



Advokatenes fagdager
Det grønne skiftet/ESG i praksis


Erling M. Timm og Line Ravlo-Losvik

1

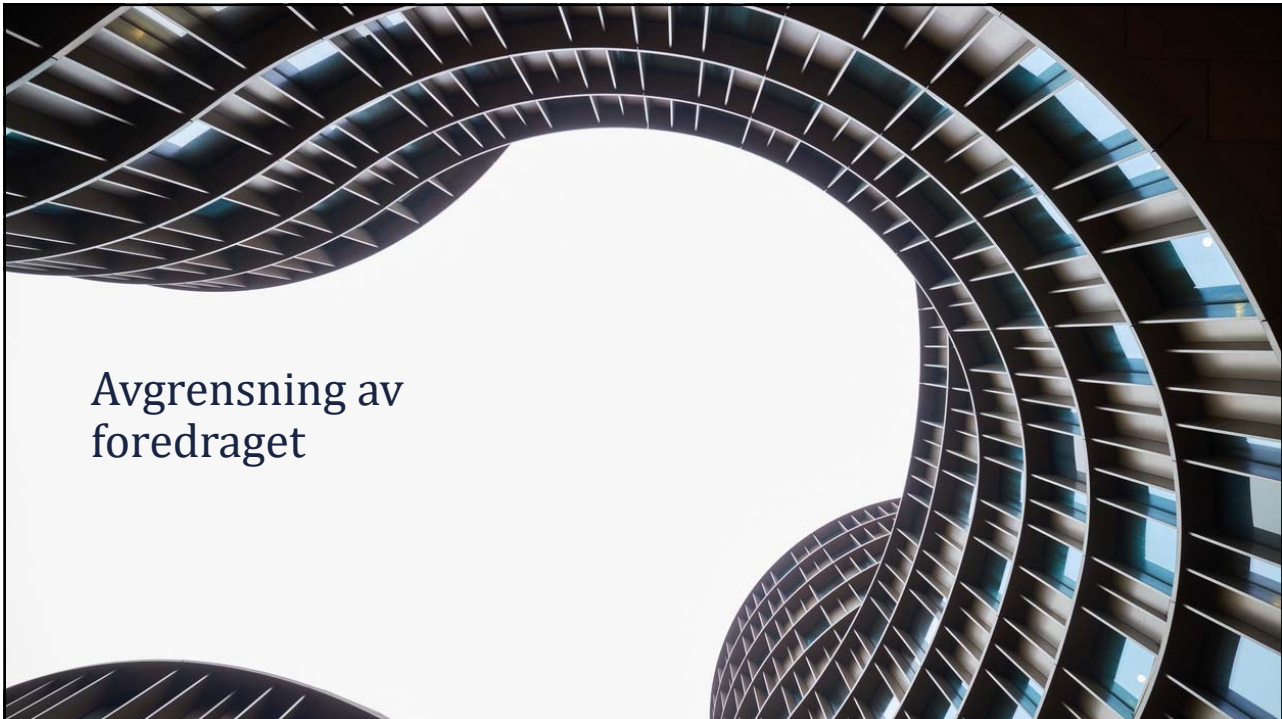
Innhold - tema

1. Avgrensning av foredraget
2. Definisjoner og overordnet formål med ESG
3. Leiekontrakter og ESG
4. Transaksjoner og ESG
5. Avslutning – hva kan du gjøre



www.dlapiper.com www.haavind.no

2



Avgrensning av foredraget

3

Avgrensning av foredraget

- Hovedfokus
 - ESG i praksis
 - Fokus på hva det betyr for utleier og leietaker
 - Fokus på hva det betyr for kjøper og selger
 - Fokus på hva du kan gjøre
 - Hva vi ikke skal snakke om
 - Detaljene i alle de ulike begrepene og regelverkene
 - Forutsetninger:
 - Eksisterende bygg – ikke praktisk betydning for nybygg/entrepriserettslig
 - Tar utgangspunkt i «meglerstandarden» for brukte «som det er» lokaler

Vi har ikke alle svarene, men vi håper å kunne adressere noen av problemstillingene

4



5

Definisjoner – en jungel av grønn tenkning og tilnærming

Noen eksempler på «grønne» begreper



www.dlapiper.com

www.haavind.no

6

Definisjon på bærekraft og ESG:

Bærekraft	«En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.»
ESG	«Environmental Social Governance» = Miljø- , Sosiale- og Forretningsetiske forhold/styring = Bærekraftighet = Risikostyring i form av hvordan en virksomhet styres for å minimere faktorer som påvirker samfunn og miljø på en negativ måte
Miljømessige forhold ("E")	Forhold av betydning for «omgivelser eller ytre livsvilkår»
Sosiale forhold ("S")	Forhold av betydning for «hvordan mennesker har det i et samfunn, om de får oppfylt rettighetene sine, og om de har mulighet til å påvirke egne liv og samfunnet de lever i.»
Forretningsetiske forhold/styring ("G")	Hvordan virksomheten styres/forvaltes, herunder åpenhet, uavhengighet, etikk og moral.



