

Brukerveiledning for meglerstandardene

Av advokatene Camilla Hammer Solheim og Ole Andreas Dimmen, advokatfirmaet BA-HR.

Norges Eiendomsmeglerforbund har en rekke standarder for næringskontrakter som er tilgjengelige for medlemmer. Nedenfor følger en oversikt som skal gjøre det lettere å finne ut hvilken standard man skal ta utgangspunkt i ved en eiendomstransaksjon, både hva gjelder kjøp og leie.

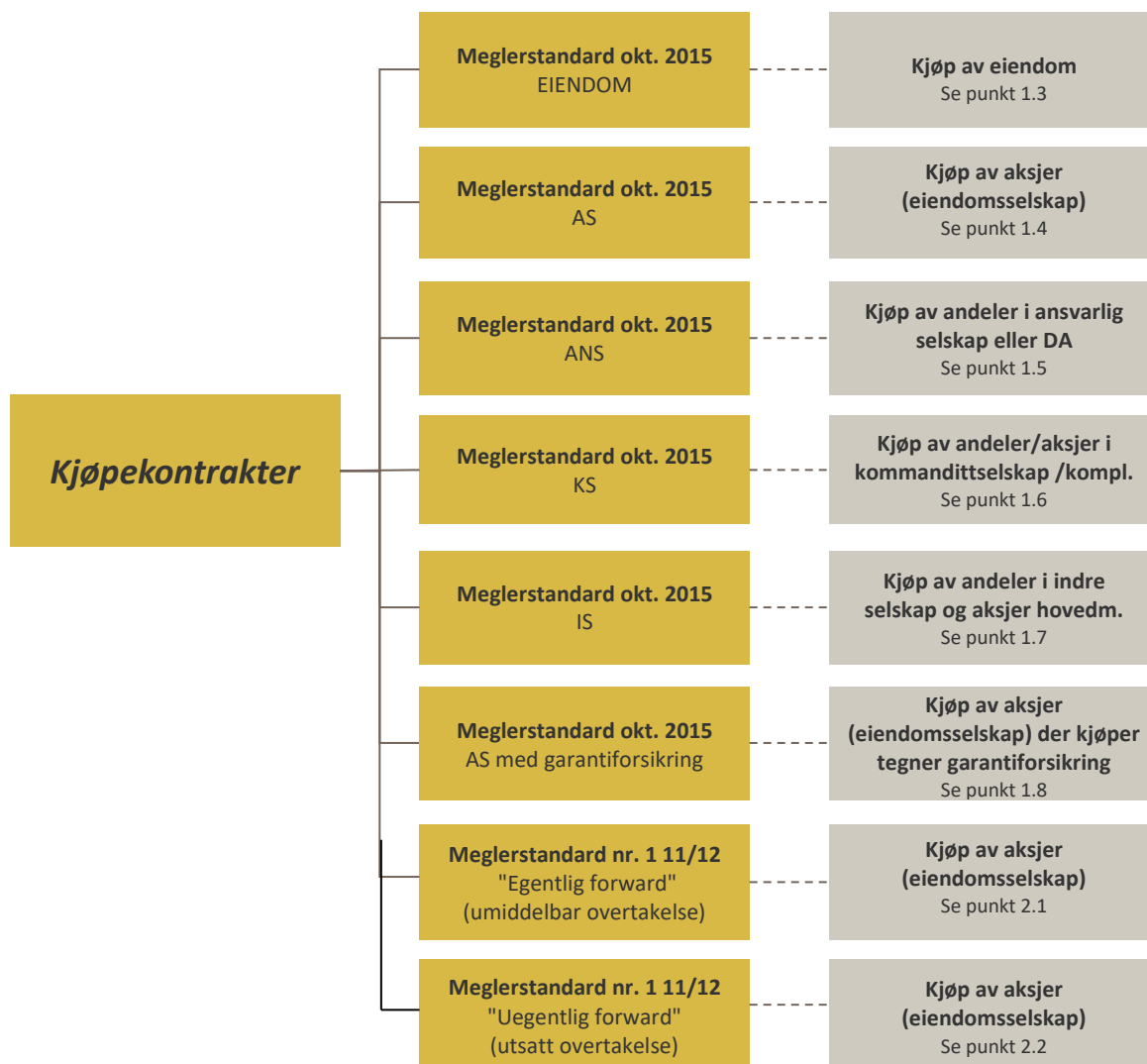
1. Kjøpekontrakter

1.1 Innledning

Det første som må avklares, er hva som er salgsobjektet. Salgsobjektet kan være eiendommen direkte, aksjene i et eiendomsselskap som eier en eiendom, andeler i annen type selskapsform eller eiendom under oppføring (såkalt "forward-salg", se nærmere nedenfor). Mange av kontraktene har store likhetstrekk, hovedforskjellen er hvordan salgsobjektet er organisert. Men det er viktig at en megler hjelper partene med å velge riktig kontrakt.

