

GRØNNE
LEIEAVTALER

LEDER

«Avtalene skal motivere leietaker og utleier til løpende diskusjon om stadige miljøforbedringer. Samtidig skal de regulere en rimelig fordeling mellom investeringskostnader, driftsbesparelse og miljønytte.»

Norske myndigheter kvier seg for å vedta mål for energieffektivisering, til tross for at de før eller siden vil måtte gjøre det for å innfri internasjonale klimaforpliktelser. Mens norske myndigheter nøler, vil norsk eiendomsbransje ta ansvar. De byggene vi setter opp eller renoverer i dag, skal innfri fremtidens krav. Dessuten vil vi ikke akseptere at bygging og bruk av norske bygg belaster miljøet mer enn nødvendig.

Vi har lenge visst at det ligger et økonomisk potensial i å gjøre fysiske tiltak i kontorbygg som reduserer energibruken. Vi har lenge visst at relativt enkle grep holder for å gjøre norske kontorbygg mer miljøeffektive. Når slike miljøtiltak likevel ikke blir gjennomført i stort omfang, skyldes det to viktige faktorer: På den ene siden mangler kunnskap og motivasjon både hos leietaker og hos utleier. På den andre siden er husleieregimet slik at utleier må ta kostnadene for opprustingen, mens leietaker får fordelen av å drive i et mer miljøvennlig bygg med lavere energiregning.

Grønne leieavtaler skal motivere leietaker og utleier til løpende diskusjon om stadige miljøforbedringer. Samtidig skal de regulere en rimelig fordeling mellom investeringskostnader, driftsbesparelse og miljønytte.

Det finnes grønne leieavtaler for kontorbygg mange steder i verden. Australia er kanskje det landet som er kommet lengst. For øvrig er navnet «grønne leieavtaler» nesten det eneste som er felles for de ulike avtalene. Innhold, form, teknikk og prosedyre varierer fra land til land.

Da vi startet arbeidet med grønne leieavtaler på norsk, var det viktig at avtalene faktisk skal bidra til en reell miljømessig forbedring. Vi har ikke villet lage et grønt alibi. Vi har hatt høye ambisjoner: Vi ville knekke noen koder, knuse noen barrierer og legge til rette for en felles innsats for at norske kontorbygg faktisk skal bli mer miljøvennlig. I tillegg har vi tatt hensyn til at så vel leietaker som utleier skal oppleve våre grønne leieavtaler som trygge, forutsigbare og balanserte samtidig som at lokalene hele tiden skal være tilgjengelige for blomstrende forretningsvirksomhet og arbeidsplasser med maksimal trivsel for ansatte og kunder.

Folks oppfatning av hva som er miljømessig akseptabelt gjennomgår en revolusjon parallelt med en rivende teknologisk utvikling. Det er derfor viktig å kunne tilby et avtaleverk som er så dynamisk at det fanger opp kundenes økte miljøkrav samtidig som man kan ta i bruk ny teknologi uten juridiske eller økonomiske barrierer.

Det skal ikke legges skjul på at vi har strevd med å finne gode kontraktsformer – samtidig som vi har ønsket å skape entusiasme, lyst og vilje hos alle aktørene. Løsningen ble å jobbe ut fra veletablerte standard bransjeavtaler for utleie av kontorbygg, der vi la kjent jus, kjent tolkningspraksis og kjente rolle- og ansvarsfordelinger til grunn.

Våre grønne leieavtaler baseres på frivillighet ved inngåelse, men på gjensidige utfordringer, inspirasjon og forpliktelser gjennom hele leieperioden.

For å sikre gode og balanserte avtaler har vi arbeidet tett sammen med representanter for begge parter i en forhandlings-situasjon. **Forum for Næringsmeglere** har bidratt med de interessene som er viktig for leietakerne. **Huseiernes Landsforbund** og **Norsk Eiendom** har lagt til rette med den kunnskap utleier har. For å sikre en god miljømessig forankring, har **Miljøstiftelsen Bellona** og **Grønn Byggallianse** gitt vesentlige bidrag. Advokatfirmaene **BA-HR** og **FØYEN** har sørget for at avtaleverket er juridisk holdbart. Samlet sitter dette teamet på en betydelig kompetanse på området.