www.dlapiper.com

www.haavind.no

7

Miljømessige forhold

Forhold av betydning for «omgivelser eller ytre livsvilkår»

- Forhold som påvirker klimaendringer og klimarisiko, klimagassutslipp, karbonrisiko m.m.
- Generering av avfall og forurensning, herunder støy
- Bruk av råvarer, vann, energi mm.
 - Elektrifisering
 - Energieffektivisering
 - Ressursutarming
 - Biologisk mangfold og tap av natur
- Sirkulær økonomi – Utnyttning av naturressurser og produkter effektivt og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt.



www.dlapiper.com

www.haavind.no

8

Sosiale forhold

Forhold av betydning for «hvordan mennesker har det i et samfunn, om de får oppfylt rettighetene sine, og om de har mulighet til å påvirke egne liv og samfunnet de lever i.»

- Lokalsamfunn
- Rettigheter
 - Menneskerettigheter
 - Arbeidsrettigheter, like muligheter
 - Mangfold, inkludering og likestilling
- Arbeidsmiljø og sikkerhet, opplæring, utdanning
- Forbrukerbeskyttelse, produktsikkerhet
- Personopplysningssikkerhet og personvern
- Rettferdig omstilling
- HMS



www.dlapiper.com

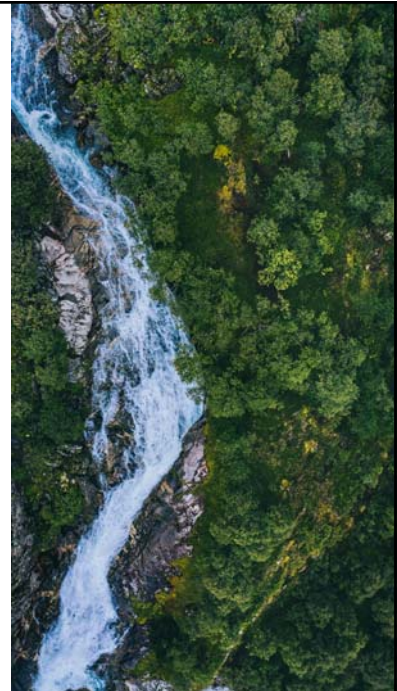
www.haavind.no

9

Forretningsetiske forhold - styring

Hvordan virksomheten styres/forvaltes, herunder åpenhet, uavhengighet, etikk og moral.

- Åpenhet, rapportering om vesentlige problemer og reviderte rapporter
- Personvern
- Styresammensetning og uavhengighet
- Bestikkelse og korrupsjon
- Anti-hvitvasking
- Skatt, herunder aggressiv skatteplanlegging
- Innkjøp og leverandører



www.dlapiper.com

www.haavind.no

10

Hvorfor er det økt fokus på ESG?

Klimaendringer
Miljødeleggelse
Overforbruk
Menneskerettighetsbrudd
Fattigdom
Konflikter



Endringer er nødvendige for å berge kloden vår og for å få en bedre verden.

www.dlapiper.com

www.haavind.no

11

Mulig kategorisering av «grønne» begreper og regelverk:

Formål
Virkemiddel
Måleinstrumenter

www.dlapiper.com

www.haavind.no

12

Noen sentrale regelverk i det «grønne skiftet»:

Parisavtalen	Internasjonal avtale om klimapolitikk av 12. desember 2015. Juridisk forpliktende. Ikraft fra 4. november 2016. P.t. 189 land som har ratifisert den. Avtalen etablerer et mål om å begrense temperaturstigningen på jorda til «godt under» 2 °C, og helst til 1,5 °C. Avtalens artikkel 4 fastslår at alle land er forpliktet til å utarbeide nasjonale utslippsmål – såkalt «nasjonalt fastsatte bidrag» – som de skal etterstrebe å oppnå.
Klimaloven	Lov om klimamål av 16. juni 2017 nr 60 Norges bidrag under Parisavtalen. Mål 2030: Klimagassutslipp reduseres med 50-55% sml med 1990 Mål 2050: Lavutslippssamfunn. Reduksjon med 90-95% sml med 1990 Formålslov – ikke vilkår og sanksjoner, men høy sannsynlighet for at det kommer regler som bidrar til at lovens formål oppnås.

www.dlapiper.com

www.haavind.no

13

Noen sentrale regelverk i det «grønne skiftet» forts.:

European Climate Law/Fit for 55	Ikke omfattet av EØS, men kan illustrerer tiltak for gjennomføring av Parisavtalen. Del 1, 2021: "a carbon border adjustment mechanism, a recast of the energy efficiency directive and a revision of the regulation on the inclusion of greenhouse gas emissions and removals from land use, land use change and forestry (LULUCF)". Del 2: "will include revision of the energy performance of buildings directive".
Sirkulær økonomi	Utnytting av naturressurser og produkter effektivt og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt.
Taksonomien	EUs klassifiseringssystem som skal definere hva en bærekraftig aktivitet er, og plikten til å rapportere om dette.

www.dlapiper.com

www.haavind.no

14

Noen eksempler på «klimaregler» i form av påbud

Konkrete regler for å bedre klima og miljø har vært innført, og flere vil komme.

