



TransaksjonsABC – Del 27 – Kjøp av eiendom direkte



Lasse Lillelund Innleggen
Fast advokat



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



Tone Gjertsen
Partner

I denne del 27 av TransaksjonsABC redegjøres det nærmere for kjøp av eiendom direkte.

Eiendomstransaksjoner gjennomføres bare unntaksvis som direktekjøp av eiendom ettersom det vesentligste av transaksjoner skjer ved overdragelse av eiendomsselskaper. Dette øker risikoen for at partene glemmer viktige forskjeller tilknyttet eksempelvis konsesjons- eller merverdiavgiftsregler.

Bakgrunnsretten

Mens kjøp av aksjer normalt reguleres av kjøpslovens regler, er det avhendingsloven og tinglysningsloven som er de sentrale lovene ved kjøp av eiendom direkte. Selv om bestemmelser om informasjonsansvar og «som den er»-reguleringer er nesten identiske ved kjøp av eiendom og kjøp av selskaper, er det flere forskjeller det er viktig å være oppmerksomme på.

Kjøper av eiendom som tinglyser ervervet nyter langt større beskyttelse mot ukjente avtaler og heftelser enn hva kjøper av aksjer og andeler gjør, ettersom en kjøper i aktsom god tro i stor grad kan ekstingvere rettigheter og avtaler han ikke var kjent med. Dette kan medføre mindre behov for omfattende due diligence, en enklere kjøpekontrakt og behov for færre garantier enn ved erverv av eiendomsselskaper.

Meglerstandarden

Det er utarbeidet en egen meglerstandard for salg av eiendom direkte, som denne artikkelen viser til. Denne skiller seg på flere punkter fra meglerstandarden for salg av aksjer i et eiendomsselskap.

Transaksjonsstruktur

Selgere bør vurdere om det er aksjene i et eventuelt målselskapet eller eiendommen direkte som er salgsobjektet. Normalt vil fritaksmetoden i kombinasjon med spart dokumentavgift gjøre selskapsalg mest gunstig. I noen tilfeller vil det være gunstigere for selger å selge eiendommen direkte. Eksempelvis vil en selger i tapsposisjon kunne få skattefradrag for tapet ved salg av eiendommen direkte, men ikke ved salg av aksjene i målselskapet.

Eiendomssalg kan også være gunstig selv der salget medfører en skattepliktig gevinst, dersom selgerkonsernet har store fremførbare underskudd som ikke kan nyttiggjøres på annen måte.

Noen ganger er eier av eiendommen en eller flere fysiske personer. Ved slike transaksjoner er det naturlig at eiendommen selges direkte hvis ikke selger er tjent med eller har tid til en reorganisering av eierskapet. Salg av eiendommen direkte kan også være aktuelt ved salg fra eller til det offentlige, der målselskaper har «dårlig» historikk, eksempelvis ved historisk konkurs og utlegg, samt ved tvangssalg eller salg fra konkursbo.

Kjøpesum og kostnader

Kjøpesummen er basert på «eiendomsverdien» som typisk enten er en fast sum eller funksjon av utnyttelse, tilsvarende som ved kjøp av eiendomsselskaper.

Ved salg av eiendom direkte skal det ikke justeres for balanseposter. Såkalt skatterabatt er heller ikke aktuelt ved direktosalg, ettersom kjøper kan allokere hele kjøpesummen for eiendommen til tomt og skattemessig saldo.

Kjøper skal betale dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen (se UtviklingsABC Del 24), samt tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle pantedokumenter til kjøpers långivere. Med mindre annet avtales dekker selger kostnader til salgsforberedelse mens kjøperen dekker øvrige kostnader ved gjennomføring av salget, herunder kostnader til konsesjonsbehandling.

Rettsvern

Kjøper oppnår rettsvern for sitt kjøp ved at skjøte tinglyses. Dette kan gjøres elektronisk eller på papir. Dersom ny kjøper ikke tinglyser sitt erverv risikerer kjøperen at eiendomsretten senere ekstingveres ved godtroervert eller kreditorekstinksjon. Tinglysning av utleggs og arrestforretninger går foran tinglysning av skjøtet (og andre rettserverv) ved tinglysning samme dag.

