

Gode lånevilkår med forward-transaksjoner

I dagens marked kan forward-transaksjoner gi gode lånevilkår hos bankene.

Bankene låner igjen ut penger til eiendomsprosjekter, men stiller nokså strenge krav til de prosjekter som skal finansieres med høy belåningsgrad. De såkalte forward-transaksjoner kan imidlertid tilpasses bankenes krav, og det er dermed fullt mulig å oppnå bankenes beste utlånsvilkår ved slike transaksjoner. Med et bevisst forhold til de risiki som normalt ligger i et utbyggingsprosjekt, vil også den reelle risiko i en forward-transaksjon kunne minimeres.

Bankenes utlånsvilkår

Et lavt rentenivå og en krympende margin på bankenes utlånsrente har skapt ny optimisme i eiendomsmarkedet. På den annen side har Hellas' enorme statsgjeld skapt en viss usikkerhet for den europeiske økonomien, og også noe usikkerhet om hvordan dette vil kunne påvirke norsk økonomi. Men med de tiltak som nå iverksettes i Hellas i samråd med EU og IMF, er det grunn til å tro at det sørøuropeiske problem ikke vil få særlige negative innvirkninger på norsk økonomi. Tvert imot antas problemene sør i Europa heller å ville bidra til å holde det europeiske, og dermed også det norske, rentenivået lavt i overskuelig fremtid. En fortsatt lav rente er klart positivt for det norske eiendomsmarkedet. Man observerer også en gryende konkurranse mellom bankene om å finansiere prosjekter innen næringsseiendom – i hvert fall de gode prosjektene.

I disse gode prosjektene er det mu-

lig å oppnå høy belåningsgrad og en lavere margin på lånerenten, men bankene stiller visse, og tildeles strenge, krav for hva som kan regnes som et godt eiendomsprosjekt.

Forward-løsning

De gode eiendomsprosjektene kjennetegnes gjerne av solide leietakere, nyere bygg uten særlige vedlikeholds- og utskiftningskostnader, samt lange leiekontrakter – gjerne på såkalte «bare house» vilkår. For investorer som ønsker å plassere kapital i eiendomsmarkedet, kan det være en utfordring å finne slike gode prosjekter som kvalifiserer for bankenes beste utlånsvilkår. Det er nettopp her forward-transaksjonene kan være løsningen.

Strukturen i transaksjonene

Forward-transaksjonene kjennetegnes av at det selges et eiendomsselskap med bygg under oppføring. Salget kan gjennomføres når som helst i prosjekterings- eller byggeperioden. Kjøpesumsavregning per aksjeovertakelse gjøres imidlertid som om bygget var ferdig oppført og leietaker var flyttet inn og betaler full leie. Kjøpesumsavregningen på tidspunktet for aksjeovertakelsen er likevel foreløpig, og er basert på et byggekostnadsestimert.

Endelig kjøpesumsavregning gjøres når bygget er ferdig oppført og den endelige byggekostnaden er kjent.

Selger får dermed full risiko for byggekostnaden, men beholder også oppsiden om byggekostnaden kan reduseres underveis. Manglende leiebetalinger i byggeperioden utlignes ved at selger betaler et leiesubstitutt til kjøper

KRONIKK



ADVOKAT STÅLE MELENG WIERSHOLM, MELLBYE & BECH

tilsvarende den leie som skal betales av leietaker når bygget er ferdig, eventuelt at kjøper får et prisavslag som tilsvarer manglende leie i byggeperioden. Kjøpers bidrag i transaksjonen er å fremskaffe finansiering av den estimerte byggekostnaden samt for gevinsten selger får ut ved aksjeovertakelsen.

Godt egnet i dag

Forward-transaksjonene er godt egnet for dagens eiendomsmarked, nettopp fordi disse transaksjonene fullt ut kan tilpasses de krav som bankene stiller for å gi de beste lånevilkårene.

Det man i utgangspunktet trenger for å tilrettelegge for en forward-transaksjon, er en akseptabelt beliggende tomt og en virksomhet på jakt etter å leie nye lokaler (kontor-, butikk-, produksjons-, lagerlokaler osv.). Deretter kan leiekontraktens vilkår tilpasses bankes krav til varighet og risikofordeling. Oppfyller ikke leietakeren de krav til soliditet som bankene stiller, kan dette avhjelpes med garantier. Leietakers store fordel er følgelig å kunne få effektive og tilpassede lokaler, og kravet om lange kontrakter tas i dag svært ofte bare positivt imot hos de aktuelle leietakere.

Et typetilfelle som må trekkes frem som særlig egnet for forward-salg, er de såkalte «sale and lease back» tilfellene.

I slike tilfeller har man gjerne en større virksomhet som ønsker nye lokaler og som alt har skaffet seg en tomt for formålet. Virksomheten ønsker imidlertid ikke å binde opp kapital langsiktig i en eiendomsinvestering, og det ligger dermed åpent for at profesjonelle eiendomsinvestorer kan komme inn og overta gård-eier-/utleieposisjonen. Arcusgruppens oppføring av nytt produksjons- og lo-



GODT EGNET: Forward-transaksjonene er godt egnet for dagens eiendomsmarked, nettopp fordi disse transaksjonene fullt ut kan tilpasses de krav som bankene stiller for å gi de beste lånevilkårene, skriver advokat Ståle Meleng.

FOTO: MAGNUS RORVIK SKJOLBERG

gistikkanlegg (for vin og brennevin) er et eksempel på dette. Andre tilfeller som er særlig egnet for forward-transaksjoner, er oppføring av bygg for statlige leietakere.

Selgers ansvar

De risiki som ligger i en forward-transaksjon, er typisk tilknyttet grunnforhold og offentlige tillatelser. Disse risiki tar normalt selger det fulle kostnadsansvar for, og sett fra bankene og kjøpers ståsted blir dette dermed et spørsmål om selgers evne til å bære kostnader dersom slike risiki materialiserer seg.

Uansett kan slike risiki bortimot elimineres ved at aksjeovertakelsen ikke gjennomføres før byggeperioden er etablert og byggetillatelsen for bygg over bakken foreligger.

Velger en å gjennomføre aksjeovertakelsen før slike risiki er minimalisert, kan det for eksempel avtales tilbakehold i deler av kjøpesummen til etteroppgjøret skal finne sted. Med et bevisst forhold til håndteringen av risikoen i utbyggingsprosjektet, og uten at det inkluderes ytterligere risiko (for eksempel å gjennomføre forward-salget uten at leiekontrakter er inngått), skal det ved forward-transaksjoner være mulig å oppnå de beste lånevilkår som tilbys i dagens marked.