Bilag 17.1 til lejekontrakt af **Dato** mellem **Navn** og **Navn**

Dato: **Dato**

Lejemåls nr. **Nr.**

|  |
| --- |
| **ESG-klausuler** |

Nedenstående klausuler udgør EjendomDanmarks standard bestemmelser vedrørende dataudveksling og vidensdeling til brug for bæredygtighedsrapportering samt klausuler vedrørende grønne initiativer og ESG i lejeforholdet. Klausulerne er udarbejdet af EjendomDanmarks juridiske afdeling, i samarbejde med advokaterne Anne-Cathrine Søegaard Tolsøe, Cecilie Rust, Jesper Bøge og Luise Christensen.

Det anbefales, at bilaget gennemgås nøje for en vurdering af de enkelte bestemmelsers relevans for lejeforholdet. Til bilaget er der udarbejdet forslag til supplerende forslag. Der henvises til dokument herom.

Mangfoldiggørelse i øvrigt, helt eller delvist, af bilaget er ikke tilladt i henhold til lov om ophavsret og må kun finde sted efter forud indhentet tilladelse fra EjendomDanmark.

Bilaget er senest opdateret den 15. april 2024.

1. Udveksling af data, og ESG-rapporteringsværktøj
   1. Som en del af Udlejers rapportering ønsker Udlejer at kunne anvende, ”Real ESG – The Real Estate Reporting Framework” eller et lignende rapporteringsværktøj, der er udviklet med henblik på at sikre transparent, konkret og sammenligneligt data.
   2. Parterne er forpligtede til at give hinanden en række oplysninger, herunder, men ikke begrænset til:

a) data om forbrug og udledning af el, køl, vand og varme

b) data om affaldsgenerering og -håndtering

c) data vedrørende CO2-udledning

d) data om Driftscertifikatet

e) data om driftsomkostninger samt fordeling heraf

f) data om risikostyring og værdibevarelse

g) data om indkøb og drift

h) data om indeklima

i) data om brugertilfredshed

j) data om mobilitet og

k) yderligere data, som er krævet for, at Parterne kan rapportere i henhold til Real ESG – The Real Estate Reporting Framework eller lignende, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), Taksonomiforordningen og lignende.

(herefter kaldet ”Data”).

* 1. Parterne skal med jævne mellemrum, dog minimum én gang årligt, dele Data for den forgangne periode med hinanden og eventuelle tredjeparter, som har behov for eller krav på at modtage denne Data, herunder eventuelle certificeringsmyndigheder el.lign., ligesom Udlejer er berettiget til at anvende sådanne oplysninger i sin administration af Ejendommen og Udlejers drift og virksomhed i øvrigt.
  2. Medmindre Parterne efter lovgivningen er forpligtede til at videregive oplysninger til tredjemand, er Parterne alene berettiget til at anvende sådanne Data til (i) at overvåge og forbedre og/eller (ii) at måle  for Lejemålet og/eller Ejendommen.
  3. Såfremt en Part videregiver Data modtaget fra den anden Part til en tredjemand, skal den pågældende Part sikre, at denne tredjemand forpligtes til at behandle den modtagne Data fortroligt.
  4. Såfremt en Part ikke frivilligt deler Data i den udtrækning det er muligt, som Parten er forpligtet til at dele, kan den anden Part afgive påkrav herom. Såfremt den misligholdende Part ikke senest ti (10) arbejdsdage efter at have modtaget påkravet udleverer det efterspurgte Data, udgør dette væsentlig misligholdelse af lejekontrakten, som kan medføre ophævelse heraf.
  5. Udlejer har med ti (10) arbejdsdages skriftligt varsel ret til at få eller skaffe sig adgang til Lejemålet til brug for indhentning af Data, jf. punkt 1, herunder foretage måleraflæsning.