- Stadig strengere krav til nybygg.
- Også krav til eksisterende bygg, f.eks.:
 - Krav til fjerning av PCB-holdige kondensatorer i lysarmaturer (2005-2008)
 - Krav til fjerning av kjølemedium R-22 (2020)
 - Forbud mot fossil fyringsolje (2020)
- Hva kan komme?
 - Krav om redusert energiforbruk?
 - Bøter/gebyrer e.l. for manglende oppfyllelse?
 - Honorering/belønning for tiltak? Ref. ENOVA.



www.dlapiper.com

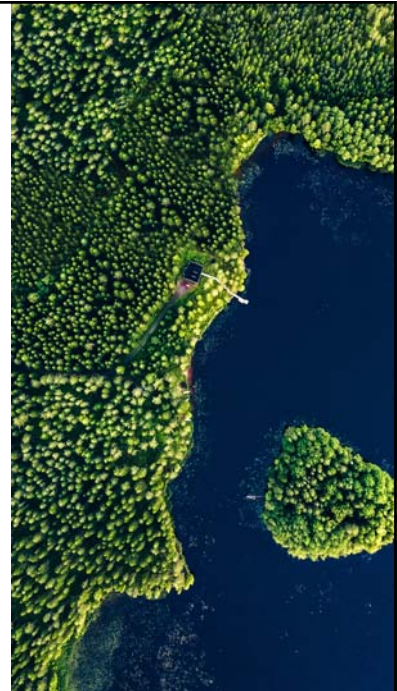
www.haavind.no

15

Taksonomien

Helt kort og overordnet

- Rammeverk fra EU for å fremme bærekraftige investeringer
- Klassifiseringssystem for å definere hva som anses som bærekraftig innen forskjellige sektorer – inkludert eiendomsbransjen
- 6 miljø- / bærekraftsmål:
- 4 vilkår for at en aktivitet skal anses bærekraftig
- Ventet innvirkning av Taksonomien på eiendomsbransjen:
- Taksonomien stiller rapporteringskrav, ikke miljøkrav.
- Taksonomien er ikke en utfyllende definisjon av hva som er bærekraftig.
- Hvem er omfattet av Taksonomien?



www.dlapiper.com

www.haavind.no

16

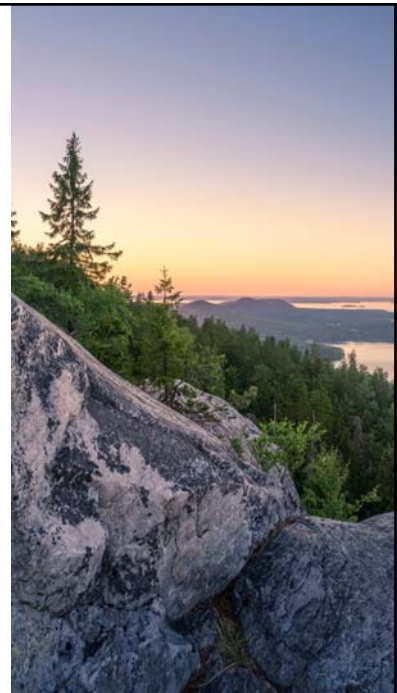
Leiekontrakter og ESG

17

Forutsetninger

Noen forutsetninger for de praktiske oppgavene tilknyttet leiekontrakter

- Forutsetninger:
 - Leiekontrakten er inngått, leieperioden har begynt
 - Det er ikke nye byggetiltak som utløser miljøkrav
 - Kravene springer ikke ut av leietakers «særlige bruk av leieobjektet»
- Noen hovedsituasjoner:
 - Utleier ønsker tiltak, men de er ikke lovpålagte
 - Utleier ønsker tiltak, og de er lovpålagte
 - Leietaker ønsker tiltaket, uten at det er lovpålagt
 - Utleier ønsker adferdsendring hos leietakerne