THOR OLAF ASKJER,
administrerende direktør
i Norsk Eiendom

Nøkkelen til en grønnere eiendomsmasse

Med en grønn leieavtale kan både utleier og leietaker bidra til lavere energiforbruk og en mer miljøbevisst bruk av lokalene. En vinn-vinn-situasjon for begge parter – og til syvende og sist også for miljø og klima.

Den norske eiendomsmassen står for rundt 40 prosent av det totale energiforbruket i Norge, og innsparingspotensialet er stort. Redusert energiforbruk betyr lavere klimagassutslipp og lavere energikostnader, noe som bidrar til et styrket omdømme for næringsdrivende og som i mange tilfeller påvirker bunnlinjen positivt.

Som et ledd i arbeidet med å bevisstgjøre både utleiere og leietakere til å ta mer energieffektive og miljøvennlige valg, har vi utarbeidet grønne leieavtaler på norsk. Avtaleverket har som formål å heve den miljømessige standarden på leieobjektet samtidig som man fremmer bærekraftig bruk av lokalene. Det legges også opp til en praktisk og balansert fordeling av rettigheter og forpliktelser mellom partene.

Avtalekonseptet

De kjente bransjeavtalene (Standard leieavtaler) ligger til grunn for den grønne leieavtalen i Norge, der de miljørelaterte forholdene reguleres gjennom **et grønt bilag**. I tillegg kan partene signere en **grønn bruksavtale**, som stiller krav til hvordan selve bruken av bygget/lokalene skal være så energieffektiv og miljøbevisst som mulig.

I arbeidet med grønne leieavtaler har vi valgt det grønne bilaget som hovedkonsept, men vi har også spisset noen få formuleringer i standardavtalene slik at utleier kan gjennomføre enkle miljøforbedringer for egen regning. Parallelt utarbeider vi et nytt avtalekonsept som raskt skal føre bygget frem til en nærmere definert miljøklasse i BREEAM NOR (se sidene 6 og 7).

DEFINISJON PÅ EN GRØNN LEIEAVTALE

En grønn leieavtale er en overenskomst mellom utleier og leietaker om at den eiendom, bygg eller lokale som avtalen omfatter skal få en forbedret miljømessig standard i løpet av leieperioden. Man går dermed bort fra prinsippet om at en leieavtale innebærer å levere tilbake, ved leietidens utløp, et bygg i nøyaktig samme stand som det var da avtalen ble inngått. I stedet skal utleier og leietaker i samarbeid bidra til å redusere byggets eller lokalenes negative miljøpåvirkning og fremme en bærekraftig utvikling.

Også bygg med topp miljøstandard i dag kan ha fordel av en grønn leieavtale over tid, nettopp for å sikre at den høye miljøstandard opprettholdes ettersom teknologien utvikles.

Utfordringer ved miljøforbedringer

Å få gjennomført gode miljøforbedringer i næringsbygg har vært en utfordring. Utleier har ikke hatt økonomiske incentiver for å gjøre utbedringene, tvert imot er det leietaker som vil nyte godt av tiltakene gjennom lavere energikostnader og et bedre miljø å oppholde seg i. Mens for leietaker kan det være en belastning at lokalene har begrenset bruk mens utbedringstiltakene blir gjennomført.

En grønn leieavtale er relevant der begge parter ser verdien av et bygg med høyere miljøstandard. Avtalen gir utleier en mulighet til å få en rimelig avkastning på sin investering samt at han får adgang til faktisk å gjennomføre miljøtiltakene. Hus-eier vil også kunne oppnå en høynet verdi på bygget over tid. Avtalen sikrer at leietaker får et bedre bygg å være i, ofte med lavere driftskostnader og med økt brukskvalitet.

Begge parter vil i tillegg få styrket sitt renommé gjennom et bygg med høyere miljøstandard.

Det grønne bilaget

Før en grønn leieavtale signeres, må utleier og leietaker bli enig om hvilke miljømål de ønsker å nå i løpet av leieperioden. Det er naturlig å ta utgangspunkt i de respektive parters miljø-policy der slike finnes. På vanlig måte utarbeider man en standard leieavtale som beskriver leieobjektet slik det er og hvordan leieforholdet for øvrig skal reguleres. Det grønne bilaget definerer **miljøtiltak som skal gjennomføres i leieperioden** (type-1-tiltak) samt sikrer en forpliktende dialog mellom utleier og leietaker med tanke på gjennomføring av **ytterligere miljøtiltak i leieperioden** (type-2-tiltak).

