Bilag […] til leieavtale av [*dato*] mellom [*utleier*] og [*leietaker*]

**MILJØAVTALE**

1. **Innledning**

Utleier og leietaker skal samarbeide om å heve og videreutvikle leieobjektets miljøstandard i leieperioden. Med hevet miljøstandard menes økt energieffektivitet, bedre ressursutnyttelse og redusert utslipp/avfall i forbindelse med eiendommens og leieobjektets drift og vedlikehold. Partene ønsker også å bidra til forbedring av det fysiske arbeidsmiljøet i leieobjektet.

For å heve miljøstandarden skal partene vurdere muligheten for å gjennomføre energibesparende tiltak («**Energitiltak**»). Partene skal også i leieperioden vurdere mulighetene for å gjennomføre andre tiltak som kan heve eiendommens og leieobjektets miljøstandard («**Miljøtiltak**»), for eksempel bygningsmessige endringer, innarbeiding av nye tekniske installasjoner eller endring av drifts- og bruksrutiner for eiendommen og leieobjektet.

Der partene blir enige om å gjennomføre Energitiltak og/eller Miljøtiltak, skal disse beskrives i en tiltaksplan(«**Tiltaksplan»**). Tiltaksplanen skal også inneholde en prosjektbeskrivelse og en fremdriftsplan, samt en beregning av leietakers bidrag og besparelsen som følge av Energitiltaket, jf. punkt 3 nedenfor og eksempel på Tiltaksplan vedlagt som bilag […].

1. **Miljømøte**

Partene skal en gang i året gjennomføre et miljømøte hvor partene skal vurdere mulighetene for å gjennomføre Energitiltak og Miljøtiltak. Aktuelle temaer til miljømøtets agenda kan eksempelvis være energiforbruk, materialvalg ved innkjøp, avfallshåndtering, utfasing av fossil oppvarming renhold, innemiljø og transport. Der partene avtaler gjennomføring av Energitiltak eller Miljøtiltak skal disse som angitt under punkt 1 inntas i en Tiltaksplan (det utarbeides en ny Tiltaksplan for hver gang partene avtaler nye Energitiltak eller Miljøtiltak).

1. **Gjennomføring av Energitiltak og Miljøtiltak**

Ved gjennomføring av Energitiltak og Miljøtiltak er utleier oppdragsgiver for prosjektering og utførelse med mindre annet særskilt avtales. Utleier er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser i forbindelse med gjennomføring av Energitiltak og Miljøtiltak.

Leietaker skal medvirke til gjennomføring av Energitiltak og Miljøtiltak ved å gi utleier og andre adgang til leieobjektet. Utleier plikter å varsle leietaker med en rimelig frist før gjennomføring av de enkelte tiltak. Arbeidene ved gjennomføring av tiltakene skal utføres på en slik måte at de er minst mulig til ulempe for leietakers virksomhet i leieobjektet.

Leietaker kan ikke fremme krav mot utleier som følge av utleiers gjennomføring av Energitiltak og Miljøtiltak, herunder eventuelle avvik fra prosjektbeskrivelsen eller fremdriftsplanen. Dette gjelder likevel ikke i den grad ulempene for ham er vesentlige.

Reguleringen i dette punkt 3 medfører ingen begrensninger i partenes rettigheter etter leieavtalens punkt [14] om utleiers endring av leieobjektet/eiendommen.

1. **Kostnader og besparelser ved Energitiltak og Miljøtiltak**

4.1 Energitiltak

Kostnadene ved Energitiltaket betales av utleier, som oppdragsgiver for tiltaket.

Med mindre partene avtaler annet, gjelder følgende:

Kostnadene *[[…] % av kostnadene]* fordeles som en annuitet over Energitiltakets økonomiske levetid basert på en avtalt årlig effektiv rente, og belastes leietaker og øvrige leietakere i eiendommen basert på eiendommens fordelingsnøkkel gjennom et tillegg til leien (**«Energibidraget»**). Der Energitiltaket kun er til nytte for et mindre antall leietakere skal kun disse leietakerne medregnes ved beregning og fordeling av Energibidraget. Energitiltakets økonomiske levetid fastsettes av utleier på basis av den estimerte periode Energitiltaket antas å ville oppfylle tiltakets funksjon på en økonomisk rasjonell måte.

