



# TransaksjonsABC – Del 22 – Vedlegg

*Denne artikkelen omhandler meglerstandardens punkt 14 om vedlegg til kjøpekontrakten.*

I punkt 14 i meglerstandarden listes kjøpekontraktens vedlegg. Kjøpekontrakten og vedlegg skal komplettere hverandre. For å unngå at det oppstår uklarheter er det viktig at partene har et bevisst forhold til hvilke dokumenter som skal være vedlegg og hva tilknytningen mellom vedlegg og kjøpekontrakten skal være. Arbeidet med vedleggene bør påbegynnes i god tid før signering.

## **Generelt**

Hovedfunksjonen til vedlegg er å supplere og utdype kontraktsteksten. Bruk av vedlegg kan også bidra til at kjøpekontrakten blir mer leservennlig.

I mange tilfeller kan det være naturlig å innta avtalereguleringer i et eget vedlegg til kjøpekontrakten, gjerne formulert som en separat underliggende avtale. Dette gjøres ofte for at kjøpekontrakten i seg selv ikke skal bli for uoversiktlig og omfattende. Eksempler i denne sammenheng kan være escrowavtaler eller prosjektlederavtaler i forwardtransaksjoner.

Videre er det en del informasjon, herunder om faktiske forhold, som det ikke er praktisk å inkludere i selve kjøpekontrakten, og som da heller inntas som vedlegg. Eksempelvis firmaattester, grunnboksutskrifter, vedtekter og pantattest for målselskapet.

Som utgangspunkt bør de aktuelle setninger eller klausuler i kjøpekontrakten som underbygges eller utdypes i vedlegg inneholde en henvisning til det konkrete vedlegget for å unngå tvil om hvorfor et dokument er inntatt som vedlegg.

Vedlegg bør normalt paraferes separat, særlig gjelder dette sentrale vedlegg som «estimert balanse», «estimert kjøpesumsberegning» og oppgjørsavtale (dersom denne ikke signeres separat). Signert kjøpekontrakt med alle vedlegg bør samles i en PDF etter signering, slik at partene i ettertid lett finner frem til vedleggene til kjøpekontrakten.

I noen tilfeller er det praktisk å lagre alle eller enkelte av vedleggene på en minnepinne som anses som en del av avtalen. Eksempelvis datarommet. For å sikre notoritet i slike tilfeller bør minnepinnen distribueres før signering, om den ikke vedlegges i den fysiske signeringspermen. Der hvor minnepinnen distribueres før signering, typisk ved e-signering, kan det være en fordel å innta som vedlegg til kjøpekontrakten en beskrivelse av denne distribusjonen, og noen ganger også en innholdsfortegnelse over innholdet på minnepinnen.

Det er viktig å påbegynne arbeidet med vedleggene i tide og avklare innholdet løpende, slik at partene rekker å gjennomføre tilstrekkelig kvalitetssikring av innholdet før signering.

### **Potensiell motstrid**

Meglerstandarden inneholder ikke forrangsbestemmelser. Ved fremforhandling av mer kompliserte kjøpekontrakter med mange vedlegg bør det vurderes om forrangsbestemmelser skal innarbeides for å unngå tvil om hva som skal gjelde ved eventuell motstrid.

Dersom kjøpekontrakten ikke inneholder forrangsbestemmelser, vil eventuell motstrid mellom kjøpekontrakten og vedlegg måtte løses gjennom alminnelige tolkningsprinsipper. Løsningen vil da bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle, men noen veiledende prinsipper kan skisseres. Det er eksempelvis vanlig at særskilt utformede og fremforhandlede vedlegg gis forrang foran standardtekst i kjøpekontrakten, som følge av prinsippet om at spesielle reguleringer går foran generelle reguleringer (*lex specialis*). Tilsvarende vil en konkret tekst inntatt i kjøpekontrakten typisk gis forrang foran et standardvedlegg som ikke er særskilt fremforhandlet. Et annet generelt utgangspunkt er at et nyere dokument normalt går foran et eldre dokument, eksempelvis at oppgjørsavtalen går foran eventuelle føringer knyttet til oppgjøret i kjøpekontrakten dersom oppgjørsavtalen ble fremforhandlet etter at kjøpekontrakten ble signert (*lex posterior*).