Type-1-tiltakene vil være kjent på signeringstidspunktet og de økonomiske, praktiske og fremdriftsmessige konsekvensene blir definert gjennom det grønne bilaget. Type-2-tiltak skal vurderes fortløpende, og utleier skal gjennom forslagene beskrive tiltakene, effekten av dem, fremdriftsplan, konsekvenser for bruken og kostnadsestimat med forslag til kostnadsfordeling. Nettopp hvordan investeringskostnader og driftsbespareser skal avregnes er et sentralt punkt i det grønne bilaget, som sikrer en tryggest mulig gjennomføring for alle parter.

Kostnadsfordelingen tar, enkelt fortalt, utgangspunkt i at den som har mest nytte av tiltaket, også skal betale mest. I tillegg vil lengden på leieforholdet påvirke kostnadsfordelingen.

Kostnadene dekkes gjennom økt husleie. Samtidig vil felles-kostnadene i mange tilfeller reduseres. Leietaker må også, i et rimelig omfang, ta den praktiske kostnaden ved at lokalene han leier kan få visse begrensninger i bruken i ombyggingsfasen. Blir ulempen vesentlig, må partene bli enige om en økonomisk kompensasjon.

Grønn bruksavtale

Det grønne bilaget definerer hvordan bygget skal oppgraderes – men også bruken av et bygg vil påvirke miljøet. Derfor er det utarbeidet en mal for en grønn bruksavtale. Denne kan benyttes uavhengig av grønt bilag.

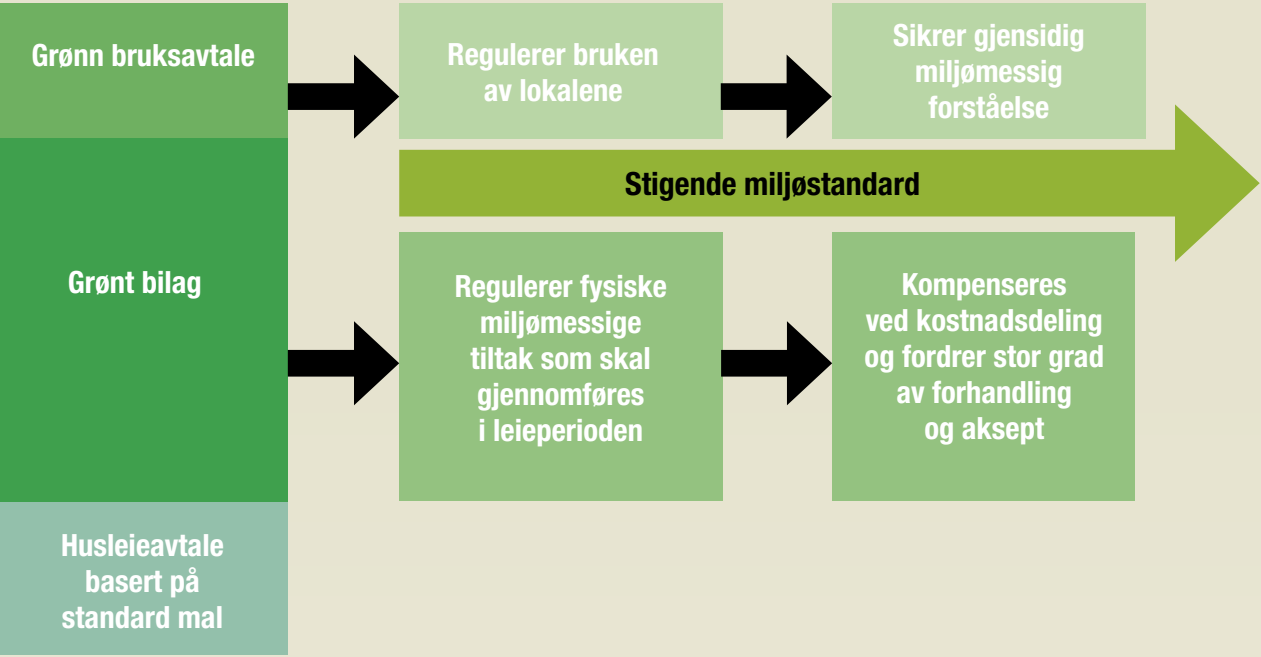
Grønn bruksavtale spesifiserer helt konkret en del krav til både leietaker og utleier innenfor energiforbruk, materialvalg, inneklima, avfallshåndtering, vannforsyning, transport og pleie av utendørsarealer. Man skal for eksempel alltid velge energi-effektive lyskilder til kontorbelysningen, sørge for å kjøpe miljø-merkede produkter eller legge til rette for at medarbeidere kan la bilen stå hjemme. Kravene som stilles må også være målbare, slik at man fortløpende kan kontrollere utviklingen. Grønn bruks-avtale forplikter partene til løpende dialog samt oppfølging av vedtak.

