

Reviderte standardavtaler for leie av næringsbygg:

# Bidrar til en mer bærekraftig eiendomsbransje



Advokat  
Morten Straume Riseth  
Direktør Advokatfirmaet PwC

I reviderte standardavtaler for leie av næringsbygg stilles skjerpede miljømessige krav til leietaker, og utleier gis en utvidet rett til innsyn i og krav til rapportering av miljørelaterte forhold hos leietaker. I stedet for å velge å ta bærekraftsbestemmelser inn i kontrakten må man nå aktivt velge dem bort.

I tillegg til å regulere partenes miljøansvar på en tydeligere måte, fanger de nye standardavtalene også for første gang opp forhold knyttet til sosiale forhold og ansvarlig styring.

## Standardavtalene

Standardavtaler for leie av næringsbygg (brukt/nybygg) utarbeidet av Norsk Eiendom, Forum for næringsmegling og Norges Eiendomsmeglerforbund har etablert seg som de mest brukte kontraktsmalene ved leie av næringsseiendom og anses av mange som en bransjestandard for næringsleie.

Etter å ha stått uendret siden 2019 er kontraktsmalene nå revidert, og nye standardavtaler ble lansert 5. mai i år. De nye malene antas å få minst like stor utbredelse som tidligere.

De reviderte malene har gjennomgått endringer som ytterligere vil øke fokuset på bærekraftig aktivitet innenfor eiendomsbransjen. Et særlig fremtredende grep er at bærekraft ikke lenger er "gjemt bort" i vedleggene, men har fått forhøyet status og blitt en integrert del av kontraktene. Det betyr at i stedet for å velge å ta bærekraftsbestemmelser *inn* i kontrakten, må man nå aktivt *velge dem bort*.

Flere av de nye bestemmelsene stiller skjerpede miljømessige krav til leietaker, og gir utleier en utvidet rett til innsyn i og krav til rapportering av miljørelaterte forhold hos leietaker.

I tillegg til å regulere partenes miljøansvar på en tydeligere måte, fanger de nye standardavtalene også for første gang opp forhold knyttet til sosiale forhold og ansvarlig styring.

I det følgende gir vi en oversikt over endringene.

## Bakgrunnen for ESG (Miljø – Sosiale forhold – ansvarlig styring) i standardavtalen

Ifølge Grønn Byggallianse (2020) står bygg- og eiendomsbransjen direkte eller indirekte for 16 % av det totale klimautslippet i Norge, og hele 40 % av det totale klimautslippet på verdensbasis.

De siste årene har skjerpede regulatoriske krav, økte forventninger fra leietakere og investorer, krav fra bankene, og økt bevissthet i bransjen selv rundt sitt totale klimaavtrykk, ført til et betydelig økt søkelys på bærekraftig aktivitet innenfor eiendomsbransjen.

I tillegg til det miljømessige aspektet medfører det å bygge, eie eller drifte såkalte "brune bygg" allerede i dag også en betydelig risiko for lavere lønnsomhet og høyere kostnader som følge av en redusert attraktivitet i både transaksjons- og leiemarkedet.

Bakgrunnen for å innta bestemmelser knyttet til sosiale forhold og ansvarlig styring er at eiendomsbransjen generelt sett anses å ha en betydelig risiko for bruk av irregulære arbeidsforhold og være attraktiv for hvitvasking av penger. Ved å innta bestemmelser om slike typer forhold er målet å øke bevisstheten omkring disse forholdene og høyne seriositeten i eiendomsbransjen, og blant annet gjøre det vanskeligere for kriminelle å operere i norsk eiendomsbransje.

Ved å inkludere bestemmelser om miljø, sosiale forhold og ansvarlig styring i nye standardavtaler, har organisasjonene bak standardavtalene uttalt et ønske om å levere et relevant avtaleverk som bidrar til en mer bærekraftig og ansvarlig eiendomsbransje.

## ESG: Miljømessige reguleringer i 2019-avtalene

I standardavtalen fra 2019 har det i stor grad vært opp til partene selv aktivt



*I ny standardavtale for leie av næringsbygg er det tatt inn nye bestemmelser som innebærer en betydelig skjerping av partenes miljøansvar i leieforholdet.*

velge å ta inn bestemmelser i leieavtalen om å gjennomføre miljøtiltak, og å regulere de eventuelt avtalte tiltakene nærmere i Miljøavtalen i form av et vedlegg til leieavtalen. I praksis har det vist seg at tilleggsteksten og Miljøavtalen har vært tatt inn i leieavtalen i langt mindre utstrekning enn ønskelig.