1. Adgang til rapporter og politikker
   1. Med henblik på at fremme gennemsigtighed, ansvarlighed og samarbejde i forbindelse med forvaltningen af miljømæssige, sociale og styringsmæssige forhold, forpligter Parterne, i den udtrækning dette er muligt, sig til at give den anden Part adgang til rapporter og politikker, der er af betydning for Parternes bæredygtighedsrapportering og drift af Lejemålet.
   2. Parterne forpligter sig til at behandle alle modtagne oplysninger fortroligt samt at træffe passende og tilstrækkelige foranstaltninger for at beskytte sådan information mod uautoriseret adgang, offentliggørelse eller anden brug.
   3. Ovenstående adgang til den anden Parts rapporter og politikker kan helt eller delvist begrænses af lovgivningsmæssige krav, fortrolighedsklausuler eller andre forpligtelser. Såfremt en Part vil påberåbe sig en af forannævnte grunde til ikke at give den anden Part adgang til rapporter og politikker, skal den pågældende Part give en saglig begrundelse herfor.
2. Miljømæssig adfærd
   1. Parterne har generelt til hensigt at udvise miljøvenlig adfærd og omtanke, samt afspejle dette i alle forhold og handlinger i forbindelse med lejekontrakten, Lejemålet og Ejendommen.
   2. Lejer er forpligtet til at medvirke til at energioptimere Lejemålet og Ejendommen, herunder at overholde eventuelle fremtidige myndighedskrav til Lejemålet og Ejendommens miljøprofil, ligesom Parterne er enige om, at en forbedring af Ejendommens CO2-regnskab er ønskelig af hensyn til bæredygtig anvendelse og forvaltning.
   3. **Udlejer/Lejer/Parterne** udarbejder en gang årligt CO2-regnskabet for så vidt CO2-udledningen vedrører el-, vand- og varmeforbrug samt **affaldsbortskaffelse**.
   4. Parterne er forpligtet til loyalt at medvirke til udarbejdelsen af CO2-regnskabet. **Udlejer/Lejer** skal inden **antal** måneder sende CO2-regnskabet med eventuelle tilhørende forbedringsforslag.
   5. Udlejer vil, i den udstrækning det er muligt, forsyne Lejer med skriftlig information om, hvordan Lejer kan bidrage til at nedbringe Lejemålets og Ejendommens miljøpåvirkning, såfremt sådan information findes. Informationen kan blandt andet omfatte områderne energi, indeklima, materialevalg og affaldshåndtering i forbindelse med Lejers indretning, løbende vedligeholdelse, fornyelser og brug af Lejemålet.
   6. Som følger af Udlejers ønske om et tæt samarbejde med Lejer, kan Udlejer tage initiativ til at afholde informationsmøder i Lejemålet, hvor Udlejer kan orientere Lejer om anlægs- og ejendomsrelaterede miljøforhold, som kan have væsentligt interesse for Lejer og Udlejer i relation til Lejemålets og Ejendommens miljøpåvirkning.
   7. Hvis ny miljøregulering gældende for Parterne måtte pålægge en af Parterne særlige miljø-præstationsmål eller miljøkrav, der er mere omfattende end, hvad der måtte være fastsat i denne lejekontrakt, vil sådanne mål og krav have forrang. Parterne forpligter sig således til at implementere de påkrævede initiativer, så Lejemålet og Ejendommen bringes i overensstemmelse hermed. Såfremt sådanne initiativer måtte medføre energibesparelser for Lejer, kan Udlejer i overensstemmelse med pkt. 5 forlange en lejeforhøjelse herfor på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil.
3. Generelle tiltag til at reducere Lejers forbrug af vand, varme, el mv.
   1. Udlejer og Lejer er enige om at monitorere, kontrollere og reducere forbruget af varme, vand og el i det omfang, det er muligt, ved Lejers sædvanlige drift af Lejemålet. Lejer bestræber sig på at efterleve den af Udlejer udarbejdede vand-, varme og el politik, når denne foreligger.
