**NYVINNING PÅ MILJØFRONTEN - GRØNT BILAG TIL STANDARD LEIEAVTALER**

I februar lanseres en nyvinning på miljøfronten i form av et Grønt Bilag til standard leieavtaler. Bilaget skal bidra til å sikre en positiv miljømessig utvikling av leieobjekter, også i leieperioden.

Grønt bilag er utformet av Norsk Eiendom, Forum for Næringsmeglere og Huseiernes Landsforbund. Grunnen til at man benytter et bilag i stedet for en totalavtale, er primært ønske om at bilaget også skal kunne benyttes i eksisterende leieforhold, uten at man må skrive om hele den gjeldende leieavtalen. Tanken er at leieavtalens beskrivelse av leieobjektet per leiestart reguleres i leieavtalens kravspesifikasjon på vanlig måte, mens Grønt Bilag regulerer visse forpliktelser for partene til samarbeide om miljømessig utvikling i leieperioden. Formålet med bilaget er blant annet at det skal være enklere å ta i bruk miljøteknologiske fremskritt også i utleide bygg.

Grønt Bilag er tilpasset standard leieavtaler for brukte og nye næringsbygg/lokaler (3. utgave 11/10) og utvidet standard leieavtale for næringsbygg (1. utgave 01/11).

Grønt Bilag innfører en todeling hva gjelder gjennomføring av miljøtiltak i leieperioden.

Grønt Bilag regulerer for det første besluttede 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 og utleieroppfølging av bygningstekniske tiltak) og fordelingen av kostnadene ved miljøtiltakene.

Grønt Bilag for det andre ytterligere miljøtiltak i leieperioden, utover de fast besluttede tiltak som beskrevet ovenfor. Grønt Bilag legger opp til at det skal foretas en fortløpende vurdering av slike ytterligere miljøtiltak i leieperioden, herunder utleier innenfor faste tidsrammer skal fremlegge forslag til gjennomføring av miljøtiltak. Når utleier fremmer forslag til miljøtiltak skal disse inneholde 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 kostnader 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 foreslås dekket av leietaker, skal det angis om kostnadene dekkes 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 man antar vil bli definert 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 Grønt Bilag lagt opp til at utleiers forslag skal gjennomføres dersom samtlige leietakere i eiendommen samtykker til miljøtiltaket, inklusive forslaget til kostnadsfordeling.

Et viktig element i regulering er at det også er inntatt bestemmelser om den situasjon at 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 eller energikostnadene til leietakers eksklusive arealer som følge av miljøtiltaket - skal imidlertid tilfalle utleier (ved at besparelsene faktureres leietaker som et tillegg til felleskostnadene).

I Grønt Bilag er det også fastsatt bestemmelser om gjennomføringen av miljøtiltak. Som utgangspunkt er det utleier som skal være ansvarlig oppdragsgiver for prosjektering og utførelse. 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.

Leietaker skal normalt ikke kunne 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 (samme regulering som ellers gjelder i standardavtalene for utleiers endringer).

Grønt Bilag 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.

Grønt Bilag er et offensivt skritt i riktig retning, og et positivt bidrag til det sterke miljøfokus eiendomsbransjen har. Bilaget må nå testes ut i praksis, og – som alle maler – tilpasses i kjølvannet av de erfaringer man høster ved aktiv bruk!