

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln

- utformning och sanktionsmöjligheter

Jenny Ekberg
Marianne Lindkvist

Copyright © Jenny Ekberg & Marianne Lindkvist, 2012

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Institutionen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola, Lund

ISRN LUTVDG/TVLM/12/5263 SE

Tryckort: Lund

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
Tel: 046-222 73 92
Fax: 046-222 30 95
Hemsida: <http://www.lantm.lth.se>

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Green leases for grocer's stores – contents and penalties

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jenny Ekberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Marianne Lindkvist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Måns Andersson, chef Leased Locations, ICA Fastigheter AB

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Anders Fex, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Pär Öberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Gröna hyresavtal, Hyresavtal, Sanktioner, Påföljder, Livsmedelslokaler, Miljöarbete, Kommersiella fastigheter, Miljöcertifiering av byggnader

Keywords:

Green leases, Leases, Penalties, Grocer's stores, Environmental work, Commercial real estate, Environmental certifications of buildings

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Abstract

In recent years, Swedish owners of commercial properties have started to implement green leases as an annex to the existing lease. In these green leases, landlords and tenants agree to undertake measures to reduce the environmental impact of the premises. Based on an initiative of commercial property owners, a green standard model for office leases have been developed, which shall be available as a part of the Swedish Property Federation standard form. This office lease is supposed to be applicable to all the landlords and tenants who want to develop their environmental activities. The standard model is partially inspired by the environmental certification “Miljöbyggnad” and contents in the agreement can be recognized from requirements in the certification.

The current green leases, which are mostly intended to be used in office leases, contain sections on electricity- and energy use, waste disposal, indoor temperature and material selection while reconstructing the stores. Some parameters are mandatory and others are up to the parties to choose between. The difference between these green leases is mainly how the direct requirements relate to the number of optional parameters. Some green leases intend to be like a contract of agreement while some are including more binding commitments.

A green standard model is yet not developed for grocers’ stores. To apply green office leases on food premises involves a risk of omitting important contents, specific for this category.

Because of the green leases relation to the existing lease, as an annex, the Landlord and Tenant Act should probably be applicable on these leases. All contracts in Sweden are binding for the parties and are legally sanctioned. The penalties for a breach of contract are for the causing party to compensate the affected party or to terminate the contract. The sanctions in the Landlord and Tenant Act are exhaustive which may include difficulties to apply these on a green lease. The founders of the Swedish green leases have left the decision making on sanctions to the courts. Given the nature and purpose of the green leases, and the fact that some see it more like a contract of agreement the question arises, if they really are to be seen as a legally binding contract.

The purpose of this thesis is to analyze the possibilities of developing green leases for grocers' stores, and to look into the feasibility of introducing a requirement for an environmental certification of buildings in a green lease. The purpose is also to investigate how the green leases best can be sanctioned, based on its inherence. The goal of this thesis is to determine which parameters to include in green leases for grocer's stores and to determine the potential of combining these with an environmental certification of buildings. Finally a discussion shall be held about possible penalties for breach of contract against a green lease.

To achieve these purposes and goals, a theoretical background is presented, according the development of green leases in Sweden and specific characteristics for grocery stores. Also, different environmental certification systems, Contract Law and how a breach of contract usually is sanctioned have been presented as a basis. Surveys have been made through interviews with landlords and tenants in commercial real estates where the questions concerned their opinions of contents in a green lease for grocers' stores and their opinions of including sanctions in these leases. Interviews have also been made with two organizations representing property owners and tenants in business.

The analysis is based on results from the interviews and the presented theoretical background. It shows that for food premises the use of electricity and energy is important, hence these stores has a greater need of cooling and lighting compared to other stores. Grocery stores also produce large amounts of waste and it is therefore of interest to include parameters like efficiency of energy and waste disposal in green leases. Environmental certifications and green leases differ from each other due to the fact that certifications are static while the leases are supposed to be revisable. Because of this difference and the fact that certifications can be quite expensive and consequently scare potential users, it is not suitable to combine a green lease with an environmental certification.