Noen få kjøpere kan unntaksvis ønske overskjøting direkte til sluttkjøper ved kjøp av utviklingseiendom. For bruk av blankoskjøte, se UtviklingsABC Del 17. DLA Piper fraråder normalt bruk av blankoskjøte og anbefaler at skjøtet alltid tinglyses.

Oppgjør

Ettersom fullt rettsvern inntreffer dagen etter tinglysning av skjøtet, vil det ofte være praktisk å benytte oppgjørsansvarlig og oppgjørskonto ved kjøp av eiendom direkte, se TransaksjonsABC Del 23.

Selger har rett til avkastning og svarer for kostnader som knytter seg til eiendommen frem til overtakelse. Dette samsvarer med bakgrunnsretten.

Merverdiavgift

Salg av eiendom direkte er normalt en justeringshendelse etter merverdiavgiftsreglene. Med mindre eventuelle justeringsforpliktelser og -rettigheter tilknyttet eiendommen overføres til kjøper vil justeringsrettigheter kunne gå tapt og justeringsforpliktelser utløses. Meglerstandarden legger opp til at partene skal inngå en egen justeringsavtale. Merverdiavgiftsreglene er kompliserte, og det er viktig at justeringsposisjonene håndteres korrekt i forbindelse med transaksjonen. Manglende inngåelse av justeringsavtaler eller feil i slike vil ikke alltid kunne repareres i ettertid.

Garantier

Meglerstandarden for direktesalg har færre garantier enn det som følger av meglerstandarden for salg av aksjer. Ved et direktesalg slipper kjøper å forholde seg til et målselskaps eventuelle forpliktelser og heftelser, og kjøpers behov for garantier er således tilsvarende mindre. I tillegg vil en aktsom kjøper av eiendom direkte i større grad enn ved kjøp av aksjer kunne ekslingvere eventuelle ukjente tredjemanns utinglyste rettigheter i eiendommen ved tinglysing av skjøte.

Konsesjon

Konsesjon er en tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom, se UtviklingsABC Del 8. Ved kjøp av eiendom direkte bør partene avklare om konsesjon er nødvendig, hensynta tidsforløp tilknyttet konsesjonsbehandlingen og avtale hva som eventuelt er konsekvensen av manglende konsesjon.

Unntakene fra konsesjonsplikten er så omfattende at de fleste eiendomskjøp er konsesjonsfrie. Kjøper sender da kun inn en egenerklæring om konsesjonsfrihet til kommunen. Etter at kommunen har bekreftet konsesjonsfrihet i matrikkelen kan skjøte tinglyses.

Avtaler

Ved kjøp av eiendom vil en kjøper måtte respektere tinglyste heftelser og andre rettigheter, herunder leieforhold, som kjøper kjente eller burde kjenne til. For øvrig overtar kjøper kun avtaler i den utstrekning dette avtales mellom partene. Det er viktig for både selger og kjøper å avklare om det er noen avtaler som skal transporteres, typisk driftsavtaler, strømvavtaler eller renholdsavtaler, og hvem som har risikoen for at disse lar seg transportere.

Både meglerstandarden og avhendingsloven legger til grunn at eiendommens (ledige) arealer skal ryddes og rengjøres. Behovet for endring av denne klausulen må vurderes konkret.

Transport av leieavtaler

Kjøper bør etter overtakelse sende en melding til eventuelle leietakere om eierskifte slik at eksempelvis husleie og felleskostnader innbetales til ny eier.

Etter husleieloven er det ikke nødvendig med samtykke fra leietaker for overdragelse av leiekontrakten i forbindelse med overdragelse av eiendommen, men leietaker kan i enkelte tilfeller kreve at selger er medansvarlig eller at det stilles betryggende sikkerhet. Konsekvens av slikt krav bør avklares mellom kjøper og selger. Kjøper bør alltid undersøke hva som følger av eventuelle leieavtaler.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
