalte begrensninger i ansvaret. Det kan imidlertid avtales at det skal være et særskilt ansvar for en nærstående. Oppgjørsansvarlig vil eksempelvis ha et eget ansvar i henhold til en oppgjørsavtale. En rådgiver kan også påta seg såkalt «reliance», slik at andre enn oppdragsgiver kan basere seg på rådene. Et typisk eksempel er en due diligence-rapport utarbeidet på vegne av selger («VDD-rapport») som en kjøper skal kunne stole på som om kjøper var oppdragsgiver.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