1.2 Illustrasjon

I modellen nedenfor følger det en oversikt over de ulike kjøpekontraktene.



1.3 Meglerstandard (okt. 2015) Eiendom

Standardkontrakten for Eiendom skal benyttes når det er tale om et rent eiendomssalg, hvor salgsobjektet er selve eiendommen ([adresse] med gnr.[xx] bnr.[xx] i [xx] kommune).

1.4 Meglerstandard (okt. 2015) AS

Standardkontrakten for AS (aksjeselskap) skal brukes når selger eier aksjene i et selskap hvor selskapets hovedaktivum er eiendommen som skal selges. Kjøper blir da eier av aksjene i selskapet som eier eiendommen.

1.5 Meglerstandard (okt. 2015) ANS

Standardkontrakten for ANS brukes når man står ovenfor et salg av andeler i ansvarlig selskap hvor selskapets hovedaktivum er eiendommen.

Kontrakten for ANS skal også brukes når man skal selge et selskap av typen DA (ansvarlig selskap med delt ansvar).

1.6 Meglerstandard (okt. 2015) KS

Standardkontrakten for KS gjelder salg av andeler/aksjer i et kommandittselskap som eier eiendom, med tilhørende komplementarselskap.

1.7 Meglerstandard (okt. 2015) IS

Denne standardkontrakten benyttes ved salg av indre selskap med tilhørende hovedmann (som igjen eier eiendom). Her eier for eksempel selger 99 % av andelene i det indre selskapet, og 100 % av aksjene i hovedmannen (og hovedmannen eier igjen den siste 1 % av andelene i det indre selskapet).

1.8 Meglerstandard (okt. 2015) AS med garantiforsikring

Det er nå også utarbeidet en standardkontrakt for salg av aksjeselskap hvor kjøperen tegner en såkalt garantiforsikring som dekker kjøpers tap som følge av brudd på selgers garantier i kjøpekontrakten.

2. Særlig om forward-kontrakter

2.1 Generelt

Med begrepet "forward-salg" menes salg av eiendomsselskap med bygg under oppføring. Det klassiske utgangspunktet for et forward-salg er at selger eier aksjene i et selskap som eier en tomt. Selskapet har inngått leieavtale(r) med leietaker(e), inngått totalentreprisekontrakt med entreprenør og skal oppføre et bygg på tomten hvor leietakerne skal flytte inn når bygget er ferdigstilt. Selger kan gjerne ønske å selge eiendomsselskapet før eiendommen er ferdigstilt, for eksempel for å hente ut salgsgevinst tidlig. Kjøper kan gjerne ønske å kjøpe eiendommen før oppføring for å låse markedsverdien, fremfor å legge inn bud ved ferdigstilling. Man avregner uansett de faktiske byggekostnadene i kjøpesummen etter ferdigstilling, så selger beholder risikoen for hva det koster å ferdigstille eiendommen. Når vi innledningsvis sa at meglerstandardene har store likhetstrekk, gjelder et viktig unntak for forwardkontraktene. Det er planlagt oppdatering av forwardkontraktene innen kort tid.

2.2 Meglerstandard nr. 1 11/12 - umiddelbar aksjeoverdragelse

Denne forward-kontrakten (såkalt «egentlig forward») forutsetter at eiendomsselskapet selges og overtas av kjøper i byggeperioden, altså at både kontraktsinngåelse og overtakelse finner sted før

ferdigstillelse. Hvis selger ønsker å motta eventuell salgsgevinst så tidlig som mulig, er det denne kontrakten som bør benyttes.

2.3 Meglerstandard nr. 1 11/12 - utsatt aksjeoverdragelse

Forward-kontrakt med utsatt aksjeoverdragelse (såkalt «uegentlig forward») innebærer at kjøpekontrakten inngås i byggeperioden, men at kjøper først overtar eiendomsselskapet når nybygget er ferdig oppført, leietaker har flyttet inn mv.