www.dlapiper.com

www.haavind.no

18

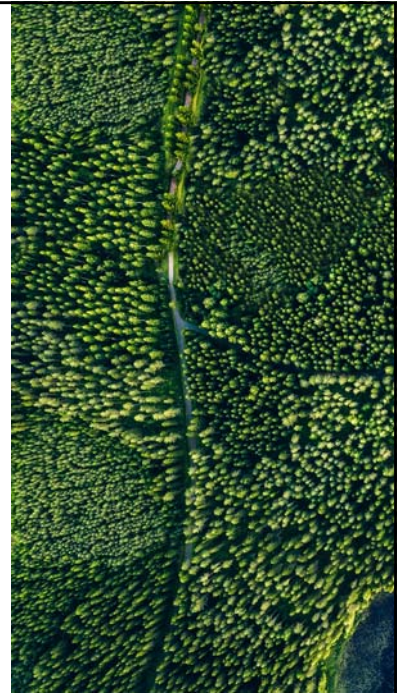
Oppgave 1

Peder Ås' far oppførte i 1980 et næringsbygg i Lilleby kommune. Bygget er leid ut til flere ulike leietakere. Peder Ås brenner for miljø, og ønsker å gjennomføre omfattende tiltak for å få et mer miljøvennlig bygg. Ingen av tiltakene er lovpålagte. Noen av leietakerne er positive og mener at en slik oppgradering vil medføre styrking av deres egen miljøprofil, men Marte Kirkerud som har leid lokaler i 1. etasje synes dette er noe stort tull som resulterer i unødvendig støy for de ansatte.

Oppgave:

Trenger Peder Ås samtykke fra Marte Kirkerud for å gjennomføre tiltakene? Hvilke problemstillinger reiser planlegging og gjennomføring av byggeprosjektet?

- Hvis utleie er basert på en leiekontrakt uten særlig regulering?
- Hvis utleie er basert på 2019-standarden?



www.dlapiper.com

www.haavind.no

19

Husleieloven § 5-4

- Leieren må finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

20

Eksempel på tekst i leieavtale

Meglerstandarden «som den er» 2019-versjon punkt 16

- *Utleier kan foreta alle arbeider til Eiendommens/Leieobjektets vedlikehold eller fornyelse; herunder miljørelaterte tiltak. [...]*
- *Leietaker må finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i Leien, med mindre ulempene for Leietaker er vesentlige.*
- *Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for Leietaker.*



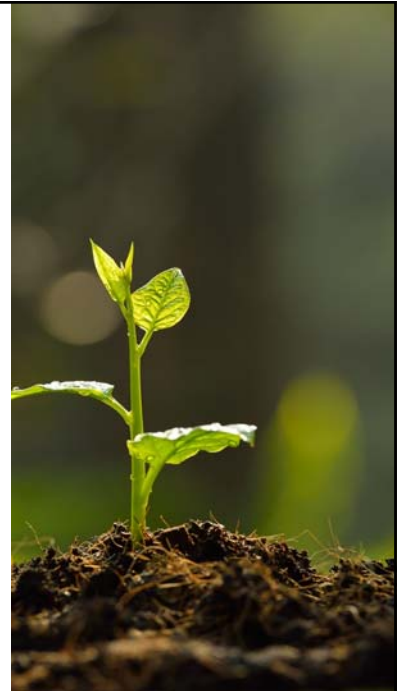
www.dlapiper.com

www.haavind.no

21

Oppgave 2

Samme faktum som i Oppgave 1, men med den forskjell at tiltakene som Peder Ås ønsker å igangsette er lovpålagte.



www.dlapiper.com

www.haavind.no

22

Husleieloven § 5-1. Leierens bruk m.v.

- *Utleieren plikter i leietiden å stille husrommet til leierens disposisjon i samsvar med avtalen.*

Husleieloven § 5-3. Vedlikehold

- *Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.*

Husleieloven § 2-2. Generelle krav til tilstand

- *Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.*
- *Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom*
 - a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller...*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

23

Oppgave 3

Marte Kirkerud innså etter hvert at de tiltak som Peder Ås hadde igangsatt egentlig var veldig positive. Hun leier lokaler flere steder, men andre gårdeiere er ikke like opptatte som Peder Ås av miljø, så hun vurderer å selv gjennomføre de aktuelle endringene ettersom hun uansett skal være i lokalet i mange år fremover.

Oppgave:

Trenger Marte Kirkerud samtykke fra sine gårdeiere for å gjennomføre tiltakene? Hvilke problemstillinger reiser planlegging og gjennomføring av byggeprosjektet?

- Hvis utleie er basert på en leiekontrakt uten særlig regulering?
- Hvis utleie er basert på 2019-standarden?



