**GRØNT BILAG TIL STANDARD LEIEAVTALE**

[BILAGET ER UTFORMET SOM BILAG TIL STANDARD LEIEAVTALER FOR NÆRINGSBYGG (4 ALTERNATIVER) 3. UTGAVE 11/10 OG UTVIDET STANDARD LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER (MED ENDRINGSREGULERING MV.) 1 UTGAVE NR 1 01/11]

# bakgrunn – overordnet mål for eiendommens miljøtilstand

(1)Utleier og leietaker (”Partene”) har inngått leieavtale datert \*\*\*\*\* (“Leieavtalen”) for leieobjekt i eiendommen \*\*\*\*\* (“Eiendommen”). Dette grønne bilag (“Grønt Bilag”) er bilag \*\*\*\*\* til Leieavtalen.

(2)Partene er enige om å samarbeide om å heve og videreutvikle leieobjektets miljømessige standard i leieperioden, herunder å legge grunnlag for bruk av ny og miljøfremmende teknologi. Med økt miljømessig standard menes bedre ressursutnyttelse og reduksjon av utslipp/avfall i forbindelse med eiendommens og leieobjektets drift og vedlikehold. De tiltak som skal gjennomføres for å heve leieobjektets miljømessige standard omtales i det følgende som “Miljøtiltak”.

(3)Partene er på denne bakgrunn enige om å arbeide for gjennomføring av Miljøtiltak som nærmere angitt nedenfor.

(4)Leietaker er oppmerksom på at ikke alle leieavtaler i Eiendommen nødvendigvis vil ha leieavtaler der det er etablert Grønt Bilag.

# miljøtiltak som skal gjennomføres i leieperioden

(1)Partene er enige om gjennomføring av de Miljøtiltak som fremgår av vedlagte tiltaksplan (“Tiltaksplanen”) i leieperioden. Tiltaksplanen beskriver

* hvilke tiltak som skal gjennomføres,
* i hvilke deler av leieperioden tiltakene skal gjennomføres,
* ansvarsfordeling tilknyttet utførelse*,* og
* kostnadsfordeling.

# forslag til ytterligere miljøtiltak I LEIEPERIODEN

(1)Partene er enige om fortløpende å vurdere gjennomføring av ytterligere Miljøtiltak i leieperioden.

(2)Utleier skal i leieperioden, minimum hvert \*\*\*\*\* år (første gang innen \*\*\*\*\*) fremlegge for leietaker forslag til ytterligere Miljøtiltak. Leietaker har til enhver tid anledning til å komme med forslag til Miljøtiltak overfor utleier. Det er dog utleier som beslutter hvilke ytterligere Miljøtiltak som skal foreslås gjennomført.

(3)Utleiers forslag til ytterligere Miljøtiltak skal inneholde følgende opplysninger:

* Beskrivelse av tiltaket og hvilken effekt dette antas å få for leieobjektets miljømessige standard.
* Eventuelle betingelser for at tiltaket skal kunne gjennomføres, så som offentlige tillatelser, tekniske undersøkelser, nabotillatelser etc.
* Fremdriftsplan for gjennomføringen av tiltaket.
* Hvilke konsekvenser gjennomføringen av tiltaket antas å få for leietakers bruk av leieobjektet i gjennomføringsperioden.
* Estimerte kostnader ved tiltaket, jf. punkt 5 nedenfor, med fradrag for tilskudd fra etablerte tilskuddsordninger.
* Forslag til fordeling av kostnadene ved ytterligere Miljøtiltak mellom utleier og leietaker skal baseres på utleiers vurdering av nytten av de aktuelle tiltak (særlig i forhold til eventuell kostnadsbesparelse som oppnås), fortrinnsvis slik at den av partene som har størst nytte av tiltaket også bør dekke hoveddelen av kostnaden ved tiltaket. Den del av kostnadene som skal dekkes av leietaker skal fortrinnsvis dekkes gjennom økt leie. Alternativt kan leietakers andel av kostnadene avregnes over felleskostnadene der leietaker dekker sin forholdsmessige andel i henhold til Leieavtalen. Ved betaling av kostnadene over leien beregnes et årlig tillegg til Leieavtalens leie over leietiden (annuitet). Avkastningskravet ved beregning av tillegget settes i så fall til […] %. Den beregnede tilleggsleien legges til den ordinære leien og følger Leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder indeksregulering, merverdiavgiftsbehandling mv.