For begge modeller gjelder at kjøpesummen for eiendomsselskapet normalt bestemmes ut fra en eiendomsverdi som om nybygget var ferdig oppført og leietaker allerede hadde overtatt nybygget etter leiekontrakten. Man "yields" altså på leien, selv om leiebetalingene ikke finner sted før leietaker flytter inn. Ved forward med umiddelbar aksjeoverdragelse innebærer dette at man per overtakelse betaler full pris for eiendomsselskapet, selv om selskapet ikke har leieinntekter. I kjøpesumsberegningen gjøres det derfor et fradrag lik verdien av manglende leieinntekter i byggeperioden.

En viktig forskjell mellom de to forwardmodellene er knyttet til finansieringen av byggekostnaden. Ved forward med umiddelbar aksjeoverdragelse finansieres byggekostnaden av kjøper, mens selger finansierer byggekostnaden ved forward med utsatt aksjeoverdragelse.

Forwardkontrakter er et utgangspunkt for skreddersøm og forutsetter at partene har bistand av rådgivere. Det er uunngåelig med en del variabler i så komplekse kontrakter, og standardene er ikke ment benyttet i uendret form. Norges Eiendomsmeglerforbund arrangerer jevnlig kurs om de ulike standardkontraktene.

3. Oppgjørsmode

Kjøpekontraktene har tilhørende oppgjørsavtaler som vedlegg. Det første man må avklare ved valg av oppgjørsmode, er om oppgjøret skal skje med eller uten oppgjørsansvarlig. Kjøpekontraktene har oppgjørsvedlegg for begge varianter, og dette fremgår av topteksten i kjøpekontrakten.