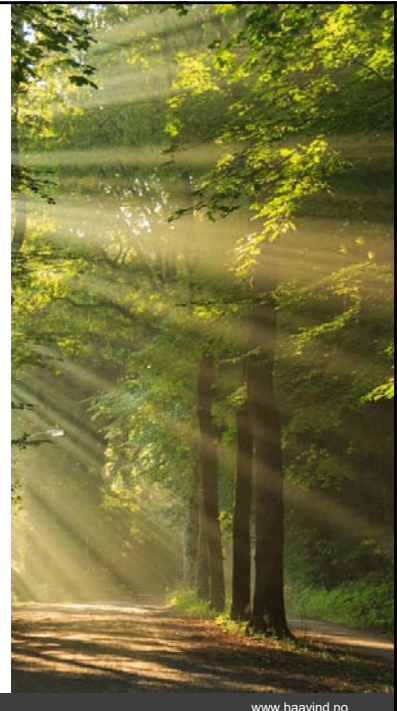
www.dlapiper.com

www.haavind.no

24

Husleieloven § 5-4. Forandringer i husrommet og på eiendommen for øvrig

- *Leieren må finne seg i forandringer av husrommet dersom arbeidet kan utføres uten nevneverdig ulempe for leieren, og forandringen ikke reduserer husrommets verdi for leieren. Andre forandringer kan bare utføres med leierens samtykke.*
- *Leieren kan ikke uten utleierens samtykke foreta forandringer i husrommet eller på eiendommen for øvrig.*
- *Leier av bolig kan med utleierens godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av leierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne. Leier av lokale kan med utleierens godkjenning sette opp vanlige skilter, markiser o.l. Godkjenning etter første og annet punktum kan ikke nektes uten saklig grunn.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

25

Eksempel på tekst i leieavtale

Meglerstandarden «som den er» 2019-versjon punkt 17.1

- *Leietaker kan ikke foreta endringer; herunder innredning eller ominnredning i eller av Leieobjektet, uten Utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder dersom Leietaker ønsker økt kapasitet/forsyning av energi, vann, luft, avløp mv. i forhold til hva som var forutsatt for Leietakers bruk på kontraktstidspunktet. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

26

Oppgave 4

Peder Ås har gjennomført byggetiltakene (basert på Oppgave 1 eller Oppgave 2) og det ble mye dyrere enn han regnet med. Han tar nå kontakt med deg som advokat for å høre om kostnadene er noe han kan skyve over på leietakerne som felleskostnader.

Oppgave:

Kan Peder Ås øke felleskostnadene?

Har det betydning for vurderingen om tiltakene har resultert i at de direkte kostnadene som inngår i felleskostnader i form av strøm og oppvarming har blitt redusert?



www.dlapiper.com

www.haavind.no

27

Husleieloven § 3-4. Betaling for elektrisitet og brensel mv.

- ***Er det avtalt at leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av elektrisitet eller brensel i eiendommen, kan leieren kreve at utleieren hvert år legger fram regnskap som viser størrelsen på kostnadene og fordelingen av disse på eiendommens husrom. Det samme gjelder hvis leieren skal bidra særskilt til utleierens utgifter ved forbruk av vann og avløp i eiendommen.***
- ***I eiendom med felles anlegg for levering av varme eller varmt vann kan et flertall på to tredjedeler av leierne kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk. Det samme flertall av leierne kan kreve at det blir installert apparat for måling av den enkeltes forbruk av vann og avløp. Utleieren kan i så fall over et tidsrom på ett år utlikne omkostningene ved slike installasjoner på samtlige leiere i eiendommen.***



www.dlapiper.com

www.haavind.no

28

Leietaker skal varsles om alle arbeider etter dette punkt 16 med rimelig frist.

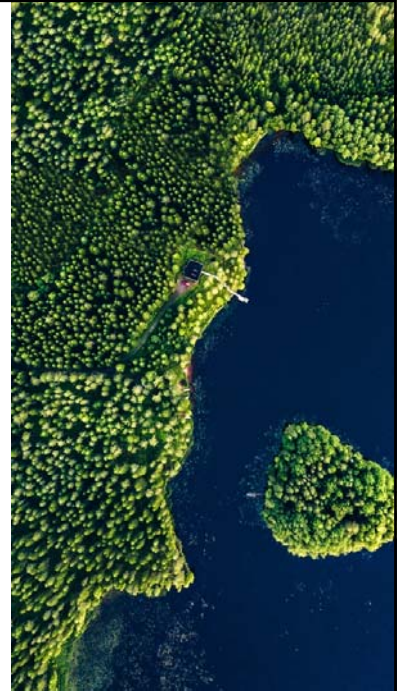
Eksempel på tekst i leieavtale

Meglerstandarden «som den er» 2019-versjon punkt 8.3

- *I tillegg til Leien betaler Leietaker en andel av Eiendommens felleskostnader (Felleskostnadene). Eksempler på kostnader som inngår i Felleskostnadene er inntatt i Bilag [...]*

