



TransaksjonsABC - Del 40 - Typiske funn i teknisk due diligence



Ola Nordvang Rundfloen
Partner



Thomas Rindahl Håkonsen
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

I forbindelse med et kjøp ønsker gjerne kjøper å gjennomføre en due diligence for å verifisere sine forutsetninger for transaksjonen. I denne Del 40 av TransaksjonsABC redegjøres det for typiske funn i teknisk due diligence.

Eiendommens tekniske stand har betydning for eierkostnader på kort og lang sikt og kan således påvirke økonomien i en transaksjon. Brudd på forskriftskrav, da særlig brann og HMS, kan dessuten få betydning for potensielt styreansvar og andre rettslige sanksjoner. Kjøper ønsker derfor som hovedregel å gjennomføre tekniske undersøkelser av eiendommen i forbindelse med en transaksjon.

Generelt

Ved teknisk due diligence er fokuset å verifisere eiendommens tekniske tilstand. Det avdekkes ofte forhold ved eiendommen som avviker fra lovpålagte krav (typisk brannkrav), det selger har opplyst om eller det kjøper med rimelighet kunne forvente. DLA Piper erfarer at selger normalt tar ansvar for dokumentasjonskrav, forskriftskrav og strakstiltak. Kostnader forbundet med teknisk due diligence er derfor ofte en lønnsom investering.

Teknisk due diligence utføres normalt på grunnlag av en fysisk befaring av eiendommen, i kombinasjon med en gjennomgang av relevant dokumentasjon som innhentes fra eiendommens eier eller forvalter. Videre innhentes det offentlig tilgjengelig informasjon fra byggesak, karttjenester og andre relevante registre. Ved bygg under oppføring vil tegninger og øvrig entreprisedokumentasjon være sentralt. Som ledd i undersøkelsene foretas

det nærmere vurderinger av hvorvidt dokumentasjonskrav er oppfylt, om forskrifts krav er tilfredsstillt og eiendommens vedlikeholdsbehov på kortere og lengre sikt. Sistnevnte deles ofte inn i straksiltak og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Omfanget av undersøkelsene vil avhenge av flere forhold og ulike eiendommer krever ulikt fokus. Når omfanget av en teknisk due diligence skal besluttes, bør kjøper være bevisst på type eiendom (kontantsrøms- eller utviklings eiendom) og hvilken virksomhet som drives på eiendommen. I tillegg kan type bygg (enbrukerbygg, flerbrukerbygg, kombinasjonsbygg, spesialbygg), leieavtalene (bare-house, lokaler eller bygg, nytt/rehabiliteret eller brukt/som det er), byggets alder og eventuelle andre transaksjonsspesifikke forutsetninger få betydning.

Kategorisering og håndtering av funn

Kategorisering av funn i teknisk due diligence kan gjøres på ulike måter. En vanlig modell er å basere seg på NS 3424, Norsk standard for tilstandsvurderinger, som regulerer vurderingsmetodikk og bruk av tilstandsgrader og konsekvensgrader. Bruk av standardisert måte gir kjøper en fordel med at rapporten enklere kan sammenlignes med andre tilstandsrapporter som er gjennomført for objektet. Rapportene skiller eksempelvis mellom funn relatert til bygget, VVS, elektro og branntekniske forhold, og kan også ha et eget punkt om miljø. Branntekniske forhold kan alternativt omtales under en eller flere av øvrige hovedkategorier.

Det angis ofte en kostnadskonsekvens for de avvikene som påpekes. Merk at kostnadsestimater sjelden baserer seg på faktisk innhentede pristilbud i markedet, men på erfaringstall og rapportskrivers generelle kunnskap om arbeidsomfanget for den aktuelle typen arbeider, eventuelt den økonomiske risikoen som forholdet medfører. Partene bør ha et bevisst forhold til dette usikkerhetselementet og at faktisk kostnad vil kunne avvike fra rapportens kostnadsestimat. I noen tilfeller er estimert kostnad kun knyttet til nærmere undersøkelser av mulige funn, og eventuell utbedringskostnad kommer da i tillegg. Tekniske anlegg som for eksempel heisanlegg, ventilasjonsaggregater eller elektriske installasjoner kan videre ha skjulte feil hvis disse ikke er kontrollert med årlig service.

Hvordan eventuelle funn fra teknisk due diligence skal håndteres i kjøpekontrakten må alltid vurderes konkret. Se TransaksjonsABC Del 7, 11, 14 og 16.