*[Alternativ: Leietaker skal som følge av Energitiltaket fra og med […] årlig betale NOK […](****«Energibidraget»****) som et tillegg til leien i det som gjenstår av leieperioden, slik denne er definert i leieavtalen.]*

Energibidraget legges til den ordinære leien i henhold til leieavtalen og følger leieavtalens øvrige bestemmelser, herunder betaling, indeksregulering og merverdiavgiftsbehandling.

Partene forutsetter at Energitiltaket vil medføre en reduksjon av leietakers årlige energikostnader og leietakers andel av eiendommens årlige energikostnader (**«Estimert Energibesparelse»**). Estimert Energibesparelse skal fremgå av Tiltaksplanene.

Med energi forstås faktisk energiforbruk notert over eiendommens og leieobjektets målerinntak.

**«Faktisk Energibesparelse»** beregnes per hele kostnadsår (1. januar til 31. desember), og er definert som differansen mellom følgende to størrelser:

A. Gjennomsnittlig energipris for kostnadsåret multiplisert med eiendommens historiske energiforbruk. Det historiske energiforbruket skal fremkomme/fremkommer av Tiltaksplanen og være basert på det gjennomsnittlige årlige energiforbruket for eiendommen for perioden [årstall] til [årstall] graddagskorrigert - dvs. korrigert for utetemperaturen. I bilag […] er det gitt en kort beskrivelse av metodikken for graddagskorrigering, samt energibrukshistorikk for de aktuelle årene og beregning av graddagskorrigert gjennomsnitt.

B Gjennomsnittlig energipris for kostnadsåret multiplisert med graddagskorrigert energiforbruk for kostnadsåret (etter at Energitiltaket er gjennomført).

Faktisk Energibesparelse fordeles forholdsmessig på eiendommens leietakere etter samme fordelingsmodell som energikostnaden belastes, herunder inngår både energi til fellesarealer og energi til leietakernes respektive eksklusive arealer. Som bilag […] følger et eksempel på slik beregning.

Dersom Faktisk Energibesparelse et kostnadsår blir mindre enn Estimert Energibesparelse, skal Utleier betale et beløp lik differansen til leietaker. Dersom Faktisk Energibesparelse blir større enn Estimert Energibesparelse, skal Faktisk Energibesparelse i sin helhet tilfalle leietaker.

Avregning foretas normalt med forfall innen 1. mai året etter kostnadsåret, basert på graddager for kostnadsåret fra Meteorologisk Institutt (publiseres i mars/april).

Avregning foretas første gang etter det andre kostnadsåret, slik at det ikke gjøres avregning for det første kostnadsåret. Partene forutsetter at bruken av leieobjektet løper videre i leieperioden, uten endringer av betydning sammenlignet med type bruk og brukstider forut for Energitiltaket.

4.3 Miljøtiltak

Eventuelle ordninger for kostnadsfordeling og besparelser tilknyttet Miljøtiltak beskrives i Tiltaksplanen for det enkelte tiltaket.

1. **Dokumentasjon**

Leietaker kan kreve at utleier dokumenterer beregning av Energibidraget og Faktisk Energibesparelse som følger av Energitiltak. Det samme gjelder for Miljøtiltak, dersom det er avtalt ordninger for kostnadsfordeling og besparelser tilknyttet slike.

1. **Bruker-/driftstiltak**

Partene skal gjennom sin bruk, sin drift og sitt vedlikehold av leieobjektet og eiendommen tilstrebe miljømessig gunstige løsninger. Partene har i tillegg avtalt følgende bruks- og driftsrelaterte tiltak (kryss av for eventuelle valgte alternativer):

 □ Partene skal besørge at sertifiseringen «Miljøfyrtårn» opprettholdes i leietiden.

□ Partene skal besørge at sertifiseringen «BREEAM–in-Use», opprettholdes minimum på nivå «Acceptable» i leietiden hva gjelder bruk og drift av eiendommen og leieobjektet.

[sted], [signeringsdato]

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| for utleier |  | for leietaker |

**Bilag:**

[…] Eksempel på tiltaksplan

[…] Eksempel på beregning av faktisk energibesparelse

(basert på graddagskorrigert normalisert historisk energiforbruk)