



TransaksjonsABC – Del 19 – Meddelelser og kontaktpersoner



Anders Hilt
Senioradvokat



Bjørn Slaatta
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

I denne del 19 av TransaksjonsABC går vi nærmere inn på kjøpekontraktens regulering av meddelelser mellom partene og valg av kontaktpersoner.

Noen meddelelser er viktige for å overholde formelle krav, eksempelvis reklamasjoner, mens andre meddelelser har begrenset rettslig betydning. Hvem som mottar en meddelelse kan ha betydning for hvilken oppmerksomhet meddelelsen får. I meglerstandardens punkt 12 skiller det ikke mellom ulike meddelelser. Partene bør være bevisste på hvilken konsekvens ulike reguleringer kan få, og bør kontrollere hva som er avtalt når meddelelser skal gis. I ytterste konsekvens kan feil melding innebære at en part oversitter avtalte frister i kjøpekontrakten og mister rettigheter parten ellers ville hatt.

Generelt

I en transaksjonsprosess vil det ofte foreligge formell og uformell kommunikasjon mellom partene. Videre vil det som regel være flere personer fra hver av partene involvert i ulike problemstillinger på ulike stadier i prosessen.

Hensikten bak regulering av meddelelser kan være å skape klarhet i hvem som er mottakere, samt å plassere risikoen for at en meddelelse når frem til rett mottaker. Dersom avtalte formkrav og adressat ikke følges, vil avsender av meldingen eksponere seg selv for risikoen for at meddelelsen ikke er rettidig.

DLA Piper har sett eksempler i internasjonale transaksjoner på at meddelelsesklausuler også fastsetter hvordan meddelelser skal sendes for å anses gyldige. Dersom reglene ikke følges, kan en meddelelse i ytterste fall miste rettslig virkning.

Bakgrunnsretten

Kjøpslovens §§ 82 og 83 regulerer meldinger etter kjøpsloven. Etter § 82 må avsenderen sende en melding «*på en måte som er forsvarlig etter forholdene*». Det er som regel selskaper som er parter i næringsseiendomstransaksjoner. Den adressen som er registrert i Brønnøysundregistrene vil normalt benyttes for meddelelser med mindre annet er avtalt, eller parten kjente eller burde kjent til at denne var feil.

Meglerstandardens utgangspunkt

Meglerstandardens punkt 12 angir både hvem som skal motta meddelelser og forsendelsesmetode for meddelelser. Utgangspunktet er at forsendelser skal sendes til en kontaktperson hos henholdsvis selger og kjøper, samt at megler settes på kopi frem til overtakelse. Bestemmelsen fastsetter også at meddelelsene skal skje per brev eller e-post til de nærmere angitte adressene til kontaktpersonene. Det reguleres imidlertid ikke når en part anses for å ha mottatt en meddelelse.

Bestemmelsen må sees i sammenheng med de konkrete kravene til meddelelser som følger av andre bestemmelser i Meglerstandarden. Eksempelvis fastsetter punkt 8.3.1 at reklamasjon ved forsinkelse skal skje ved skriftlig melding og at det må gis en begrunnelse for avtalebruddet. Meglerstandarden stiller dermed krav både til innholdet i meddelelsene, hvordan disse sendes og hvem som skal motta dem.

Risikoen for sending av meldinger

Meglerstandarden regulerer ikke hvem som bærer risikoen for at en meddelelse ikke kommer frem til motparten. Risikoen for sending av meldinger må derfor som et utgangspunkt vurderes i lys av bakgrunnsretten. Kjøpsloven § 82 fastsetter at dersom en meddelelse er avsendt innen en avtalt eller forutsatt tidsfrist på en etter forholdene forsvarlig måte, og ikke annet fremgår av lov eller avtale, kan avsenderen gjøre gjeldende at meddelelsen er avgitt både korrekt og i tide. Risikoen for meddelelsen legges dermed på mottakeren. Dette innebærer i ytterste konsekvens at en meddelelse sendt til en annen person enn avtalt mottaker, for eksempel styrets leder eller administrerende direktør, ikke nødvendigvis vil anses for ikke å ha kommet frem.

Sammenhengen mellom Meglerstandardens punkt 12 og kjøpsloven tilsier at partene bør være bevisste på hvilke krav kjøpekontrakten stiller til meddelelser, og bør overholde disse.

Punkt 12 åpner for at meddelelser kan sendes per e-post. I praksis vil risikoen for at forsendelsen skal komme på avveie (spamfilter eller annet) derfor som utgangspunkt være mottakerens risiko, så lenge e-postadressen er inntatt i kjøpekontrakten.

Utfylling av bestemmelsen

Partene bør ha et bevisst forhold til hvem som skal stå som kontaktperson og mottaker av meddelelser knyttet til kjøpekontrakten. Partene bør vurdere hvem som er nærmest til å håndtere løpende spørsmål og

reklamasjoner når partene vurderer hvem som skal oppgis som kontaktperson.

Det er verdt å merke seg at kontaktpersonene ikke automatisk gis fullmakt til å binde sine respektive parter selv om de inntas som kontaktpersoner i punkt 12. Meglerstandardens ordlyd er i utgangspunktet begrenset til hva som er mottakeradressen for en «meddelelse». I utviklingsprosjekter som krever løpende avklaringer bør derfor partene vurdere å supplere ordlyden med fullmakter.

Partene må også vurdere til hvilken adresse kontaktpersonen skal motta meddelelsene. Det kan være hensiktsmessig i den forbindelse å ta hensyn til at kontaktpersoner kan slutte i selskapet eller på annen måte være forhindret fra å lese e-post. Noen inntar derfor firmae-post i tillegg til personlig e-postadresse.

Selger bør påse at meddelelser om reklamasjoner reguleres slik at disse alltid mottas på en måte hvor selger får kjennskap til reklamasjonen. DLA Piper erfarer at dette noen ganger sikres gjennom at e-postmeddelelser krever bekreftet mottak.

Betydningen av brudd på bestemmelsen

Punkt 12 regulerer kun forsendelsen av meddelelsene. Konsekvensene av brudd på punkt 12 må vurderes konkret, og vil eksempelvis avhenge av om meddelelsen likevel er forsvarlig oversendt til motpart på tross av brudd på kjøpekontrakten og om meddelelsen er gjort kjent for rette vedkommende.

Det er en naturlig sammenheng mellom brudd på avtalen og kravet til forsvarlighet. Dersom en meddelelse ikke kommer frem som følge av at avsender ikke adresserer meddelelsen til den oppgitte kontaktpersonen eller sender meddelelsen på en annen måte enn avtalt, vil det kunne stilles spørsmål ved om dette var en forsvarlig oversendelse. Under norsk rett kreves det sannsynligvis likevel sterke holdepunkter for at eksempelvis en reklamasjon skal avvises fordi den ble sendt til feil person hos avtaleparten. I hvert fall så lenge meddelelsen når frem til rette vedkommende.

Ettersom punkt 12 ikke inneholder vilkår for når en meddelelse skal anses gitt til motparten, er det neppe grunnlag for å tolke bestemmelsen slik at brudd på denne medfører at en meddelelse automatisk er «ugyldig». Det er imidlertid ingenting i veien for at partene kan avtale slike reguleringer. Internasjonal rettspraksis inneholder mange eksempler på at en part har mistet sitt krav på grunn av at meddelelsen ikke oppfylte spesifiserte regler for meddelelser og reklamasjoner.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