Med disse to dokumentene – grønt bilag og grønn bruksavtale – i bunn, ligger forholdene godt til rette for en mer miljøbevisst bruk av næringslokaler over det ganske land.

GRØNN LEIEAVTALE MULIGGJØR:

- Økt kunnskap og motivasjon til å lære mer
- Lavere energiforbruk
- Lavere energikostnader
- Lavere klimagassutslipp
- Et bedre bygg å være i
- Bedre renommé for bedriften

ELEMENTENE I EN GRØNN LEIEAVTALE



ENERGIEFFEKTIVE TILTAK

For eksisterende bygningsmasse vil ofte miljøforbedringer bestå i tiltak som er i stadig utvikling på dette området, så denne listen er primært ment som eksempler til inspirasjon for videre drøfting:

- **Styringssystemer.** I mange bygg opplever man paradokset i at varmekildene står på samtidig som kjøleanleggene går for fullt. Enkel automatikk og rutiner kan løse et slikt problem. **Sonebelysning** innebærer at lyset er på i de sonene det finnes folk – og av der det er folketomt. **Nattemperaturregulering** betyr at temperaturen senkes automatisk om kvelden og natten, i de periodene da det normalt ikke er folk i bygget. **Behovsstyrt ventilasjon** innebærer at ventilasjonen først settes i gang når luftkvaliteten når et kritisk punkt (sensorer overvåker CO₂-metningen i luften).
- **Gjøre bygget tett.** Et tett bygg forbruker mindre energi enn et bygg som har varierende grad av varmetap gjennom vinduer, vegger og tak.
- **Skifte lyskilder.** En overgang til mer energibesparende lyskilder i et bygg er et enkelt og lønnsomt tiltak.
- **Varmepumper.** Et meget energieffektivt tiltak fordi effekten som pumpene trenger for å produsere varme er lavere enn effekten av energien (varmen) de produserer.
- **Energisentral.** En felles energisentral for flere lokale bygg som fordeler energi fra ulike kilder (jordvarme, solfangere, overskuddsvarme osv) bidrar til fornybar energi samtidig som det sørger for en jevnere og mer effektiv energibruk.

MILJØVENNLIGE TILTAK

Grønne bygg blir ikke grønne av energieffektivisering alene. Ikke minst er det viktig at man bruker de tekniske anleggene og følger rutinene slik at man oppnår maksimal miljømessig yteevne. Det finnes også andre tiltak som vil bidra til å gjøre lokalene mer miljøvennlige:

- **God avfallshåndtering.** Kildesortering er et effektivt tiltak som raskt fører til reduksjon av restavfall .
- **Miljøvennlige produkter.** En større bevissthet rundt hvilke produkter man kjøper er bra miljø- og klimapolitikk. Svanemerket, EU-blomsten eller andre miljømerker er gode kjennetegn.
- **Miljøvennlige materialer.** I forbindelse med en større oppgradering av bygget anbefales å se etter materialer som bidrar til lavere utslipp i hele sitt livsløp, fra produksjon til bruk. Man kan for eksempel be om å få en EPD (miljøprodukt-deklarasjon) på byggemateriale og/eller inventar.
- **Redusert forbruk** – av for eksempel vann og energi.
- **Sykkelparkering,** med dusj- og skiftemuligheter i lokalene.
- **Renholdsvennlige** overflater og løsninger.

HVA ER BREEAM?