(4)Utleiers forslag til Miljøtiltak skal gjennomgås i et møte der representanter for leietakerne i Eiendommen gis anledning til å delta.

(5)Leietaker skal innen \*\*\*\*\* dager etter at utleiers forslag til Miljøtiltak er fremlagt, skriftlig gi utleier tilbakemelding på om utleiers forslag godtas eller ikke.

(6)Utleiers forslag til Miljøtiltak skal gjennomføres dersom samtlige leietakere i Eiendommen samtykker til Miljøtiltaket, inklusive forslaget til fordeling av kostnadene.

(7)Dersom ingen eller bare noen av leietakerne i Eiendommen samtykker til gjennomføring av Miljøtiltaket, kan utleier likevel ensidig beslutte å gjennomføre ytterligere Miljøtiltak. I en slik situasjon skal utleier dekke alle kostnader ved tiltaket. Dersom utleier gjennomfører Miljøtiltaket etter dette avsnitt (7), skal utleier ha rett til følgende:

* I forhold til avregninger i henhold til Leieavtalens punkt 8 (5): I utleiers oversikt over faktisk påløpte felleskostnader i kostnadsåret, skal utleier – basert på et forsiktig skjønn – angi den effekt det ytterligere Miljøtiltaket har i forhold til de samlede felleskostnadene i eiendommen (“Besparelsen”). Besparelsen skal settes lik den forsiktig anslåtte differansen mellom de samlede felleskostnadene i kostnadsåret - gitt at Miljøtiltaket ikke hadde vært utført, og den faktiske påløpte kostnad. Ved fakturering av felleskostnadene skal utleier ha rett til, som et tillegg til de ordinære felleskostnadene, å kreve at leietaker også betaler et beløp lik Besparelsen.
* I forhold til Leieavtalens punkt 8 (7): For den del av dette punkt som gjelder leietakers betaling av energi til egne eksklusive arealer, skal utleier – basert på et forsiktig skjønn – angi den effekt ytterligere Miljøtiltak har i forhold til de samlede energikostnader til leietakers eksklusive arealer (“Energibesparelsen”). Energibesparelsen skal settes lik den forsiktig anslåtte differansen mellom de aktuelle energikostnadene i kostnadsåret - gitt at Miljøtiltaket ikke hadde vært utført, og den faktiske påløpte energikostnad i kostnadsåret for leietakers eksklusive arealer. Ved fakturering av felleskostnadene som angitt i strekpunktet ovenfor, skal utleier også ha rett til, å kreve at leietaker betaler Energibesparelsen.

*[Teksten ovenfor forutsetter at man benytter standard leieavtale for lokaler (med felleskostnadsavregning). Der man benytter (standard) leieavtale for helt bygg kan følgende to alternativer brukes (den første som et tredje strekpunkt til punkt 7, det andre som alternativ til punkt 7):*

*Alternativ 1:*

* *Dersom Leieavtalen gjelder leie av helt bygg (ikke felleskostnadsavregning) skal Besparelsen og Energibesparelsen beregnes for hele bygget på samme måte som beskrevet ovenfor. Utleier skal årlig (for det enkelte kostnadsår) etterskuddsvis sende særskilt faktura til leietaker for betaling av Besparelsen og Energibesparelsen.*

*Alternativ 2:*

*(7)Dersom leietaker ikke samtykker til gjennomføring av Miljøtiltaket, kan utleier likevel ensidig beslutte å gjennomføre Miljøtiltaket. I en slik situasjon skal utleier dekke alle kostnader ved Miljøtiltaket. Dersom utleier gjennomfører Miljøtiltaket etter dette avsnitt (7), og dekker kostnadene ved dette, skal utleier ha rett til følgende: Utleier skal for det enkelte hele kalenderår etter at Miljøtiltaket er gjennomført og for senere kalenderår i leieperioden, senest innen utgangen av april måned, beregne følgende: I forhold til de kostnader leietaker dekker i henhold til leieavtalen punkt 8 (5) skal utleier – basert på et forsiktig skjønn – angi den effekt Miljøtiltaket har i forhold til de samlede drifts- og energikostnadene i eiendommen (“Besparelsen”). Besparelsen skal settes lik den forsiktig anslåtte differansen mellom de samlede drifts- og energikostnadene i henhold til punkt 8 (5) i kostnadsåret - gitt at Miljøtiltaket ikke hadde vært utført, og de faktiske påløpte drifts- og energikostnader. Utleier skal ha rett til å kreve “Besparelsen” dekket av leietaker. Krav til leietaker i henhold til dette punkt skal tidligst ha forfall 14 dager etter særskilt fakturering.]*