   2. Udlejer er således berettiget til at indkalde Lejer til et møde angående udveksling af energi-oplysninger, hvor Lejer er forpligtet til at give Udlejer oplysninger om el-, vand-, gas- og varmeforbruget samt affaldshåndteringen i Lejemålet. På baggrund af et sådant møde skal Parterne evaluere drøftelser og eventuelle igangsættelser af energibesparende tiltag.
   3. Udlejer er berettiget til at etablere fjernaflæsning på Lejemålets forbrugssteder med henblik på at monitorere Lejers forbrug. På baggrund af Udlejers analyse af Lejers forbrugsmønster forpligter parterne sig til i fællesskab at fremkomme med forslag til miljøforbedringer enten i form af energibesparende projekter eller ændring af Lejers adfærd med henblik på at reducere Lejemålets samlede energiforbrug.
   4. Lejer opfordres i øvrigt til i sin adfærd at vælge bæredygtige og energibesparende løsninger i Lejemålet, hvor det måtte være bekvemt og gennemførligt for Lejer, herunder f.eks. i valget af lyskilder, forbrugsbesparende foranstaltninger, miljørigtige produkter og fornyelser.
   5. Lejer er ligeledes forpligtet til at lade denne miljøvenlige adfærd afspejle i alle kontrakter, der indgås i relation til Lejers brug af Lejemålet.
   6. Udlejer er berettiget til at foretage en årlig gennemgang af Lejemålet og Ejendommen med Lejers medvirken med henblik på at identificere potentielle miljøforbedringer. Parterne er enige om, at eventuelle udgifter til miljøforbedringer, som afholdes af Udlejer, kan pålægges lejen i en periode, såfremt miljøforbedringerne medfører besparelser for Lejer.
   7. I tilfælde af at der udføres ændringer i Lejemålet og/eller udstyr udskiftes, vil parterne søge at anvende bæredygtige forsyningskilder, vedvarende energi og bæredygtige produkter eller materialer under hensyntagen til omkostningskonsekvenserne.
   8. Lejer er forpligtet til at sikre en hensigtsmæssig temperaturregulering i Lejemålet. Lejer har i den forbindelse gjort sig bekendt med følgende temperaturnormer, som bør tilstræbes i det lejede: I sommermånederne bør temperaturen ikke overstige **antal** grader. I vintermånederne bør temperaturen ikke overstige **antal** grader.
4. Valg af udstyr
   1. Parterne skal i muligt omfang vælge energimærke A hvidevarer eller derover.
   2. Parterne skal i muligt omfang vælge vandbesparende udstyr i Lejemålet.
   3. Parterne skal vælge en til formålet energirigtig belysning til Lejemålet og tilpasse driftstiden til Lejemålets anvendelse.
5. Forbedringer
   1. Såfremt Udlejer udfører arbejder, der medfører en energibesparelse for Lejer, kan Udlejer forlange en lejeforhøjelse herfor på grundlag af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt hertil.
   2. Den årlige forbedringsforhøjelse beregnes derefter på baggrund af de samlede udgifter, der med rimelighed er afholdt til arbejderne, herunder inklusiv sædvanlig forrentning af udgifterne samt dækning af afskrivning og sædvanlige udgifter til vedligeholdelse, administration, forsikring mv.
   3. Parterne er enige om, at tilslutningskravet fra mindst 2/3 af ejendommens lejere i erhvervslejelovens § 31 stk. 3 ikke skal finde anvendelse i lejeforholdet.
   4. Forbedringsforhøjelsen er stedsevarende, og skal i markedslejesager anses som en aftalt forbedring i henhold til erhvervslejelovens § 13 stk. 6.
6. Affaldshåndtering
   1. Parterne er enige om at yde deres bedste for at kontrollere mængden af affald fra Lejemålet, i det omfang dette er muligt henset til Lejers sædvanlige drift.
   2. Lejer er således forpligtet til at foretage affaldssortering mv. i det omfang dette måtte være påkrævet af myndigheder, speciallovgivning mv., herunder uagtet, at dette ikke måtte fremgå særskilt af Udlejers anvisninger, husorden eller lign.
7. Vedligeholdelse, renholdelse og fornyelse af Lejemålet
