**BRUKSVEILEDNING TIL GRØNT BILAG**

# generelt om bruken av grønt bilag

Grønt bilag er utformet som bilag til standard leieavtaler for brukte og nye næringsbygg/-lokaler 3. utgave 11/10 og utvidet standard leieavtale for næringsbygg 1. utgave 01/11, og benyttes i tilfeller der utleier og leietaker er enige om å samarbeide om å heve og videreutvikle leieobjektets miljømessige standard i leieperioden ved gjennomføring av såkalte miljøtiltak.

En særlig viktig forutsetning for bruken er følgende:

* Leieobjektets standard per overtakelse, herunder miljømessig standard, reguleres i sin helhet av selve leieavtalens punkt 6, jf. punkt 4, samt kravspesifikasjon vedlagt leieavtalene for nye bygg/lokaler.
* Grønt Bilag regulerer således kun miljøtiltak som skal gjennomføres i selve leieperioden, det vil si etter overtakelse.

I selve leieperioden er Grønt Bilag basert på en todeling hva gjelder gjennomføring av miljøtiltak.

For det første legges det opp til at partene allerede ved avtaleinngåelsen fastsetter visse miljøtiltak som skal gjennomføres i leieperioden, jf. grønt bilag punkt 2 (se punkt 2.1 nedenfor). For det andre legger Grønt Bilag opp til at utleier i leieperioden skal fremlegge for leietaker forslag til ytterligere miljøtiltak, jf. grønt bilag punkt 3 (se punkt 2.2 nedenfor).

Bestemmelser som beregning av kostnadene ved miljøtiltak og dekningen av disse er inntatt i henholdsvis punkt 4 og 5 i Grønt Bilag, mens bestemmelser om gjennomføringen av miljøtiltak og offentlige tillatelser er inntatt i henholdsvis punkt 6 og 7.

Nærmere kommentarer til bestemmelsene i Grønt Bilag følger i punkt 2 nedenfor.

# kommentarer til de enkelte bestemmelser

## Til punkt 2 – Miljøtiltak som skal gjennomføres i leieperioden

Grønt Bilag punkt 2 regulerer miljøtiltak som partene ved avtaleinngåelse er enige om å gjennomføre i leieperioden. Miljøtiltakene inntas i en egen tiltaksplan, som beskriver nærmere hvilke tiltak som skal gjennomføres på hvilket tidspunkt, ansvarsfordeling tilknyttet utførelse (typisk leietakeroppfølging av brukerorganisering, utleieroppfølging av alle bygningstekniske tiltak osv.) og fordelingen av kostandene ved miljøtiltakene.

Det er viktig at utleier er oppmerksom på at tiltakene i punkt 2 er faste utleierforpliktelser. Dersom forpliktelsene ikke oppfylles, vil dette kunne utgjøre et mislighold av utleiers forpliktelser.

## Til punkt 3 – Forslag til ytterligere miljøtiltak i leieperioden

Grønt bilag punkt 3 regulerer ytterligere miljøtiltak i leieperioden, det vil si utover de tiltak partene allerede har avtalt å gjennomføre i tiltaksplanen fastsatt i henhold til punkt 2.

Det er lagt opp til at det skal foretas en fortløpende vurdering av ytterligere miljøtiltak i leieperioden, og utleier skal fremlegge forslag til gjennomføring av miljøtiltak for leietaker. Leietaker har også anledning til å foreslå miljøtiltak, men det er utleier som avgjør hvilke forslag som skal fremlegges.

Avsnitt (3) fastsetter hvilke opplysninger utleiers forslag til miljøtiltak skal inneholde. Dette gjelder beskrivelse av miljøtiltaket og dets effekt for leieobjektets miljømessige standard, betingelser for gjennomføring, fremdriftsplan, konsekvenser for leietakers bruk av leieobjektet i gjennomføringsperioden, estimerte kostnader og forslag til fordeling av kostnadene mellom utleier og leietaker.

Det er lagt opp til at fordelingen av kostander skal baseres på nytten av de aktuelle miljøtiltak, særlig hensyntatt eventuell kostnadsbesparelse som oppnås. Nyttevurderingen bør også hensynta et eventuelt restverdielement.

For den del av kostnadene som skal dekkes av leietaker, skal det angis om kostnadene foreslås dekket gjennom økt leie eller avregnes over felleskostnadene der leietaker dekker sin forholdsmessige andel i henhold til leieavtalen. Ved betaling over leien beregnes et årlig leietillegg over leietiden (annuitet), ut fra et avkastningskrav som fastsettes ved avtaleinngåelsen.