Avvik fra lovpålagte krav

Teknisk due diligence kan avdekke forhold ved bygget eller eiendommen som ikke er i samsvar med lovpålagte krav, herunder forskriftsmangler. Kjentegnet ved slike avvik er at de medfører en risiko for pålegg og krav fra det offentlige, samt potensielt styreansvar.

DLA Piper erfarer regelmessig at det avdekkes manglende offentlige tillatelser tilknyttet bygningsmassen, herunder manglende brukstillatelse eller ferdigattest, se TransaksjonsABC Del 38.

Et annet typisk funn er at den faktiske bruken av arealer i bygget foranlediger spesifikke byggtekniske krav som ikke er oppfylt. Eksempelvis vil lagring av kjemikalier og særlig brannfarlige materialer utløse andre krav enn lagring av dokumenter. Etablering av nye rømningsveier og installering av sprinkleranlegg er eksempler på potensielt kostbare investeringer som kan være nødvendige.

Manglende, mangelfull eller utdatert dokumentasjon kan også være i strid med forskriftskrav, eksempelvis branndokumentasjon, samsvarserklæringer, energiattest og energivurdering i henhold til energimerkeforskriften og dokumentasjon for rutiner for internkontroll.

Avvik fra anbefalte løsninger eller forventet standard

Funn i teknisk due diligence kan også gjelde avvik fra anbefalte tekniske løsninger eller forventet fysisk byggteknisk standard. Typiske eksempler er eldre eller utidsmessige forhold, dårlig eller gal håndverksmessig utførelse, vedlikeholdsetterslep fra eier/leietaker eller tekniske innretninger som ikke lenger lar seg vedlikeholde på en regningsssvarende måte.

Funn av denne typen kan medføre et behov for strakstiltak hvis umiddelbar utbedring er nødvendig. Dersom forholdet ikke krever umiddelbar utbedring, vil økte investerings- og vedlikeholdskostnader i løpet av de neste 1-5 årene være mer aktuelt. Konsekvensen av funnet kan være vesentlig, selv om tiltaket i seg selv ikke kategoriseres som et strakstiltak. Hvis det gis anvisning på at tekniske innretninger som heis, ventilasjonsanlegg eller byggets elektriske anlegg må skiftes ut i løpet av de neste 1-5 årene, vil dette kunne ha betydning for fremtidige eierkostnader.

Bygningsmaterialer og grunnforhold

Funn tilknyttet bygningsmaterialer er en gjenganger som særlig avdekkes ved teknisk due diligence av eldre bygningsmasse. Funn som asbest og PCB, miljøfarlige materialer i bygningselementer, eller kjølegasser kan medføre kostnader forbundet med særskilt håndtering eller rivning. Videre vill brann- og eksplosjonsfarlige stoffer kunne medføre behov for særskilt håndtering under driften av bygget. Funn av slike forhold er ikke uvanlig. Asbest ble for eksempel brukt som bygningsmateriale fra rundt 1920 til 1985 da totalforbudet ble innført. Lagret asbestmateriell kan i noen tilfeller også ha blitt brukt ved oppføring av bygg etter 1985.

Funn av farlige stoffer eller materialer kan resultere i et behov for strakstiltak, enten i form av umiddelbar fjerning eller konkrete bygningsmessige tilpasninger. Slike funn kan også medføre en fremtidig kostnadsulempe i forbindelse med senere ombyggingsarbeider på eiendommen.

Grunnforhold undersøkes normalt ved utviklings eiendommer, men også i noen tilfeller for eksisterende bygg, eksempelvis hva gjelder betydningen av alunskifer.

Branntekniske forhold

Et annet typisk punkt i teknisk due diligence er branntekniske forhold. Funn kan eksempelvis relatere seg til rømningsveier, branndokumentasjon, brannceller, merking, alarmanlegg, nødlis anlegg, sprinklersystem eller gassinstallasjoner i bygget. Branntekniske avvik krever normalt en snarlig byggteknisk håndtering eller en tilfredsstillende avklaring av forholdet hos relevant offentlig myndighet.

Lekkasjer

Pågående lekkasjer eller konstruksjonsfeil som gir økt risiko for fremtidige lekkasjer er et annet forhold som jevnlig fremheves. Det samme gjelder følgeskader fra tidligere lekkasjer, herunder sopp- og råteproblematikk. Hvert forhold må vurderes konkret, men funn i denne kategorien vil ofte kreve umiddelbare investeringer.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