   1. Lejer skal ved opfyldelse af sin vedligeholdelses-, renholdelses- og eventuelle fornyelsesforpligtelse i Lejemålet tage hensyn til den samlede miljøpåvirkning for Lejemålet og Ejendommen ved valg af materialer, metoder og renholdelsesprodukter.
   2. Udlejer skal ligeledes ved vedligeholdelse, service og drift af Ejendommen tage hensyn til den samledes miljøpåvirkning ved valg af metoder og produkter.
8. Ladestandere
   1. Udlejer har ret til at inddrage parkeringspladser, som Lejer har brugsret til med henblik på at etablere ladestandere til brug for elbilopladning og stille dem til rådighed for alle Ejendommens lejere og brugere til opfyldelse af ladestander bekendtgørelsen, eller anden offentlig regulering. Udlejer vælger placeringen af disse ladestandere.
   2. Lejer er ikke berettiget til at gøre et forholdsmæssigt afslag i lejen gældende eller på anden måde kræve kompensation eller ændringer i lejeforholdet.
   3. Lejer er forpligtet til at give Udlejer adgang til parkeringspladserne og Lejemålet for installation, vedligeholdelse og reparation af ladestandere.
9. Solceller
   1. Udlejer er til enhver tid berettiget – men ikke forpligtet – til at etablere solcelleanlæg med tilhørende tekniske installationer på Ejendommen, herunder på Ejendommens tag og/eller facade og/eller på fællesarealer i øvrigt, samt til at etablere den interne elektricitetsforbindelse til Lejers forbrugsinstallation og nettilslutning af solcelleanlægget.
   2. Fra det tidspunkt, hvor Udlejer udnytter retten til at etablere solcelleanlæg, begrænses Lejers ret til at foretage ændringer af Lejemålet, således Lejer ikke er berettiget til at foretage nogen form for ændringer eller installationer, der er til hinder for Udlejers etablering og opretholdelse af solcelleanlægget, eller som på nogen vis kan begrænse Udlejers udbytte heraf. Lejer er således blandt andet ikke berettiget til at foretage ændringer eller installationer, der kan skygge for solcellerne eller på anden vis begrænse solcellernes effektivitet.
10. Ejendomscertificering
    1. Såfremt Ejendommen, hvori Lejemålet er beliggende i løbet af lejeforholdet måtte blive omfattet af en miljøcertificering (DGNB, BREEAM, LEED el.lign.) er Lejer forpligtet til at efterleve samtlige krav til Lejers brug af Lejemålet og Ejendommen, som måtte være nødvendige for at bevare den pågældende certificering.
11. Sociale minimumsgarantier
    1. Parterne forpligter sig til at overholde De Forenede Nationers Retningslinjer for Menneskerettigheder og Erhvervsliv (”UGNP”) i alle sine forretningsaktiviteter, herunder respektere og beskytte menneskerettighederne i henhold til UGNP, og undgå at medvirke til overtrædelser af retten til liv, frihed og sikkerhed.
    2. Parterne er i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder forpligtede til at afstå fra alle former for korruption og bestikkelse. Parterne skal følge principperne for bæredygtig udvikling og minimere negative miljøpåvirkninger i henhold til OECD’s retningslinjer.
    3. Såfremt Parterne ikke overholder de til enhver tid gældende sociale minimumsgarantier, anses det som væsentlig misligholdelse af lejeforholdet, der kan medføre opsigelse eller ophævelse af lejekontrakten.
12. Underskrifter

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Dato: | **Dato** |  | Dato: | **Dato** |
|  | |  |  | | |
| Som Udlejer: | |  | Som Udlejer: | | |
|  | |  |  | | |
|  | |  |  | | |
| Navn: | **Navn** |  | Navn: | **Navn** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Dato: | **Dato** |  | Dato: | **Dato** |
|  | |  |  | | |
| Som Lejer: | |  | Som Lejer: | | |
|  | |  |  | | |
|  | |  |  | | |
| Navn: | **Navn** |  | Navn: | **Navn** |