

Grönt hyresavtal

Fastighetsägarnas formulär 99





Handledning
Fastighetsägarna Sverige formulär 99,
Grönt hyresavtal
Februari 2023
Omslagsfoto: Åsa Lännerström, Scandinav

”Genom att samverka kan hyresvärdar och hyresgäster minska sin miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling.”

Inledning

Bygg- och fastighetssektorn stod 2019 för en tredjedel av den svenska energianvändningen och en femtedel av utsläpp av växthusgaser. Sektorn stod även för 35 procent av mängden genererat avfall. För många hyresgäster utgör lokalrelaterade miljöfrågor och resor de största miljöpåverkande faktorerna. Genom att samverka kan hyresvärdar och hyresgäster minska sin miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling.

Det gröna hyresavtalet skapar enighet kring en gemensam ambition för att minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Avtalet förtydligar viktiga hållbarhetsområden och ansvaret mellan hyresvärd och hyresgäst.

Hållbar utveckling innefattar både miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Att jobba tillsammans med förbättring av lokalernas hållbarhetsprestanda utgör kärnan i det gröna hyresavtalet. Samverkan mellan hyresgäst och hyresvärd kan resultera i investeringar och åtgärder som minskar resursanvändningen, klimatpåverkan och kostnader. Det kan bidra till värde och nytta för såväl hyresgäst som hyresvärd. Riskexponeringen minskas för höjda energi och materialpriser men också för skärpt miljölagstiftning. Generellt sett förbättras finansieringsförutsättningarna med förbättrad hållbarhetsprestanda.

Grönt hyresavtal genom den gröna bilagan

Fastighetsägarnas gröna bilaga lanserades första gången år 2012 och utvecklades i samarbete med hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter. Från början utvecklades

avtalsmallen för att passa kontorslokaler men har därefter anpassats för att kunna användas med andra typer av lokaler, till exempel butiks- och restauranglokaler. Användningen av avtalsmallen har ökat varje år sedan den lanserades allteftersom fler och fler fastighetsägare och hyresgäster valt att teckna gröna hyresavtal. Avtalet genomgick en genomgripande uppdatering 2022 för att anpassas utifrån ett effektivt arbetssätt med hänsyn till erfarenheter från de tio år som den gröna bilagan använts. Arbetet med revideringen har genomförts i en arbetsgrupp bestående bland annat hållbarhetschefer från flera olika fastighetsföretaget med fastigheter i olika typer av bestånd. Över 40 företag, organisationer och myndigheter har fått möjlighet att lämna synpunkter på det nya avtalets utformning i ett remissförfarande.

Genom att den gröna bilagan fogas till något av Fastighetsägarnas kontraktsformulär för lokal, till exempel formulär 12B.3 lyfts ett traditionellt hyresavtal till ett grönt hyresavtal. Utöver den gröna bilagan kan det finnas skäl att anpassa villkoren i övriga avtalshandlingar vad gäller till exempel fördelningen av olika typer av driftskostnader, exempelvis el, värme och vatten med mera.

Avtalet består av ett antal avsnitt som beskrivs i denna handledning. I tidigare versioner av den gröna bilagan fanns möjlighet att välja bort delar av avtalet, så kallade frivilliga åtaganden. Denna systematik har numera frångåtts vilket innebär att den gröna bilagan visuellt alltid ser likadan ut. Det finns dock fortsatt valbara delar av avtalet som tillämpas endast om rutan bredvid texten kryssats i.



Att ingå gröna hyresavtal

Tecknandet av ett grönt hyresavtal skiljer sig från tecknandet av andra typer av hyresavtal. Åtagandena i avtalet innebär att parterna förbinder sig att samarbeta på ett annat sätt än vad många är vana vid i ett klassiskt hyresförhållande. Det är viktigt att parterna förstår vad det gröna hyresavtalet innebär.

Hyresvärden har därför ett särskilt ansvar att informera och förklara vad det gröna hyresavtalet innebär i form av åtaganden från hyresgästens sida samt eventuella effekter av åtaganden för hyresvärden. Detta för att parterna ska gå in i det gröna hyresavtalet med god kunskap och vad det innebär och bra ambitioner vilket minskar risken för att någon av parterna blir missnöjd under hyrestiden.

Om ett grönt hyresavtal ska ingås med en helt ny hyresgäst bör parterna gå igenom avtalet tillsammans inför avtalsskrivningen. Det är ett bra tillfälle också för att diskutera hur hyresgäst Anpassningar inför- eller efter tillträdet kan göras på ett så hållbart sätt som möjligt.