# Beregning av kostnadene ved YTTERLIGERE miljøtiltak

(1)Ved beregning av kostnadene ved ytterligere Miljøtiltak som angitt i punkt 3, skal utleier blant annet inkludere følgende kostnader: Kostnader til entreprenør, kostnader til eksterne rådgivere, eventuelle kostnader til rigg og drift som ikke omfattes av kostnadene til entreprenør, finanskostnader og eventuell ikke fradragsberettiget merverdiavgift på disse kostnadene. Utleiers eget administrative arbeid godtgjøres ikke.

(2)Partene er oppmerksomme på at Miljøtiltak generelt kan bestå av miljørelaterte valg i forhold til tiltak som uansett må utføres. Kostnaden ved ytterligere Miljøtiltak skal i slike sammenhenger utgjøres av merkostnadene ved det miljørelaterte valget (dvs. kostnader utover den kostnad som uansett ville påløpt ved pliktige tiltak og den kostnadsdekning som i den sammenheng generelt følger av Leieavtalen).

# dekning av kostnader til miljøtiltak

(1)De Miljøtiltak som fremgår av punkt 2 ovenfor, bekostes slik det fremkommer av Tiltaksplanen.

(2)Kostnadene ved ytterligere Miljøtiltak som besluttes gjennomført i henhold til punkt 3 (1) til (6) ovenfor dekkes av partene i henhold til godtatt forslag til kostnadsfordeling for Miljøtiltaket, jf. punkt 3eller etter særlig skriftlig avtale partene i mellom.

# gjennomføringen av miljøtiltak og YTTERLIGERE MILJØTILTAK

(1)Med mindre annet avtales særskilt, skal utleier ved gjennomføring av Miljøtiltak og ytterligere Miljøtiltak være ansvarlig oppdragsgiver for prosjektering og utførelse.

(2)Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet for gjennomføring av Miljøtiltak, herunder for undersøkelse/måling av energiforbruk mv. Dette gjelder uavhengig av om leietaker har samtykket til gjennomføringen av tiltaket, eller om utleier velger å gjennomføre tiltaket for egen regning. Leietaker skal varsles med rimelig frist.

(3)Utleier skal bestrebe seg på å overholde den foreslåtte fremdriftsplan for Miljøtiltaket og påse at arbeidene tar behørig hensyn til Leietakers virksomhet.

(4)Leietaker kan ikke fremme krav om leiereduksjon eller andre sanksjoner som følge av utleiers gjennomføring av Miljøtiltak, herunder eventuelle avvik fra estimert fremdrift, med følgende unntak: Dersom tiltak er besluttet gjennomført av utleier i henhold punkt 3 (7) ovenfor gjelder reguleringen i Leieavtalens punkt 14 (2), dvs. at leietaker plikter å finne seg i slike arbeider som følger av tiltak uten erstatning eller avslag i leien med mindre ulempene for ham er vesentlige).

(5) Begge parter skal oppnevne en person som skal være kontaktperson for all dialog tilknyttet dette Grønt Bilag. Denne bestemmelse innebærer ikke at kontaktpersonen har fullmakt til å forplikte den aktuelle part.

# offentlige tillatelser mV.

(1)Utleier er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige og naborettslige tillatelser til gjennomføringen av Miljøtiltak og/eller ytterligere Miljøtiltak. Dersom tillatelser ikke oppnås eller dersom tillatelsene utløser krav om andre tiltak i Eiendommen (utover de tiltak som er hensyntatt i beskrivelsen av Miljøtiltaket og/eller ytterligere Miljøtiltak) bortfaller utleiers plikt til å gjennomføre Miljøtiltaket og/eller ytterligere. Miljøtiltak.