Britiske BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) er verdens eldste og blant de ledende miljøklassifiseringsverktøyene for bygninger. Det er kjent for å være troverdig og uavhengig, der både bruker og byggeier settes i fokus.

Både eksisterende bygg og nybygg kan klassifiseres med dette verktøyet, som definerer et byggs miljøprestasjon ut fra en rekke kategorier (energibruk, materialvalg, beliggenhet, transport, avfallshåndtering, helse og komfort, vann og forurensning). Det gis poeng for hver kategori, og totalsummen resulterer i en av fem karakterer: fra «**pass**» (det laveste) via «**good**», «**very good**» og «**excellent**» til «**outstanding**» (øverste nivå).

Høsten 2011 ble en norsktilpasset versjon av verktøyet lansert – BREEAM NOR. Det dekker industri-, varehandel-, kontor- og utdanningsbygg.

BREEAM® NOR

Les mer på: www.ngbc.no

OBLIGATORISK ENERGIATTEST

Siden sommeren 2010 er det obligatorisk med en energiattest på alle yrkesbygg (og boliger) som skal selges eller leies ut. Formålet med attesten er å vise hvor energieffektivt bygget er – og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes med andre energibærere enn elektrisitet, olje og gass.

Energimerket viser bygningens energistandard og består av en oppvarmingskarakter og en energikarakter. Energikarakteren går fra A til G, hvor A er mest energieffektiv og G er minst energieffektiv.

Yrkesbygg over 1000 kvm skal alltid ha gyldig energiattest. Det er eier av bygget som har ansvaret for å gjennomføre energimerkingen.



Les mer på: www.energimerking.no

Andre avtalevarianter

Hovedkonseptet for grønne leieavtaler på norsk ligger for tiden i det grønne bilaget. Det finnes imidlertid også to andre varianter. Disse har henholdsvis lavere og større miljøambisjoner:

1) Gjeldende standardavtale

Standardavtalene for leieforhold som bransjen har samarbeidet om i mange år, endres slik at utleier får adgang til å foreta moderate miljøforbedringer i bygg/lokaler i løpet av leieperioden. Utleier må som utgangspunkt selv ta kostnaden ved utbedringen.

Dersom utleier og leietaker er enig om det, kan de legge til en grønn bruksavtale (se nærmere forklaring på side 4). En slik avtale stiller en del konkrete krav til hvordan bruken av de aktuelle lokalene kan bli mest mulig energieffektiv og miljøvennlig.

2) Et helt nytt avtalekonsept

Den siste avtalevarianten er den mest ambisiøse, og innebærer en gjensidig forpliktelse mellom utleier og leietaker om tiltak som skal heve miljøstandarden betraktelig i lokalene – innenfor gitte tids- og kvalitetsrammer.

Det nye avtalekonseptet vil hovedsakelig egne seg for bygg med bare én leietaker, der både eier og leietaker har høye miljømessige ambisjoner.

Partene setter seg konkrete mål om tiltak som skal gjennomføres for å oppnå en spesifisert standard (som Breeam Very Good – se side 6). Kostnadene ved utbedringene fordeles etter en matematisk modell basert på LCC – livsløpskostnader. Denne kontraktsmodellen er under utarbeidelse.

Tekstproduksjon: Sæter Media

Design: Jensen Design

Foto: Alexander Hagstadius

Trykk: Grøset Trykk AS

Utgiver: Norsk Eiendom, i samarbeid med Forum for Næringsmeglere, Huseiernes Landsforbund, Grønn Byggallianse, Miljøstiftelsen Bellona, Advokatfirmaet BA-HR og FØYEN Advokatfirma.

www.noieiendom.no

STANDARDAVTALENE, GRØNT BILAG

Grønn bruksavtale og veiledning til grønt bilag er tilgjengelig for medlemmer av Norsk Eiendom, Forum for Næringsmeglere og Huseiernes Landsforbund.



Grønne leieavtaler – et samarbeidsprosjekt



N O R S K E I E N D O M

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører



NORSK EIENDOM

Kontaktinformasjon:

www.noieiendom.no

Telefon: 23 08 80 00

E-post: firmapost@noieiendom.no

Postadresse:

Norsk Eiendom

Postboks 7185 Majorstuen

0307 Oslo

Besøksadresse:

Næringslivets Hus

Middelthunsgate 27

Majorstuen, Oslo