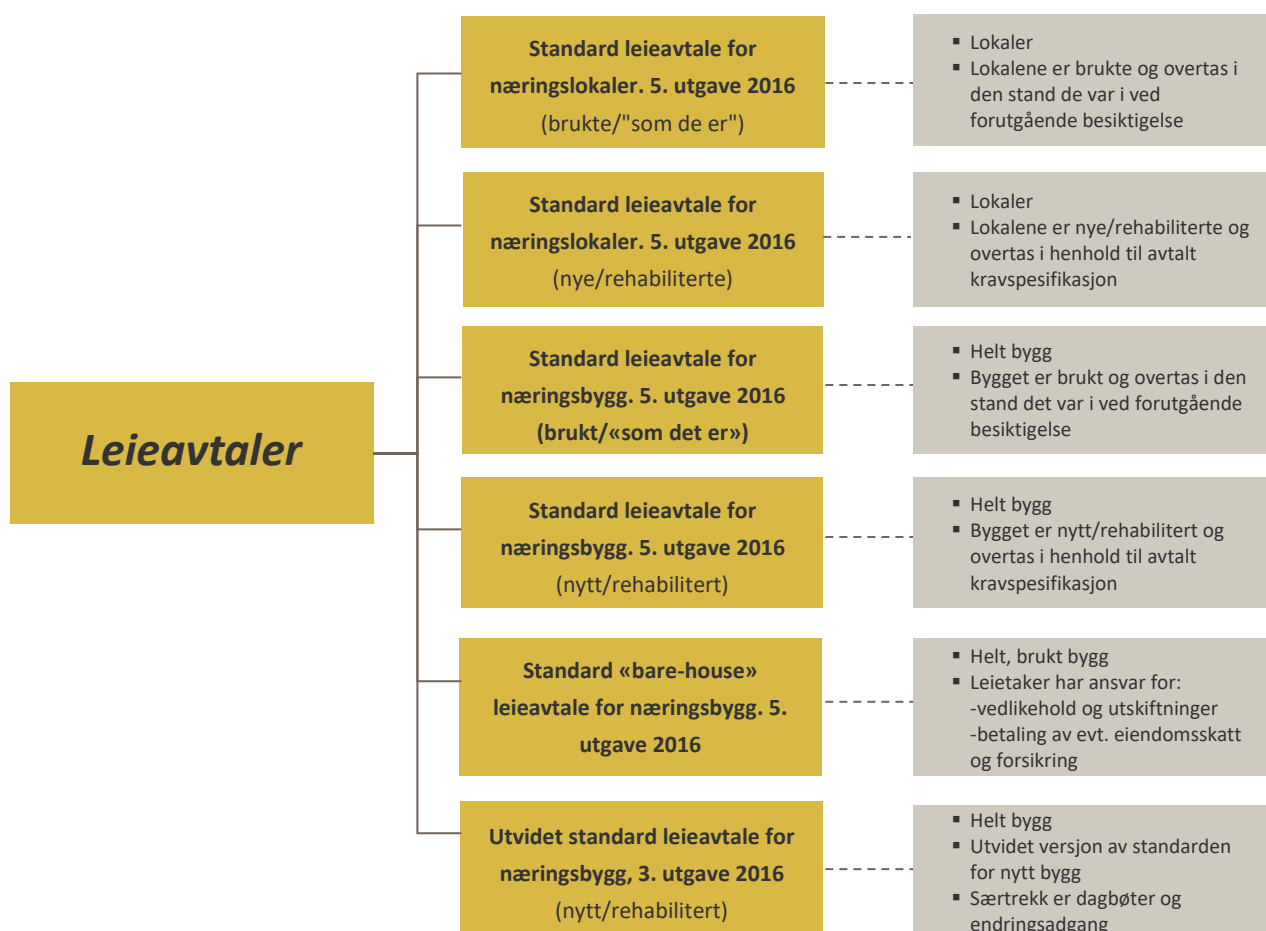
4. Leieavtaler

4.1 Innledning

Når det gjelder leieavtaler er det første som må identifiseres hvorvidt det er snakk om utleie av lokaler (deler av et bygg) eller om det er hele bygget som skal leies ut. Videre må det identifiseres om leieforholdet gjelder et brukt eller nytt/rehabiliteret leieobjekt . Brukte lokaler/bygg overtas i den stand de var i ved forutgående besiktigelse. Nye lokaler/bygg overtas ikke etter befaring, men i henhold til avtalt kravspesifikasjon som er bilag til kontrakten.

4.2 Illustrasjon

I modellen nedenfor følger en oversikt over de ulike leieavtalene.



4.3 Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/"som de er" lokaler)

Denne kontrakten skal anvendes når leietaker leier brukte lokaler i et bygg, hvor lokalene overtas i den stand de var i ved leietagers forutgående besiktigelse, eventuelt med mindre endringsarbeider. Kontrakten har felleskostnadsregulering.

4.4 Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler)

Denne kontrakten skal anvendes i de tilfeller hvor leietaker leier nye/rehabiliterede lokaler i et bygg, og der lokalene overtas i henhold til en avtalt kravspesifikasjon. Kontrakten har felleskostnadsregulering.

4.5 Standard leieavtale for næringsbygg (brukt/"som det er" bygg)

Kontrakten brukes hvor leietaker leier et helt, brukt bygg, og der bygget overtas i den stand det var ved leietakers forutgående besiktigelse, eventuelt med mindre endringsarbeider.. Kontrakten inneholder ikke felleskostnadsregulering, men leietaker dekker alle kostnader som normalt er felleskostnader i næringsbygg med flere leietakere.

4.6 Standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg)

Kontrakten anvendes der leietaker leier et helt, nytt bygg, og der bygget overtas i henhold til en avtalt kravspesifikasjon. Kontrakten inneholder ikke felleskostnadsregulering, men leietaker dekker alle kostnader som normalt er felleskostnader i næringsbygg med flere leietakere.

4.7 Standard "bare-house" leieavtale for næringsbygg (brukt/"som det er" bygg)

Anvendes der leietaker skal ha ansvaret for og dekke kostnadene ved alt av vedlikehold og utskiftninger (både utvendig og innvendig). Videre er leietaker ansvarlig for alle øvrige kostnader knyttet til bygget, herunder drift, forsikring og eiendomsskatt.

"Bare-house" leieavtaler benyttes gjerne på enbrugerbygg, hvor leietaker selv har kompetanse til å drifte bygget og ønsker å behandle det "som sitt eget".

Det kan være grunn til å være oppmerksom på skatterettslige forhold ved bruk av "bare house"-leiekontrakter.

4.8 Utvidet standard leieavtale for næringsbygg (nytt/rehabiliteret bygg)

Denne kontrakten er basert på kontrakten for nytt/rehabiliteret bygg, men dette er en utvidet versjon med noen forskjeller. De viktigste forskjellene er den inneholder bestemmelser om utleiers og leietakers adgang til å gjøre endringer eller tillegg i kravspesifikasjonen, at det er lagt opp til å dagbot ved forsinkelse og at gjeninnflyttingsplikt for leietaker ved brann/destruksjon er tatt inn som en del av selve kontraktsteksten (og ikke som tilvalgstekst).

Kontrakten brukes gjerne i forbindelse med større nybyggprosjekter, hvor leietaker gjerne har behov for en del endringsbestillinger i byggeperioden. Standarden forutsetter at det foreligger en forholdsvis presis og detaljert kravspesifikasjon.

5. Særlig om bruk av standarder

Vi presiserer at det ofte er behov for å gjøre individuelle tilpasninger av standarden til den aktuelle transaksjonen eller leieforholdet. Det bør derfor i hvert enkelt tilfelle vurderes om det er behov for slike tilpasninger.