In the analysis a discussion is held about the possibility of including sanctions in green leases. The Supreme Court in Sweden has stated that the Landlord and Tenant Act shall be applicable when a lease is combined with other clauses, depending on the importance of the lease in the context of the agreement. Due to the character of green leases, they should probably be regarded as a minor part of the existing lease and therefore apply under the Landlord and Rental Act.

The conclusion is that the parameters relating to cooling, lighting and waste disposal are those that are specific for food premises and should be included in green leases for grocers' stores. When these leases are intended to be used by any landlord and tenant who want to improve their environmental work, it is still not suitable to incorporate a requirement of an environmental certification. Finally, green leases seem to apply under the Swedish Landlord and Tenant Act and it is important that the potential sanctions that could be included not endanger the tenant's security of tenure.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Sammanfattning

Gröna hyresavtal har de senaste åren börjat tillämpas av svenska fastighetsbolag, som en bilaga till det ordinarie hyresavtalet, där hyresvärden och hyresgästen åtar sig att utföra åtgärder för att minska lokalens påverkan på miljön. Efter påtryckningar från kommersiella fastighetsägare har det även utvecklats en standardmall för kontor, som skall finnas tillgänglig som en del av Fastighetsägarna Sveriges standardavtalsformulär. Denna är tänkt att kunna tillämpas av alla hyresvärdar och hyresgäster som vill göra en insats och utveckla sitt miljöarbete. Standardmallen är delvis inspirerad av miljöcertifieringen Miljöbyggnad och parametrar i avtalet känns igen från uppställda krav enligt nämnda miljöcertifiering.

De befintliga gröna hyresavtalen, som främst är framtagna för kontor, innehåller avsnitt rörande el- och energianvändning, avfallshantering och inomhusklimat där vissa punkter är obligatoriska och andra frivilliga för parterna att välja bland. Dock finns en skillnad mellan dessa avtal gällande hur direkta krav ställs i förhållande till antalet valbara parametrar. En del avtal fungerar mer som avsiktsförklaringar medan andra inkluderar fler tvingande punkter.

För livsmedelshandeln har ännu inget standardiserat grönt hyresavtal tagits fram. Ett användande av de redan förekommande gröna hyresavtalen för kontor medför risken att missa betydelsefulla parametrar som är särskilda för livsmedelshandel och således viktiga att ta fasta på.

Eftersom de gröna hyresavtalen ligger som en bilaga till själva hyresavtalet, räknas det som en del av detta och skall till synes omfattas av hyreslagen. Alla avtal som sluts är bindande och därmed rättsligt sanktionerade. Förekommer ett kontraktsbrott kan den lidande parten med lagen på sin sida tvinga den skadande parten till fullgörelse eller att utge skadestånd av någon form. Vid allvarliga kontraktsbrott kan även avtalet hävas helt. I gröna hyresavtal regleras parternas skyldigheter att utföra miljöanknutna åtgärder kopplade till lokalen. Vid ett potentiellt brott mot detta avtal torde sanktionsmöjligheterna i hyreslagen vara de som skall tillämpas. Dessa är dock knutna till specifika situationer och uttömmande i sin helhet vilket kan göra det svårt att genom denna lag hantera ett sådant kontraktsbrott. De gröna hyresavtal som används i Sverige idag tar inte ställning till de juridiska aspekterna mer än att det ankommer på en domstol att avgöra hur ett avtalsbrott skall sanktioneras. Med tanke på de gröna avtalens utformning och syfte samt att några juridiska ställningstaganden inte har gjorts, uppkommer även frågan om gröna hyresavtal i sitt sammanhang egentligen kan ses som avtal i juridisk mening.

Syftet med examensarbetet är att undersöka möjligheterna att ta fram gröna hyresavtal för livsmedelshandeln och utreda dels vilka parametrar som är viktiga för just denna handelskategori, dels förutsättningarna för att koppla gröna hyresavtal till miljöcertifieringar för byggnader. Det skall även utredas huruvida gröna hyresavtal kan sanktioneras beroende på dess avtalstyp, om det kan ses som ett bindande avtal. Målet med rapporten är att fastställa särskilda parametrar som gröna hyresavtal för livsmedelshandeln bör innehålla, och potentialen i att kombinera detta med en miljöcertifiering samt föra en diskussion kring sanktionsmöjligheterna för dessa.