### **Standardvedlegg til meglerstandarden**

Meglerstandarden legger opp til at det skal være en rekke vedlegg til kjøpekontrakten. Flere av vedleggene er dokumenter som ikke fremforhandles mellom partene, eksempelvis firmaattester og grunnboksutskrifter. Det er også utarbeidet et forslag til en standard oppgjørsavtale (både med og uten oppgjørsansvarlig), som vi vil komme nærmere tilbake til i TransaksjonsABC Del 23.

Firmaattester vedlegges først og fremst som dokumentasjon på hvem partene er, og på at de som signerer kjøpekontrakten er legitimert til dette. Firmaattester, og eventuelle fullmakter basert på disse, bør alltid vedlegges kjøpekontrakten, og partene bør undersøke Brønnøysundregistrene rett forut for signering for å verifisere at det ikke har skjedd endringer i registrerte opplysninger om foretakene.

I meglerstandarden er leiekontrakter inntatt som vedlegg, men DLA Piper erfarer at leiekontrakter i mange tilfeller ikke inntas som egne vedlegg til kjøpekontrakten av praktiske årsaker (kontraktsdokumentet blir stort). Partene henviser heller til datarommet som inneholder de samme leieavtalene, ettersom datarommet også er et vedlegg til kjøpekontrakten. Tilsvarende gjelder prospekt/informasjonsmemorandum med vedlegg.

Et sentralt vedlegg er estimert balanse og estimert kjøpesumsberegning. Se nærmere om dette vedlegget i [TransaksjonsABC Del 8](#). Dette vedlegget bør være tydelig og presist nok til at partene kan forstå hvordan kjøpesummen for aksjene er beregnet, og bør samsvare med ordlyden i kjøpekontrakten.

## Andre aktuelle vedlegg

Det er ikke uvanlig at partene velger å innta flere vedlegg enn standardvedleggene. DLA Piper erfarer at enkelte velger å innta en oversikt over funn i kjøpers tekniske due diligence i kombinasjon med en plikt for selger til å utbedre enkelte spesifiserte forhold, gjerne i kjøpekontraktens punkt 5. Slike vedlegg vil også kunne benyttes for å spesifisere hvilke elementer som er omfattet av et eventuelt prisavslag.

I noen sammenhenger har DLA Piper erfart at det er fremsatt ønske om å innta eksempelvis bud, budaksept eller kjøpers due diligence-rapporter som vedlegg til kjøpekontrakten. Normalt bør kjøpekontrakten være formulert tydelig og presist nok til at slike vedlegg er unødvendige.

Å innta vedlegg kan også gi grunnlag for enkelte vanskelige rettslige spørsmål, eksempelvis om selger ved å akseptere at kjøpers due diligence-rapport inntas som vedlegg påtar seg et utvidet ansvar for informasjonen i rapporten. Utgangspunktet etter meglerstandardens punkt 7.1 b) er at selger garanterer for at opplysninger om selskapet og eiendommen som kjøper har mottatt fra selgers side før signering av kjøpekontrakten er riktige. Garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn selger eller selskap i samme konsern som selger, med mindre selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av kjøpekontrakten. Det kan stilles spørsmål ved hvilken plikt selger får til å gjennomgå slike vedlegg, herunder plikt til å påpeke eventuelle feil.

Før et dokument inntas som vedlegg til kjøpekontrakten er det derfor viktig å vurdere både hvorfor dokumentet skal inntas som vedlegg, og hvorvidt det kan få konsekvenser utover det som er diskutert og avklart mellom partene.

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



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---