### ESG: Miljømessige reguleringer i 2022-avtalene

I ny standardavtale er det tatt inn nye bestemmelser som innebærer en betydelig skjerping av partenes miljøansvar i leieforholdet:

- Leietaker plikter å bidra til miljøvennlig bruk og drift av eiendommen og leieobjektet, og skal overholde krav og rutiner som følger av eiendommens (eventuelle) miljøsertifisering. Bestemmelsen gir utleier mulighet til å pålegge leietaker å opptre i henhold til sertifiseringskravene, eksempelvis BREEM-IN-USE
- Utleier skal ha tilgang til leieobjektet for å gjennomføre miljøtiltak, typisk for måling av energibruk eller arbeider i tilknytning til etablering av miljømessige løsninger.
- Leietaker plikter på anmodning fra utleier, selv å fremlegge eller å gi utleier fullmakt til, å innhente forbruksdata for energi. Formålet er å sikre utleier mulighet til å føre kontroll over at leieforholdet driftes i

henhold til regelverk, sertifiseringskrav og miljøvennlig bruk.

- Vedlikehold, endringer og oppgraderinger av leieobjektet skal ikke bare skje på forskrifts- og håndverksmessig måte, men også ved bruk av miljømessige løsninger og produkter.
- Partene skal sammen arbeide for å heve og videreutvikle leieobjektets miljøstandard i leieperioden ved gjennomføring av miljøtiltak. De tiltakene som partene er enige om å gjennomføre skal reguleres i en egen miljøavtale, som vedlegg til leieavtalen, hvor tiltakene beskrives. Miljøtiltak vil typisk være tiltaksplan for energibruk, hvor partene eksempelvis avtaler å skifte ut vinduer, bytte ventilasjonsanlegg eller oppgradere styringssystemer for klimakontroll.

I tillegg er selve Miljøavtalen beholdt, men forenklet for å gjøre den mer brukervennlig og mer tatt i bruk i praksis. I tillegg til at en del av bestemmelsene er flyttet inn i selve leieavtalen, er flere bestemmelser forkortet, samt gjort mindre komplekse.

Tidligere bestemmelse om beregning av faktisk energibesparelse for leietaker ved energitiltak er tatt ut av avtalen og det er i stedet lagt opp til at partene selv regulerer hvordan fordelingen skal gjøres i det enkelte tilfellet, under forutset-

ning av at tiltaket vil redusere leietakers energikostnader, slik at besparelsen blir større enn kostnadene for leietaker.

### ESG: Sosiale forhold og ansvarlig styring – ikke tidligere regulert i standardavtalene

Standardavtalene fra 2019 har ikke hatt bestemmelser knyttet til sosiale forhold og ansvarlig styring. Dette er endret i nye standardavtaler. Nye standardavtaler har fått nye bestemmelser som regulerer etterlevelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (sosiale forhold) og anti-hvitvasking og -korrupsjon (ansvarlig styring).

Det er tatt inn bestemmelser om at partene skal forplikte seg til å ha tiltak og en internkontroll tilpasset virksomheten som sikrer:

- at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår
- at det opprettholdes anstendige lønns- og arbeidsvilkår
- at partenes virksomheter ikke deltar i hvitvasking, korrupsjon og påvirkningshandel

Partene skal i denne sammenheng ha rett til innsyn i hverandres internkontroll for å kunne undersøke om forpliktelsene faktisk etterleves.

Ettersom standardavtalen skal være relevant for både større og mindre virksomheter, er det tatt inn to alternative avtalebestemmelser. Den ene har en kortere og mer overordnet formulering, mens den andre er mer detaljert og gir partene mulighet til å regulere spesifikke forhold som er særlig relevante for det konkrete leieforholdet.

### Annet nytt i standardavtalene

Foruten ovennevnte forhold er det ellers tatt inn nye bestemmelser om behandling av personopplysninger i anledning utleieforholdet, herunder:

- krav til og maler for databehandleravtale.
- nye bestemmelser om behandling av stordata og leiers måle- og forbruksdata.