För att uppnå detta syfte, har först en teoretisk bakgrund framställts gällande utvecklingen av gröna hyresavtal i Sverige och vad som är särskilt för livsmedelslokaler. Även olika miljöcertifieringssystem som används i Sverige, avtals- och kontraktsrätt samt hur avtalsbrott vanligen sanktioneras har lagts fram som grund. Undersökningar har därefter utförts genom intervjuer med fastighetsägare och hyresgäster i kommersiella fastigheter där frågor ställts rörande utformningen av gröna hyresavtal för livsmedelshandeln och parametrar i dessa, samt deras syn på att införa sanktioner i avtalen. Intervjuer har även gjorts med representanter från två organisationer som företräder fastighetsägare och hyresgäster i näringslivet.

Utifrån de resultat som framkommit i intervjuerna baserat på den i arbetet presenterade teorin har en analys gjorts, som visar på att det för livsmedelslokaler är energifrågan som väger tyngst. Eftersom butikerna till skillnad från andra verksamheter har ett stort kylbehov och dessutom en omfattande belysning är en effektivisering av el- och energianvändningen önskvärd. Livsmedelsbutiker producerar också stora mängder avfall varför även avfallshanteringen är intressant att reglera i gröna hyresavtal. Då miljöcertifieringar för byggnader och fastigheter sker vid ett speciellt tillfälle där dess egenskaper värderas skiljer sig till stora delar syftet med dessa från gröna hyresavtal som är tänkta att kunna hållas levande och möjliga att uppdatera. Miljöcertifieringar är dessutom förhållandevis dyra och det framkommer att risken finns för att avskräcka eventuella användare av gröna hyresavtal om det finns krav på en miljöcertifiering då detta kan upplevas som kostsamt och komplicerat. Målgruppen som gröna hyresavtal riktar sig till är alla som är intresserade och verkar inte stämma överens med den avsedda målgruppen för miljöcertifieringar.

I analysen diskuteras även sanktionsmöjligheterna i gröna hyresavtal beroende på dess typtillhörighet. Gällande avtal med inslag av annat än av hyresrättslig karaktär

har Högsta Domstolen i ett rättsfall från år 1971, uttryckt att hyreslagstiftningen, så långt som möjligt, skall tillämpas på dessa avtal såvida lokalupplåtelsen i sig inte är av underordnad karaktär i avtalet. Vid tillämpandet av ett grönt hyresavtal får det befintliga hyresavtalet anses vara fortsatt överordnat detta då den gröna bilagan inte är en förutsättning för att få hyra. Således bör gröna hyresavtal gälla under hyreslagen och därmed aktualiseras 42§ 8p. i denna lag. Innehåller hyresavtalet en avtalsförpliktelse som inte är en skyldighet enligt hyreslagen kan hyresgästen bli förverkad om han åsidosätter denna och det är av synnerlig vikt för hyresvärden att förpliktelsen fullgörs. Frågan är om någon sådan förpliktelse står att finna i det gröna hyresavtalet som skulle kunna få en hyresgäst uppsagd för förverkande med grund i denna punkt. Rekvisitet *synnerlig vikt* innebär att en hög form av väsentlighet krävs för att det skall bli uppfyllt. Att ett kontraktsbrott från hyresgästens sida skulle få sådana konsekvenser är därför svårt att tro. Något som skulle vara möjligt är emellertid förknippa ett avtalsbrott med vite eller skadestånd. Problemet som uppstår är dock att lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd inte får göras överksamt utan hyresgästen skall alltid ha rätt till en prövning enligt hyresnämnden. Medför någon av dessa två sanktionsformerna att en hyresgäst tvingas flytta på grund av att han ur ekonomisk synvinkel inte kan stanna kvar i hyresförhållandet går det i strid med hyreslagens skyddssyfte. Sanktionen skulle då inte anses skälig.