Om ett hyresavtal som saknar en grön bilaga ska omförhandlas till hyrestidens utgång och hyresvärden önskar göra hyresavtalet grönt ställs särskilda krav. Hyreslagen innehåller särskilda former för hur en uppsägning för villkorsändring går till. Vanligtvis delges hyresgästen en uppsägning med ett förslag till nytt hyresavtal, ibland utan föregående information eller diskussion.

Eftersom det gröna avtalet innebär åtaganden i form av samarbete som inte sedan tidigare varit fallet i hyres-

förhållandet bör hyresvärden ha en särskild diskussion med hyresgästen om vad ett grönt hyresavtal innebär. Att endast skicka en ensidig begäran om att den gröna bilagan ska gälla ger inte de bästa förutsättningarna för en god samverkan, särskilt med hänsyn till att avtalet inleds med en avsiktsförklaring.

■ **Exempel** på frågor som kan vara av värde att diskutera internt innan respektive organisation tecknar gröna hyresavtal:

- Hur ser våra övergripande hållbarhetsmål ut och vilka villkor bör alltid tillämpas i de gröna hyresavtal organisationen ingår i?
- Vilka behov i hyresgästens verksamhet behöver det gröna hyresavtalet möta?
- Hur mycket resurser (tid och pengar) bedöms genomförandet av villkoren i det gröna hyresavtalet ta i anspråk?
- I vilka lokaler eller med vilka hyresgäster finns ambition att teckna grönt hyresavtal och i vilken turordning ska det ske?
- Ska ett pilotförsök genomföras?
- Hur återförs och sprids erfarenheter så att organisationens arbete med gröna hyresavtal löpande förbättras?



”...parterna
förbinder sig att
samarbeta på ett annat
sätt än vad många är
vana vid i ett klassiskt
hyresförhållande.”

■ **Exempel** på frågor som kan vara av värde att diskutera gemensamt mellan hyresvärden och hyresgästen innan gröna hyresavtal tecknas:

- Hur väl överensstämmer parternas hållbarhetsmål med varandra?
- Är det några områden som bör prioriteras?
- Vilken tidshorisont har parterna för olika hållbarhetsmål?
- Hur ofta och i vilken form ska informationsutbytet och uppföljning av åtgärder ske?
- Vilka rapporteringskrav till myndigheter, finansörer etcetera har respektive part?

■ **Fyra exempel** på kritiska framgångsfaktorer vid introduktion och användning av gröna hyresavtal:

- 1. Ledningens engagemang**
Ledningens stöd och mellanchefernas engagemang är en förutsättning för att åtgärder i hyresrelationen kan genomföras för att maximera nyttan av gröna hyresavtal.
- 2. Avtalsparternas hållbarhetsambitioner**
Avtalsparternas hållbarhetsengagemang och intresse för hållbarhetsfrågor påverkar hur stor förbättring det gröna hyresavtalet kan resultera i. Ett grönt hyresavtal kan även bidra till att intresset och förståelsen för värdet av lokalrelaterat hållbarhetsarbete ökar hos en mindre engagerad avtalspart.
- 3. Avtalsparternas vilja att avsätta tid**
Parternas möjlighet och vilja att avsätta tid för hållbarhetsrelaterad samverkan som informations- och utbildningsinsatser, uppföljning av lokalens hållbarhetsprestanda och utvärdering av åtgärder som ökar denna är en kritisk framgångsfaktor för att det gröna hyresavtalet ska tillföra värde.
- 4. Avtalsparternas vilja att finansiera åtgärder**
Parternas vilja att gemensamt finansiera lösningar med hög miljöprestanda påverkar hur stor miljöförbättring det gröna hyresavtalet resulterar i.



Nedan följer en beskrivning av, och information om, respektive avsnitt i Grönt Hyresavtal.

Handledning

1. Avser, 2. Hyresvärd, 3. Hyresgäst

Bilagan inleds med tre avsnitt med allmänna uppgifter om vilket hyreskontrakt bilagan hör till och vilka avtalets parter är. Den gröna bilagan kan inte användas självständigt utan behöver biläggas ett lokalhyreskontrakt, till exempel Fastighetsägarnas hyreskontrakt för lokal 12B.3 eller annat hyreskontrakt.

4. Instruktioner

För användningen av bilagan finns instruktioner. Av instruktionerna framgår att parterna gemensamt ska gå igenom bilagens alla punkter och att hyresvärden ska besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Anledningen till detta är att hyresvärdar som arbetar med det gröna hyresavtalet i allmänhet har en bättre insikt i de olika villkoren. Normalt sett är det dessutom hyresvärden som upprättat avtalsförslaget.