BILAG OM FELLESKOSTNADER

- *Oppregningen nedenfor er ment som eksempler på forhold som inngår i Felleskostnadene dersom tilbudet eksisterer, og ikke som en angivelse av hva som skal inngå per leiestart. Innholdet vil kunne endre seg i Leieperioden, for eksempel som følge av innføring av nye servicetilbud eller offentligrettslige krav.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

29

Oppgave 5

Peder Ås er en stor gårdeier som eier 100 forskjellige eiendommer. Han tenker at han som utleier har mulighet for å påvirke miljøet dersom han stiller krav til leietakernes adferd. Han har blitt inspirert av en gårdeier som stilte krav til kildesortering, krav til type energibruk og krav om reduksjon av energiforbruk blant leietakerne. Han så at det å senke temperaturen om vinteren med 1 grad og øke den med 1 grad om sommeren kunne gi store energibesparelser. Han mente også at alle leietakerne må da kunne klare å begrense antall utskrifter og skrive ut alle dokumenter tosidig i stedet for ensidig.

Oppgave:

Kan Peder Ås kreve adferdsendring hos leietakerne?



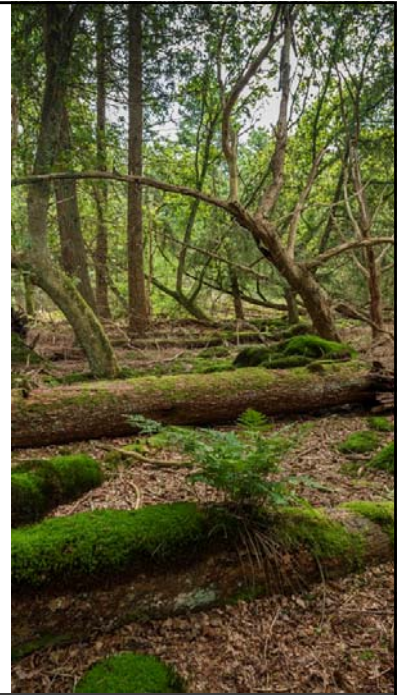
www.dlapiper.com

www.haavind.no

30

Husleieloven § 5-1. Leierens bruk m.v.

- *Leieren plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med leieavtalen.*



www.dlapiper.com

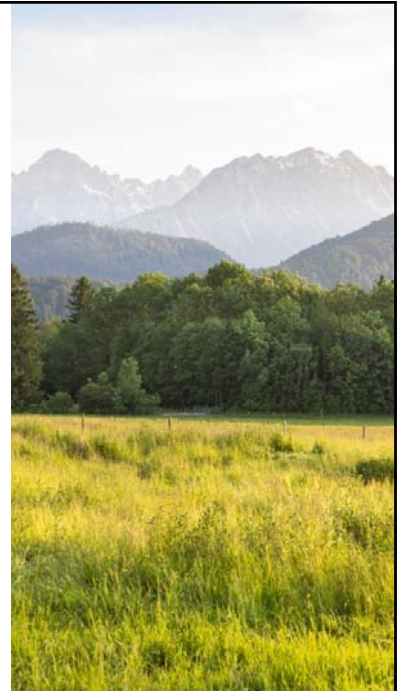
www.haavind.no

31

Eksempel på tekst i leieavtale

Meglerstandarden «som den er» 2019-versjon punkt 12.1 og 12.2

- *Leietaker skal behandle så vel Leieobjektet som Eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.*
- *Leietaker skal sette seg inn i og følge de offentligrettslige og privatrettslige regler som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i Leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at Leietakers bruk av Leieobjektet tilfredsstillende til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

32

Oppgave 6

Peder Ås har et nyoppført bygg som står tomt, men hvor han nå har fått tak i en leietaker. Han tar kontakt og spør hvilke klausuler han nå bør innta i leiekontrakten som skal gjelde etter at bygget er leid ut. Dels er han opptatt av å bidra til et bedre miljø. Dessuten skal leiekontrakten gjelde i 15 år. Han er derfor bekymret for at det kan komme nye krav til bygg som han ikke ser rekkevidden av nå.

Oppgave:

Hvilke klausuler ville du vurdert å anbefale Peder Ås å innta for å være fremtidsrettet hva gjelder ESG.