Slutsatsen som dras är att parametrar rörande kylan, belysningen och avfallshanteringen är de som är särskilt för livsmedelslokaler och som bör finnas med i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln. Då dessa avtal är tänkta att kunna tillämpas av alla som är intresserade är det dock ännu inte aktuellt med en koppling av dessa avtal till miljöcertifieringar på grund av den föreliggande avskräckningsfaktorn. Slutligen får gröna hyresavtal anses gälla under hyreslagen och de sanktioner som skulle kunna införas är därmed skadestånd eller vite, med begränsningen att hyresgästens indirekta besittningsskydd inte går förlorat.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Förord

Detta examensarbete har utförts under vårterminen 2012, på avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola och i samverkan med ICA Fastigheter Sverige AB. Uppsatsen är det slutliga momentet inom Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri om 300 högskolepoäng.

Idén till uppsatsen kom från Måns Andersson, Chef Leased Locations på ICA Fastigheter, som också fungerat som handledare. Till honom vill vi därför rikta ett stort tack. Vi vill även speciellt tacka vår handledare på LTH, universitetslektor Malin Sjöstrand, vid avdelningen för Fastighetsvetenskap, för hennes stöd och värdefulla synpunkter under arbetets gång.

Slutligen vill vi tacka alla de personer som vi har intervjuat för att de varit hjälpsamma och tillmötesgående. De har gett oss synpunkter och idéer som varit ovärderliga för arbetet.

Nu är studietiden slut och förhoppningsvis kommer arbetslivet ge oss möjlighet att utvecklas vidare. Det är dock med visst vemod vi säger adjö till vår underbara klass L07.

Lund 2012

Jenny Ekberg och Marianne Lindkvist

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Förkortningar

AvtL Avtalslagen (1915:218)

JB Jordabalken (1970:994)

SkL Skadeståndslagen (1972:207)

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Innehållsförteckning

1	Inledning	21
1.1	Bakgrund.....	21
1.2	Syfte	22
1.3	Mål och frågeställningar	22
1.4	Disposition	23
1.5	Avgränsningar.....	24
1.6	Felkällor	25
2	Metod	27
2.1	Materialinsamling	28
2.1.1	Litteraturstudie	28
2.1.2	Intervjuer.....	28
2.2	Målgrupp.....	29
3	Gröna hyresavtal	31
3.1	Gröna hyresavtal internationellt.....	31
3.1.1	Australien.....	31
3.1.2	Kanada	32
3.1.3	Storbritannien.....	33
3.2	Gröna hyresavtal i Sverige.....	33
3.2.1	Vasakronan.....	33
3.2.2	Fastighetsägarna Sverige.....	35
3.2.3	Konsekvenser vid kontraktsbrott i Vasakronans och Fastighetsägarnas gröna hyresavtal	36
4	Miljöcertifieringar	39
4.1	Miljöcertifiering av byggnader	39
4.1.1	Green Building	40
4.1.2	Miljöbyggnad	40

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

4.1.3	Miljöbyggnad handelslokaler.....	41
4.1.4	BREEAM.....	41
4.1.5	LEED.....	42
4.1.6	Kostnader.....	42
4.1.7	Ökat fastighetsvärde med miljöcertifiering.....	43
5	Särskilda karaktärsdrag hos livsmedelshandeln.....	45
5.1	Egenskaper hos livsmedelslokaler.....	45
5.1.1	Olika typer av livsmedelshandel.....	45
5.1.2	Hyresförhållandet.....	46
5.1.3	Elanvändning för kyla och belysning.....	47
5.1.4	Beläggning.....	48
5.1.5	Avfallshantering.....	48
5.2	GreeningRetail.....	49
5.2.1	Riktmärken och nyckeltal.....	50
5.2.2	Företagets miljöpolicy.....	50
5.2.3	Energibesparingar.....	51
5.2.4	Avfall.....	52
6	Gällande rätt.....	55
6.1	Avtalsrätt.....	55
6.2	Kontraktsrätt.....	56
6.3	Hyreslagen.....	56
6.3.1	Hyresgästens indirekta besittningsskydd.....	58
6.4	Skadeståndslagen.....	58
6.4.1	Fyra typer av skador.....	59
6.4.2	Adekvat kausalitet.....	59
6.5	Blandade avtal och centrumavtal.....	60
7	Påföljder.....	65