Av informationen framgår att avtalsvillkoren i den gröna bilagan utgör bindande avtalsvillkor.

5. Avsiktsförklaring

En förutsättning för att förbättra miljöprestandan i de lokaler som ingår i en byggnad är att parterna har kunskap om lokalens miljöpåverkan, om vilka kostnader och risker som är förknippade med denna samt om hur de kan minskas. Inspirerande information och utbildning ökar

viljan att ändra sitt beteende och att engagera sig. Det gröna hyresavtalets viktigaste funktion är att skapa en struktur för samverkan så att parterna enas om en gemensam ambitionsnivå, agenda, genomförande och uppföljning kring lokalrelaterade miljöfrågor.

Avtalet inleds med en avsiktsförklaring. En avsiktsförklaring kan sägas vara ett "mjukt" avtalsvillkor. Parterna uttalar sig om sina ambitioner och förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande samt minskad klimatpåverkan och resursanvändning. I avsiktsförklaringen ska ramarna för samverkan framgå, att parterna ska ta initiativ till åtgärder som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan och förbättra miljön och hälsan i lokalen. De mål och exakta formerna för samverkan åligger det parterna att fastställa.

Till stöd för samverkan ska en digital verktygslåda utarbetas och tillhandahållas gratis via Fastighetsägarnas hemsida. I verktygslådan finns exempel på sätt att samverka och öka engagemanget hos parterna, men även exempel på åtgärder man kan vidta inom ramen för samarbetet för att minska lokalens miljöpåverkan. Om parterna önskar ange ytterligare ambitioner och mål för sin samverkan utöver vad som framgår av avsiktsförklaringen kan detta göras i en bilaga. Ett särskilt fält finns för att hänvisa till en sådan bilaga.

6. Information om hållbar lokalanvändning

Avsnittet reglerar den information som hyresvärden ska lämna till hyresgästen om hur lokalen ska användas för att bidra till att minska lokalen och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska i samband med tillträdet eller vid en senare tidpunkt om parterna skriftligen kommit överens om det. Informationen ska löpande hållas uppdaterad och finnas tillgängligt för hyresgästen. Exakt hur informationen lämnas är upp till hyresvärden. Vissa hyresvärdar har särskilda kundplattformar och webbsidor där informationen kan finnas tillgänglig. Informationen kan emellertid även finnas i en pärm i lokalen eller lämnas till hyresgästen på annat sätt.

Informationen som lämnas varierar utifrån lokalens förutsättningar. Om solavskärmning saknas behöver dess funktion inte beskrivas. Om det till exempel finns en bilpool ska informationen omfatta tillgången till denna. Om det i stället handlar om att det finns kollektivtrafik i närheten beskrivs detta för att uppfylla kraven på information om grön mobilitet.

7. Miljöcertifiering

I avsnittet regleras om byggnaden och eller lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem. Om miljöcertifiering inte erhållits vid tecknandet av hyreskontraktet kan det datum då lokalen senast ska omfattas av miljöcertifieringssystem anges. Certifieringar säkerställer att hållbarhetsfrågorna blir belysta i hela processen kring en byggnad och därmed lokalen. Certifiering är normalt en grund för grön finansiering samt en erkänd kvalitetssäkring.

Det finns olika typer av miljöcertifieringssystem. Befintligt eller planerat system kan anges antingen genom att välja något av systemen i rullgardinsmenyn eller genom att ange systemet i fritextstrutan.

Avsnittet framgår att hyresvärden ska underrätta hyresgästen om vilken nivå i miljöcertifieringssystemet som uppnåtts. Hyresvärden ska också informera om eventuella ändringar av miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifieringssystemet ställer krav på hyresgästens verksamhet ska dessa krav anges i en särskild bilaga som kan hänvisas till längst ned i avsnittet. Detta för att synliggöra dessa åtaganden som annars kan vara okända för hyresgästen och som eventuellt kan äventyra att certifieringen behålls.

8. Energislag och utsläpp

Utsläpp och kostnader för energi till byggnad och lokal samt verksamheter i lokaler utgör en betydande del. Ur ett hållbarhetsperspektiv är därför såväl energianvändning som energislag av stor betydelse.



Av avsnittet framgår att parterna endast ska köpa ursprungsmärkt¹ och förnybar el² för användning i lokalen och fastigheten. Parterna ska inte heller använda fossila bränslen för egen uppvärmning av byggnaden. Med egen uppvärmning åsyftas egen värmeframställning, till exempel genom förbränning. Dessa bestämmelser kan inte väljas bort utan är grundförutsättningar för att avtalet ska vara ett grönt hyresavtal i enlighet med bilagan.