www.dlapiper.com

www.haavind.no

33

Særlig om miljøavtaler

Bilag til meglerstandarden

- **Særlig aktivitetsplikt/ambisjon for partene om å heve og videreutvikle Leieobjektets miljøstandard i Leieperioden.**
 - **Energiltak**
 - **Miljøtiltak**
- **Formål/handlingsramme: Årlig kost tilordnet leietaker kan ikke overstige årlig besparelse på energikost (eksklusive og felles).**



www.dlapiper.com

www.haavind.no

34

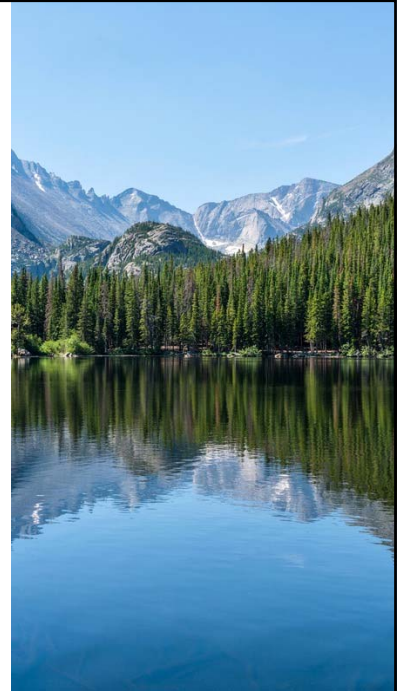
Ulike eksempler på klausuler

Ny meglerstandard fra 2022, punkt 12.3

- **Leietaker skal i Leieperioden bidra til miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen og Leieobjektet, og skal etterleve de krav og rutiner som følger av Eiendommens eventuelle miljøsertifisering slik de til enhver tid gjelder.**

Ny meglerstandard fra 2022, punkt 13.2

- **Videre plikter Leietaker å medvirke til at Utleier kan innhente måle- og forbruksdata fra Leietakers leverandører av energi, vann, avløp, avfall, mv. Dette for å legge til rette for at Utleier kan tilfredsstille offentligrettslige og privatrettslige krav og forventninger knyttet til merking og sertifisering, forbruk og effektivisering, samt miljøvennlig bruk og drift av Eiendommen. Leietaker skal innen 14 dager etter Utleiers anmodning gi fullmakt til Utleier og de tjenesteleverandører som Utleier utpeker til å innhente forbruksdata, herunder til å innhente målepunkts ID og data for forbruk av energi.**



www.dlapiper.com

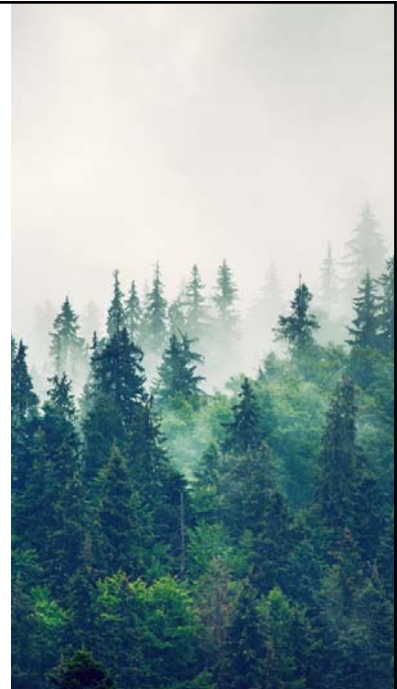
www.haavind.no

35

Ulike eksempler på klausuler

Ny meglerstandard fra 2022, punkt 14.3, 15.5, 17.4

- **Arbeidene skal baseres på miljøeffektive løsninger og gjennomføres med miljøvennlige produkter og materialer.**



www.dlapiper.com

www.haavind.no

36

Ulike eksempler på klausuler

Fra Line og Erlings klassiske verker

- *Leietaker skal i Leieperioden følge Utleiers til enhver tid gjeldende regler og instruksjoner for en bærekraftig og miljøvennlig drift og bruk av Eiendommen og Leieobjektet samt krav som følger av Eiendommens miljøsertifisering, forutsatt at slike regler og instruksjoner ikke øker omfanget av Leietakers kostnader og / eller forpliktelser i henhold til leieavtalen med bilag for øvrig.*
- *Det skal utarbeides et klimagassregnskap for bygget. Hvert år skal Utleier levere et miljøregnskap til Leietaker, og Leietaker skal levere et miljøregnskap til Utleier. Rapporteringen skal avtales nærmere mellom partene og omfatter utveksling av bærekraftsdata, som data for energiforbruk, avfall og vannforbruk og eventuelle andre miljødata som kan være relevante i forbindelse med rapportering på taksonomien eller annen standardisert bærekraftsrapportering.*