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

7.1	Vite.....	65
7.2	Skadestånd	66
7.3	Hävning.....	67
7.4	Hyresgästens sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen	67
7.4.1	Rätt till självhjälp	68
7.4.2	Nedsättning av hyran	68
7.4.3	Hävning – frånträde	69
7.4.4	Skadestånd	69
7.5	Hyresvärdens sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen.....	69
7.5.1	Jordabalken12:42 - Förverkande.....	70
7.5.2	Jordabalken12:42 p. 8	71
7.6	Vite och skadestånd, som inte regleras i hyreslagen, i ett hyresavtal?.....	73
8	Resultat från intervjuer.....	75
8.1	Fastighetsägare.....	75
8.1.1	Allmän inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandel.....	75
8.1.2	Fördelning av kostnader vid investeringar i fastigheten	76
8.1.3	Varmhyra/kallhyra/el	76
8.1.4	Avfallshantering	77
8.1.5	Miljöarbete	78
8.1.6	Parametrar i gröna hyresavtal för livsmedelshandel	78
8.1.7	Specifika krav i avtalen, för båda parter	79
8.1.8	Miljöcertifieringar och gröna hyresavtal.....	80
8.2	Hyresgäster	81
8.2.1	Allmän inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandel.....	81
8.2.2	Fördelning av kostnader vid investeringar i fastigheten	81
8.2.3	Varmhyra/kallhyra/el	82
8.2.4	Avfallshantering.....	82

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

8.2.5	Miljöarbete.....	82
8.2.6	Parametrar i gröna hyresavtal för livsmedelshandel	83
8.3	Intervju med Fastighetsägarna Sverige	84
8.4	Intervju med Svensk Handel	87
9	Analys	89
9.1	Gröna hyresavtal	89
9.2	Åtgärder för att minska livsmedelslokalers miljöpåverkan.....	90
9.3	Hyresavtal och möjliga påföljder.....	92
9.4	Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln.....	95
9.4.1	Energianvändning	96
9.4.2	Avfallshantering och materialval	99
9.4.3	Koppla grönt hyresavtal till en miljöcertifiering.....	101
9.5	Sanktioner	102
9.5.1	Går det att använda hyreslagen för att sanktionera brott mot den gröna bilagan? 103	
9.5.2	Den gröna bilagans rättsfigur	105
9.5.3	Vilka möjligheter finns det att fritt avtala om sanktioner i gröna bilagan? 106	
9.6	Ett separat grönt avtal	108
10	Slutsatser	109
10.1	Fortsatta studier.....	111
11	Källförteckning	113
	Bilaga A – Fastighetsägarna Sveriges Gröna hyresavtal för kontor.	119
	Bilaga B – Intervjufrågor	123

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Miljö- och energifrågor är idag ämnen som är högst aktuella och uppmärksammade. Fler och fler verksamheter lägger stort fokus på att minska sin påverkan på miljön. I relationen mellan fastighetsägare och hyresgäster i kommersiella sammanhang, där båda parter har ett intresse av att minska sina kostnader, kan miljöfrågor bli svårhanterliga. Vem skall stå för de kostnader och det ansvar som uppkommer? Sedermera saknas incitament till att genomföra åtgärder i byggnaden för att minska dess miljöpåverkan, på grund av svårigheter att fördela kostnaderna mellan parterna.¹ Med gröna hyresavtal avses överenskommelser mellan fastighetsägare och hyresgäst där de förpliktigas att följa miljörelaterade klausuler eller riktlinjer. På detta sätt regleras åtagandena för vardera parten och en samverkan mellan fastighetsägare och hyresgäst kan uppnås, för att minska verksamheternas påverkan på miljön.

Föregångare på området är bland annat Australien där krav på gröna hyresavtal inom den offentliga sektorn kom redan år 2006. Även Kanada och Storbritannien har de senaste åren infört denna typ av avtal.² I Sverige är gröna hyresavtal ett relativt nytt begrepp och en klar och distinkt definition finns inte. En del fastighetsägare och hyresgäster menar att de skall ses som gemensamma avsiktsförklaringar utan fokus på den juridiska delen avtal innefattar. Andra anser att de skall inkludera specifika krav för båda parter. Vad som är tydligt klarställt är dock att dokumentet skall innehålla miljöfokuserade åtaganden avseende lokaler.