Leietaker skal innen en nærmere fastsatt frist gi utleier skriftlig tilbakemelding på om utleiers forslag til miljøtiltak godtas eller ikke. Det er i avsnitt (6) lagt opp til at utleiers forslag skal gjennomføres dersom samtlige leietakere i eiendommen samtykker til miljøtiltaket, inklusive forslaget til kostnadsfordeling. Utleier bør imidlertid i det enkelte tilfelle vurdere denne forutsetning opp mot den faktiske situasjon på den enkelte eiendom, idet enkelte Grønt Bilag kan rette seg mot enkeltgrupper av leietakere/en leietaker. I det siste tilfelle må det gjøres korreksjoner/tilpasninger også i andre bestemmelser.

I avsnitt (7) er det inntatt bestemmelser om den situasjonen der ingen eller bare enkelte av leietakerne i eiendommen samtykker til miljøtiltaket. I slike tilfeller kan utleier likevel ensidig beslutte å gjennomføre miljøtiltaket, men må i så fall selv dekke alle kostnadene. Eventuelle besparelser i felleskostnadene for eiendommen og /eller energikostnadene til leietakers eksklusive arealer som følge av miljøtiltaket skal imidlertid tilfalle utleier, ved at besparelsene faktureres leietaker som et tillegg til felleskostnadene. Det er tatt inn tilleggstekst og alternativ tekst for tilfeller der man benytter leieavtaler for helt bygg, slik at det ikke foretas felleskostnadsavregning.

## Til punkt 4 – Beregning av kostnadene ved miljøtiltak

Grønt Bilag punkt 4 regulerer hvilke kostander som skal inkluderes ved beregningen av kostnadene ved et miljøtiltak, herunder kostnader til entreprenør, rådgivere, finanskostnader mv. Utleiers eget administrative arbeide godtgjøres ikke.

Dersom det er snakk om tiltak som uansett må gjennomføres, for eksempel som følge av utleiers vedlikeholds- eller utskiftingsplikt i henhold til leieavtalen, er det kun merkostnaden ved miljørelaterte valg som skal medregnes i kostandene ved et miljøtiltak. Øvrige kostnader dekkes i henhold til leieavtalens bestemmelser.

## Til punkt 5 – Dekning av kostnader til miljøtiltak

For miljøtiltak som partene ved avtaleinngåelsen er enige om å gjennomføre i leieperioden (jf. Grønt Bilag punkt 2), er det lagt opp til at kostnadsdekningen reguleres i tiltaksplanen.

For miljøtiltak som utleier foreslår å gjennomføre i leieperioden i henhold til grønt bilag punkt 3, skal kostnadene dekkes slik dette fremgår av utleiers forslag, dersom forslaget godtatt av leietaker. Eventuelt kan det inngås en særskilt skriftlig avtale partene imellom om kostnadsfordelingen. Dersom utleier ensidig beslutter å gjennomføre miljøtiltak som leietaker ikke samtykker til, skal utleier dekke alle kostnader ved miljøtiltaket i henhold til Grønt Bilag punkt 3 avsnitt (7), jf. punkt 2.2 ovenfor.

## Til punkt 6 – Gjennomføring av miljøtiltak

I grønt bilag punkt 6 er det fastsatt bestemmelser som gjennomføringen av miljøtiltak. Som utgangspunkt er det utleier som skal være ansvarlig oppdragsgiver for prosjektering og utførelse, og en eventuell annen løsning må avtales særskilt. Leietaker plikter på sin side å gi utleier adgang til leieobjektet for gjennomføring av miljøtiltak, uavhengig av om leietaker har samtykket til miljøtiltaket eller ikke.

Som utgangspunkt kan ikke leietaker fremme krav mot utleier om leiereduksjon eller andre sanksjoner som følge av utleiers gjennomføring av miljøtiltak. For miljøtiltak som leietaker ikke har samtykket til, plikter imidlertid leietaker kun å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien dersom ulempene for leietaker ikke er vesentlige (dvs – den samme regulering som ellers gjelder i standardavtalene på dette punkt).

## Til punkt 7 – Offentlige tillatelser mv.

Grønt Bilag punkt 7 slår fast at det er utleiers ansvar å innhente nødvendige offentlige og naborettslige tillatelser til gjennomføringen av miljøtiltak. Utleiers plikt til å gjennomføre miljøtiltaket bortfaller imidlertid dersom slike tillatelser ikke oppnås, eller dersom tillatelsene utløser krav om andre tiltak i eiendommen.