1 Ursprungsmärkning: Alla elhandelsföretag är skyldiga enligt lag, 8 kap. 12 § ellagen (1997:857) Länk till annan webbplats. att redovisa företagets totala produktion, det vill säga om elhandlaren har valt att köpa någon specifik el, eller om de bara säljer den nordiska mixen och levererar den vidare. (Energimarknadsinspektionen)

2 Med förnybar energi avses: Vindenergi, solenergi (termisk solenergi och fotovoltaisk solenergi) och geotermisk energi, omgivningsenergi, tidvattensenergi, vågenergi och annan havsenergi, vattenkraft, biomassa, deponigas, gas från avloppsreningsverk samt biogas. (Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2001 av den 11 december 2018 om främjande av användningen av energi från förnybara energikällor)



I avsnittet finns även valbart villkor om att parterna ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning och/eller uppvärmning. Villkoret är neutralt utformat med anledning av att det varierar om hyresgästen eller hyresvärdet svarar för och köper in energi för kylning och eller uppvärmning samt att detta är under förutsättning att sådan energi finns i lokalt nät för fjärrvärme/fjärrkyla. Den gröna bilagan reglerar inte fördelningen av kostnadsansvaret utan det är ett villkor som normalt sett finns i huvudkontraktet eller annan bilaga.

Ibland förekommer det att vissa verksamheter, till exempel sjukhus behöver ha tillgång till reservkraft för det fall elnätet inte fungerar. Reservkraftaggregat drivs i allmänhet genom förbränning av fossila bränslen och eftersom rimliga alternativ i dagsläget saknas och då reservkraften, förutom vid testkörning, endast används i nödfall ska dessa anses inte omfattas av bestämmelserna i avsnittet.

I avsnittet kan också anges om hyresvärden förser fastigheten med förnybar egenproducerad energi. Det kan antingen vara energi som produceras på själva fastigheten till exempel i form av solceller eller energi som produceras

på en annan fastighet som fastighetsägaren äger och som delas.

9. Datainsamling och informationsutbyte

För att kunna avgöra en lokals eller byggnads miljöpåverkan behövs data. Vem som har tillgång till olika data varierar och det är därför viktigt att reglera informationsutbytet.

Avsnittet inleds med en beskrivning av att det är hyresvärden som ska samla in och minst en gång per år informera hyresgästen om användningen av de resurser som kryssas i. Om mätare finns ska informationen från mätarna användas. I annat fall ska hyresgästens andel av fastighetens totalförbrukning användas. Det är självklart att föredra att använda hyresgästens faktiska mätresultat men i vissa fall saknas tekniska förutsättningar för detta och då kan man i stället fördela utifrån schabloner.

I underavsnittet *Hyresgästens lämnande av data* ska de resurser/media som hyresgästen har eget abonnemang för och vars förbrukningsdata hyresvärden behöver anges. Syftet med insamlingen av data är som framgår längst ned

i avsnittet att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, resurseffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data kan även användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

Om hyresgästens leverantörer har fjärravlästa mätare för hyresgästens energianvändning och/eller avfallsmängder kan data enklast inhämtas direkt från leverantörerna. För att hyresvärden ska få rätt att begära ut data kan en fullmakt biläggas avtalet. Ett sådant förfarande kan underlätta för såväl hyresgäst som hyresvärd. I annat fall väljs alternativet att hyresgästen själv läser av sin mätare samt avfallsmängder och rapporterar resultatet till hyresvärden.

10. Inomhusmiljö/-klimat

Avsnittet behandlar inomhusmiljö och klimat vilket påverkas till exempel av uppvärmning/kylning och ventilation. Något som kan få påverkan på inomhusmiljön är möblering och inredning vilket påverkar luftflöden och värmevandring. Avsnittet inleds därför med en bestämmelse om att den operativa temperaturen under lokalens användningstid ska utgå från en möbleringsplan som parterna tar fram och uppdaterar.

När ett grönt hyresavtal ingås ska hyresvärden informera hyresgästen om lämplig placering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat. Hyresgästen ska med hjälp av den informationen senast vid tillträdet ta fram en möbleringsplan som överlämnas till hyresvärden. På så sätt får parterna den information som behövs för att undvika ett dåligt inomhusklimat. Om hyresgästen ändrar sin användning, till exempel genom att flytta och ändra inredning på så sätt att inomhusmiljön ändras ska hyresgästen informera hyresvärden.

I avsnittet kan parterna komma överens om att hyresvärden ska genomföra inomhusmiljöuppföljning. Synpunkter kan samlas in till exempel genom en enkät som de som arbetar i lokalen eller genom samtal med kontorsansvarig.