www.dlapiper.com

www.haavind.no

37



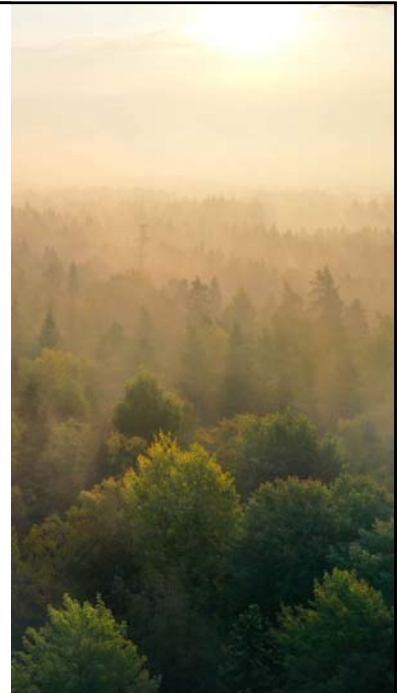
Transaksjoner
og ESG

38

Innledning

ESG og transaksjoner

- Fremtiden
 - Grønne bygg kan være verdt mer enn brune bygg, eller
 - Brune bygg kan tenkes å ikke være salgbare eller må omsettes med betydelig rabatt
 - Bygg kan måtte ha gitte kvaliteter for at eier skal kunne få finansiering
- Problemstillinger
 - Hva kan kjøpere vurdere før bygg erverves?
 - Hvilke klausuler kan partene møte på i ulike kjøpekontrakter?



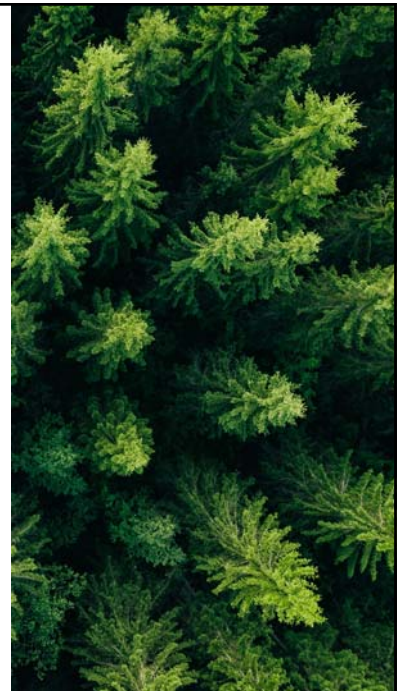
www.dlapiper.com

www.haavind.no

39

Due diligence

- Hva har man sett på tradisjonelt
 - Juridisk
 - Finansielt
 - Teknisk
 - Miljø-DD
- Hva kan man vurdere å se på i tillegg?
 - Juridisk
 - Teknisk
 - Hvordan måler og kategoriserer man?
 - Noen eksempler



www.dlapiper.com

www.haavind.no

40

Særlig om måling

- Hvordan kan ESG-status og endring dokumenteres og hvordan kan ESG bli mer enn fine ord?
- Dokumenterbare forhold
 - Typisk – faktiske utslipp, forbruk m.m.
- Mer skjønnsmessige forhold
 - Typisk – «godt arbeidsmiljø»
 - Men både E, S og G-forhold kan ha målbare elementer
- Dokumentasjon som utfordring i seg selv?



www.dlapiper.com

www.haavind.no

41

ESG – hva kan du gjøre?



42

Hva kan du gjøre?

Advokatens rådgivningsansvar og samfunnsansvar

- Utfordringer for rådgivningsansvaret
 - "Føre-var"
 - Vi rådgir på kontrakter som skal løpe i lang tid
- Samfunnsansvar
- Proaktiv rådgiver
 - Foreslå klausuler som kan bidra til bedre bærekraft på kort og lang sikt
 - Synliggjøre viktigheten av bærekraft som integrert del av avtaler
- Utleier og leietaker skal spille på lag – tilrettelegg for samarbeid!



www.dlapiper.com

www.haavind.no

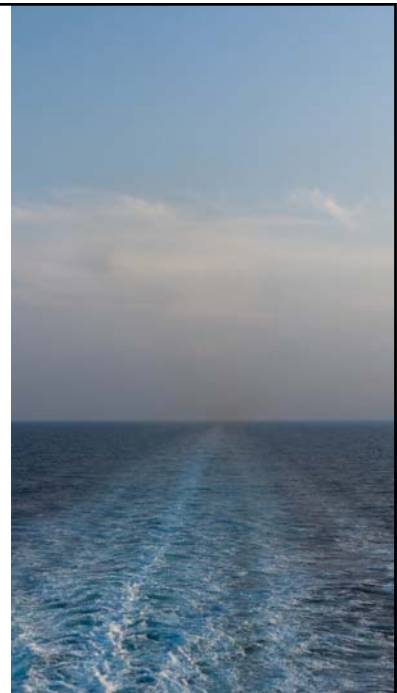
43



Line Ravlo-Losvik
 Advokatfirma DLA Piper Norway DA
 Partner, dr. juris
 +47 95 22 33 94
 line.ravlo-losvik@dlapiper.com



Erling M. Timm
 Advokatfirmaet Haavind AS
 Partner
 +47 920 42 471
 e.timm@haavind.no



www.dlapiper.com

www.haavind.no

44

