



Bæredygtighed stiller nye krav til rådgivning inden for M&A og ejendomme



Emilie Møller
Partner, LL.M., Head of Real Estate,
Denmark



Thomas Høj Pedersen
Partner, LL.M.

Både køber og sælger har i stigende grad fokus på bæredygtighed, når virksomheder skifter hænder. Det stiller nye krav til det juridiske arbejde. Samtidig mærker ejendomsområdet også stigende fokus på bæredygtige løsninger.

Bæredygtighed er på kort tid blevet et væsentligt konkurrenceparameter for både køber og sælger i M&A processer. Prisen for en virksomhed afhænger nu i høj grad også af, at der er styr på integrationen af bæredygtighedsprincipper i forretningen. Det stiller nye krav i M&A processer.

DLA Pipers Corporate M&A afdeling er den, der håndterer flest virksomhedshandler – både i Danmark, Norden, Europa og globalt. Den erfaring bruger vi til at hjælpe både danske og internationale købere og sælgere af virksomheder.

Ifølge partner i DLA Piper, Anders Kaasgaard, der i flere end 10 år har rådgivet om virksomhedshandler og selskabsforhold, er det store fokus på bæredygtighed nærmest eksploderet de seneste år. Sammen med digitaliseringen af området, er det den voldsomste ændring, han har oplevet i sine år i branchen. Mange af de krav, der bliver stillet i dag, eksisterede nærmest ikke for tre år siden. Men i dag køber og sælger ingen virksomheder uden at have fokus på bæredygtighed.

"Det er blevet en del af at have orden i sit penaltus. Prisen på en virksomhed afhænger i høj grad af, hvordan den har forholdt sig til bæredygtighed. Hvis virksomheden ikke er compliant i bred forstand, så koster det," siger Anders.

Compliance dækker både over overholdelse af love og regler inden for f.eks. GDPR, konkurrenceret, korrupsion, eksportkontrol osv., men også "soft-law" centreret om andre stakeholder values som klimaaftryk, diversitet, fremtræden og optræden over for kunder, samfund og kolleger, samt ansvarlig og anstændig behandling af medarbejdere i hele verden.

Skarpe investorkrav

CO2-udledning, hvidvaskskandaler, børnearbejdere i østen og lignende har de senere år kostet nogle virksomheder dyrt. Derfor er fokus enormt stort på at sikre sig mod lignende sager, når køber overvejer at investere i eller overtage en virksomhed.

"Det koster både i omsætning, omdømme, kunder, mulighed for at rekruttere de bedste medarbejdere, og meget mere, hvis der ikke er styr på det. Derfor er det meget vigtigt," siger Anders.

Når en virksomhed gennemgås inden et salg, er udfordringen, at det kan være meget komplekst at undersøge til bunds. Det kan for eksempel være svært at undersøge, om en virksomhed efterlever sin egen bæredygtighedspolitik. Men kravene fra investorer såsom pensionskasser og kapitalfonde er skarpe, så det stiller store krav til det juridiske arbejde, når der skal screenes for ubehagelige overraskelser.

"Der stilles store krav til grundigheden. Kan virksomheden holde flere telefonmøder i stedet for at flyve verden rundt?," spørger Anders retorisk.

Generelt hersker der i branchen forundring over, at fokus på bæredygtighed er blevet så omfattende så hurtigt.

"Men det har direkte indflydelse på bundlinjen, så på den måde er det jo naturligt," siger Anders. Han understreger, at der i virksomheder med en kultur af ordentlighed, undgås mange problemer. Problemer som kan koste senere hen.

Samtidig fortæller Anders også, at det er væsentligt nemmere at finde investorer til virksomheder med en gennemarbejdet bæredygtig profil. Han forventer kun, at fokus vil blive endnu større i de kommende år.

"Vi forholder os allerede nu til øget lovgivning på området, for det forventer vi også vil komme," siger Anders.

Ejendomme

Integration af bæredygtighedsprincipper er også blevet en væsentlig del af køb og salg af fast ejendom. Byggeri og anlæg står for 40 % af CO2-udledningen på verdensplan, så det er oplagt, at det også her er et fokusområde.

DLA Piper har, målt på personer, en af de største juridiske afdelinger i Danmark inden for fast ejendom. 50 jurister arbejder med området hver dag. Ifølge Thomas Høj Pedersen, der er partner i DLA Piper og specialiseret inden for ejendomstransaktioner, er der også her kommet et langt større fokus på bæredygtighed i branchen.

"Det er overalt. Hos dem der bygger, blandt udviklere og på konferencer. Når 40 % af CO2-udledning stammer fra bygninger, er det også klart, at der her er en mulighed for at gøre en synlig forskel," siger Thomas.

Det betyder også, at rådgivningen har ændret sig.

"Vi hjælper med de juridiske rammer om den bæredygtige løsning," siger Emilie Møller, der er partner i DLA Piper og primært beskæftiger sig med køb og salg af fast ejendom, hvor hun har flere års erfaring med gennemførelse af større ejendomstransaktioner for både danske og udenlandske kunder. Hvis en kunde vil udvikle boligfællesskab med bæredygtige boliger, delebiler og delekkøkkener, skal de juridiske rammer være på plads. Eller når der skal købes byggematerialer, der er mere bæredygtige eller der skal skaffes certificeringer, der dokumenterer forbedringerne.

"Vi skaber det juridiske og kommercielle setup for, at udviklingen af de bæredygtige løsninger kan bruges," siger Emilie.

For eksempel har nogle kommuner og pensionskasser stort fokus på bæredygtighed. Derfor skal det indarbejdes i allerede i udviklingen af den enkelte case. Ofte kommer DLA Pipers rådgivere ind allerede før en grund er blevet købt, så den kommercielle sparring sker på et tidligt stadie. Her bruges branchekendskabet til at udvikle byggeriet.

Emilie forventer, at bæredygtighed bliver en naturlig og fast indarbejdet del af området fremover.

"Jeg tror ikke, at vi taler så meget om det om nogle år, for til den tid er det blevet en fast bestanddel af tankegangen," siger hun.

Allerede nu mener Thomas, at en del aktører taler mere om bæredygtighed end bundlinje. *"Det fylder meget. Vi har netop været med på et projekt, hvor en p-kælder i et nyt hus er droppet, fordi beboerne skal bruge delebiler. Men hvordan sikrer vi de juridiske rammer om den bæredygtige løsning, så alle ikke alligevel køber dieslbiler? Det kræver juridisk rådgivning,"* siger Thomas.

Services	Fast ejendom, Virksomhedsoverdragelser (M&A)
----------	--

Sectors	Real Estate
---------	-------------
