



# TransaksjonsABC – Del 23 – Oppgjørsavtalen og oppgjør



Ellen Hestenes Merli  
Fast advokat



Melissa Ystenes Dahl  
Advokatfullmektig



Anders Bergene  
Partner

*Etter meglerstandardens punkt 3.2 skal det økonomiske oppgjøret mellom partene gjennomføres i henhold til en egen oppgjørsavtale, inntatt som vedlegg 7 til standarden. I denne artikkelen ser vi nærmere på oppgjørsavtalen.*

Oppgjørsavtalens hovedformål er å sørge for en sikker utveksling av partenes ytelser i transaksjonen. Konsekvensene av å ikke følge oppgjørsprosedyren kan potensielt bli svært store. Samtidig er det ofte behov for tilpasninger i meglerstandardens regulering, men hvor prinsippet om ytelse mot ytelse like fullt må ivaretas.

## Generelt

Oppgjøret kan enten skje via en oppgjørsansvarlig («mellommanns oppgjør») eller direkte mellom partene («direkte oppgjør»). Meglerstandarden har egne standarder for begge alternativer. Noen ganger avtaler partene hybridvarianter hvor oppgjørsansvarlig utfører visse handlinger, mens eksempelvis betalingen går direkte til henholdsvis selger og eventuell bankforbindelse.

DLA Piper erfarer at direkte oppgjør stort sett benyttes, med mindre det foreligger spesielle grunner. Dette kan typisk være etter krav fra kjøpers långiver, hvis noen av partene eller deres långivere er utenlandske eller oppgjøret omfatter overskjøting av eiendom eller overføring av VPS-registrerte aksjer.

Meglerstandarden legger opp til at oppgjørsavtalen inngås samtidig med kjøpekontrakten. Ettersom oppgjørsavtalen som regel er uproblematisk, velger enkelte å bare vedlegge et utkast og ferdigstille den senere. Dette kan også være hensiktsmessig dersom det gjenstår å avklare oppgjørstekniske forhold eller overtakelsestidspunktet ikke er fastsatt. Senere inngåelse av oppgjørsavtalen kan imidlertid føre til mer arbeid og høyere total kostnader i transaksjonen.

## **Sikkerhet for kjøpers finansiering**

Det er vanlig at eiendommen stilles som sikkerhet for kjøpers lånefinansiering. Meglerstandarden legger opp til at pantet som hovedregel tinglyses før overtakelse. DLA Pipers erfarer at dette i noen tilfeller erstattes med inneståelse fra oppgjørsansvarlig.

Pantsettelsen kan rammes av aksjeloven § 8-10. Dette er bakgrunnen for meglerstandardens presisering av at panteretten kun kan «gjøres gjeldende så langt gjeldende rett tillater det».

Etter de nye saksbehandlingsreglene i § 8-10 og en tolkningsuttalelse fra departementet håndteres oppgjøret normalt ved at selger kun medvirker ved tinglysing av en «tom» panterett til kjøpers långiver. Etter at kjøper har meldt aksjeervert og valgt nytt styre, er det dette nye styret som avgir og sender redegjørelsen og erklæringen til Foretaksregisteret. Etter dette kan lånet disponeres.

Prosedyren innebærer at selger til en viss grad må levere sin ytelse først. Etter meglerstandarden anses imidlertid ikke aksjene endelig overtatt av kjøper før vederlaget kan disponeres av oppgjørsansvarlig (ved mellommannsoppgjør) eller mottatt av selger (ved direkteoppgjør). Avtalerettslig anses ytelsene levert samtidig, ofte i et oppgjørmøte. Ønskes ytterligere sikkerhet kan aksjene pantsettes. Et hevingsforbehold etter kjøpsloven § 54 (4) kan også være aktuelt i særlige tilfeller.

Aksjeloven § 8-10 gjelder kun kjøpers oppkjøpsfinansiering, ikke refinansiering av målselskapets gjeld, se TransaksjonsABC Del 26. Merk at foreliggende standarder tilknyttet saksbehandlingsreglene i § 8-10 ikke er innarbeidet i meglerstandardens oppgjørsavtaler.

## **Sikringsobligasjon**

Etter meglerstandarden skal det i mellommannsoppgjør tinglyses en sikringsobligasjon på eiendommen med urådighet til oppgjørsansvarlig «som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver» etter kjøpekontrakten, i tillegg til innføring av urådighet i aksjeeierboken.