11. Hyresgästanpassningar

Avsnittet berör renoveringar, ombyggnader och hyresgäst-anpassningar. För att hyresavtalet ska vara ett grönt avtal ska miljöhänsyn tas vid materialval och återbrukat, återvunnet eller miljöanpassat byggnadsmaterial ska användas.

Parterna kan avtala om att klimatmål ska tas fram för ombyggnationer. I dessa fall behöver klimatmål tas fram inför alla ombyggnationer.

Parterna kan också välja att byggmaterialet som ska användas ska finnas med i en särskild materialdatabas, att hanteringen av demonterat byggmaterial och inredning dokumenteras samt att använt material dokumenteras i hyresvärdens loggbok.

12. Val av inredning och utrustning

I avsnittet finns villkor om inredning och utrustning i lokalen. Ett villkor som alltid gäller är att parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen. Det är dock vanligt att kryssa i några eller alla övriga villkor i avsnittet, till exempel att parterna ska välja energieffektiv belysning i lokalen och välja snålspolande utrustning.

13. Metodval vid underhåll, skötsel och drift

Avsnittet reglerar hyresvärdens och hyresgästens val av metoder och produkter vid underhåll, skötsel och drift.

Hyresgästen har enligt hyreslagen ett ansvar att vårda lokalen. Vårdplikten innebär bland annat rengöring av ytskikt. Det förekommer även att hyresgästen har underhållsansvar för till exempel ytskikt och särskild inredning för verksamheten, men det förutsätter att parterna kommit överens om detta i hyresavtalet. Underhållsansvaret är vidare än vårdplikten. Den som har underhållsansvaret för till exempel ytskikt ska inte bara sköta rengöring utan även måla om med jämna mellanrum. Både hyresvärd och hyresgäst ska ta miljöhänsyn vid val av produkter/kemikalier och metoder som används vid underhåll, lokalvård, skötsel och drift och välja miljömärkta produkter där så är möjligt. För att miljömärkta produkter inte ska väljas förutsätts i praktiken att sådan produkt inte finns. Inredning och utrustning ska underhållas för att säkerställa en god funktionalitet och maximera livslängden. För hyresvärden gäller det både avseende invändig och utvändigt drift, underhåll och skötsel av fastigheten.

14. Gröna transporter och mobilitet

Genom att erbjuda tillgång till hållbara mobilitets- och transportlösningar kan miljöpåverkan till följd av transporter till och från lokalen minskas. Lösningar som också kan underlätta träning och vardagsmotion. I avsnittet kan tillgången till cykelparkering, omklädningsrum, cykelpool, fordonspool och laddningsplatser för eldrivna fordon anges. Det är lämpligt att lägga till en bilaga för att tydliggöra de närmare förutsättningarna för till exempel en cykelpool anges.

15. Övriga avtalspunkter

Parterna kan enas om andra gröna villkor än vad som framgår av den gröna bilagan. Sådana kan anges i en separat bilaga som hänvisas till under avsnittet.

Bilaga

Formulär 99 Grön bilaga till lokalhyresavtal

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
------------------	----------------------

2. Hyresvärd

Namn	Personnr/Orgnr
------	----------------

3. Hyresgäst

Namn	Personnr/Orgnr
------	----------------

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärden att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet inleds med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshandling och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t ex solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t ex samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m m
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshandling i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering

Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.

Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.

Senast den _____ ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.

Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärden ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhallen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärden och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning uppvärmning

från tillträdet snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum) _____

Hyresvärden har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från

sol vind _____

9. Datainsamling och informationsutbyte

Hyresvärden ska samlas in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärden ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom andel av totalförbrukning.

verksamhetsel (hyresgästens) fastighetensel (lokalens andel) fjärrvärme fjärrkyla

Särskild kyla/processkyla (hyresgästens) vatten (hyresgästens) återvinning och avfall _____

Hyresvärden ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

- verksamhetsel fastighetsel fjärrvärme fjärrkyla vatten avfall

Informationen lämnas

- genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var :e månad

- genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning. **Fullmakt, bilaga**

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö-/klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/ inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-uppföljning

- Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbrukat, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

- Parterna ska ta fram klimatmål för ombyggnationer.

- Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas. **Materialdatabas**

- Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst-anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.

- Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

- Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

- Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

- Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

- Hyresgästen ska inte köpa icke certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid underhåll, skötsel och drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

- cykelparkering omklädningsrum gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

- gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten laddningsplatser för eldrivna fordon

15. Övriga avtalspunkter

- Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare	Namn-teckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namn-förtydligande	Namn-förtydligande

- Avtalsbilagan har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av bilagan med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.