Det er uklart om sikringsobligasjonen omfattes av aksjeloven § 8-10. Så langt den fungerer som et (midlertidig) substitutt for kjøpers oppkjøpsfinansiering eller selgerkreditt, kan det argumenteres for at den omfattes. Hvordan sikringsobligasjon skal behandles bør vurderes konkret, og i noen tilfeller vil det være tryggest å legge til grunn at § 8-10 må følges for at sikringsobligasjonen skal være effektiv.

Sikringsobligasjonen begrenser målselskapets rettslige råderett over eiendommen frem til nytt styre i målselskapet er registrert. Ved direkteoppgjør kan det samme oppnås ved tinglysing av urådighet til kjøper.

## **Restgjeldsoppgaver og slettebekreftelser**

Meglerstandarden forutsetter at kjøper skal innfri målselskapets gjeld ved overtakelse. Selger skal innhente restgjeldsoppgaver med slettebekreftelse for sikkerheter.

DLA Piper erfarer at utenlandske banker ofte avgir «release letters» med betingelser for slettingen og henvisninger til låneavtalen. For kjøper kan det være lite tilfredsstillende å basere seg på dette. Slike forhold bør kartlegges og håndteres i god tid før overtakelsen.

Tilsvarende bør sletteerklæringen fra kjøpers bank i forbindelse med forhåndspantsettelsen være utvetydig.

### **Melding om aksjeervert**

Det er kjøpers melding om ervervet som etablerer rettsvern til aksjene. Aksjeeierboken har ingen rettsvernsvirkning. For innføring i aksjeeierboken må kjøper blant annet ha «meldt og godtgjort sitt ervert». I meglerstandarden er dette vilkåret løst ved at selger kvitterer på meldingen om aksjeervert som sendes til målselskapet.

Meldingen har følgelig en viktig funksjon som kan løses på flere måter. Manglende melding kan føre til manglende rettsvern selv om oppgjørs handlingene ellers er gjennomført.

### **Styre- og generalforsamlingsprotokoll**

For selskaper stiftet etter 1. januar 1999 må selskapets styre samtykke til aksjeervertet med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Meglerstandarden forutsetter at styret gir forhåndssamtykke.

Meglerstandardens styreprotokoll inneholder også styrets erklæring om fratredelse og at de ikke har krav mot målselskapet. Blir styreprotokoll ikke utarbeidet, bør slike erklæringer avgis særskilt.

Generalforsamling med valg av nytt styre må, i motsetning til det meglerstandarden legger opp til, avholdes umiddelbart etter kjøpers melding om aksjeervertet i tilfeller der aksjeloven § 8-10 får anvendelse. Oppgjørsavtalen må tilpasses på dette punktet.

Generalforsamlingsprotokollen inneholder beslutning om ansvarsfrihet som selger normalt er tjent med.

### **Betalingsinstruks**

Etter meglerstandarden for direkteoppgjør skal betaling fra kjøpers bank skje etter ugjenkallelig betalingsinstruks signert av kjøper og selger. Slik instruks kan også være hensiktsmessig ved mellommannsoppgjør, særlig hvis det er mange overføringer.

### **Rådighet over innestående på oppgjørskonto**

Ved mellommannsoppgjør etter meglerstandarden kan vederlaget først utbetales til selger når kjøper har overtatt og fått rettsvern til aksjene. Før dette kan ikke midlene beslaglegges av selgers kreditorer, se eiendomsmeulingsloven § 3-2.

### **Elektronisk signering**

Elektronisk signering av oppgjørsavtalen med bilag er blitt vanlig, særlig det siste året. Dette innebærer flere fordeler, ikke minst tidsbesparelsen ved forhåndstinglysing av pant til kjøpers långiver.

Partene bør imidlertid påse at alle oppgjørsk dokumentene signeres særskilt slik at det ikke blir spørsmål senere om hva som egentlig er avtalt/signert. Signert melding om aksjeervertet og aksjeeierboken per overtakelse bør ikke utleveres til den annen part før på det tidspunkt oppgjør og overtakelse finner sted.

I tillegg vil elektronisk signering ikke alltid være et aktuelt alternativ, særlig hvis noen av partene eller deres långivere er utenlandske. Også her er det viktig å planlegge i god tid før oppgjørstidspunktet.

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



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---