Vasakronan var först med att erbjuda gröna hyresavtal som handlade om att minska energianvändningen, få en riktig avfallshantering, göra rätt materialval samt ha större återvinningsgrad vid ombyggnader.³ Fastighetsägarna Sverige har, i ett samarbete med olika företag och organisationer inom fastighetsbranschen, under 2011 utformat en standardmall för gröna hyresavtal för kontor. Denna mall kommer att lanseras under våren 2012. Innehållet i detta avtal är delvis inspirerat av miljöcertifieringen Miljöbyggnad där krav på byggnadens energianvändning, inomhusmiljö och

¹Ödman (2010) Gröna hyreskontrakt, Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, s. 54, Elektronisk (2012-01-31)

²Green Leases Building Management. Australia, Canada, United Kingdom, Elektronisk (2012-01-31)

³ Intervju Vasakronan (2012-02-17)

materialval ställs. Dessa parametrar har det även tagits fasta på i standardmallen.⁴En intressant fråga är om en direkt koppling mellan ett grönt hyresavtal och en miljöcertifiering för byggnader skulle vara möjlig för att ytterligare främja miljöarbete inom företaget.

Majoriteten av de gröna hyresavtal som utvecklats i Sverige är avsedda för förhållandet mellan fastighetsägare och kontorshyresgäster. För detaljhandeln och livsmedelshandeln har ännu inga standardiserade gröna hyreskontrakt utformats. Satsningar på långsiktig hållbarhet samt minskning av miljöpåverkan är dock något som berör även dessa kategorier. Gröna hyresavtal är därmed ett steg i rätt riktning då miljöaspekter tas upp redan i kontraktstadiet.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka möjligheterna att ta fram gröna hyresavtal för livsmedelshandeln. Det skall även utredas hur konsekvenserna av att endera parten inte följer sina åtaganden enligt avtalet bör hanteras. Dessutom ställs frågan huruvida den gröna bilagan verkligen är en del av hyresavtalet eller om den har någon annan juridisk typtillhörighet.

Ämnet gröna hyreskontrakt för detaljhandeln är än så länge oberört. Eftersom det arbetats fram en standardmall för gröna hyreskontrakt till kontor är det en intressant och aktuell fråga hur ett sådant avtal kan utformas för livsmedelshandeln samt om en anknytning till en miljöcertifiering av byggnad kan göras.

1.3 Mål och frågeställningar

Själva målet med examensarbetet är att ta fram relevant innehåll till gröna hyresavtal för livsmedelshandeln samt avgöra om och huruvida sanktioner kan kopplas till gröna hyresavtal och om en koppling till en miljöcertifiering av byggnad kan vara aktuell.

Följande frågeställningar har formulerats för att syfte och mål skall uppnås:

- Vad anser fastighetsägare och hyresgäster i handelsfastigheter om gröna hyresavtal och vad är viktigt att ta upp i dessa?
- Hur tycker fastighetsägare och hyresgäster i handelsfastigheter att de gröna avtalen skall vara utformade och vilka svårigheter kan komma att uppstå?
- Hur ser sanktionsmöjligheterna ut i ett hyresavtal?

⁴ Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

- Är det möjligt att införa sanktioner i gröna hyresavtal och hur skall detta gå till?

1.4 Disposition

Kapitel 1 – Inledning

I inledningen redovisas syfte med examensarbetet samt en kortare bakgrund om gröna hyresavtal.

Kapitel 2 – Metod

Kapitlet ger en generell beskrivning av metodteori samt vilken metod som använts i aktuellt arbete i form av litteraturstudier och intervjuer.

Kapitel 3 – Gröna hyresavtal

I detta avsnitt beskrivs hur det gröna hyresavtalet används idag, både nationellt och internationellt.

Kapitel 4 – Miljöcertifieringar

Kapitlets huvudsakliga syfte är att förklara vad det finns för olika miljöcertifieringssystem för byggnader i Sverige för att det senare skall kunna analyseras huruvida de går att koppla till gröna hyresavtal.

Kapitel 5 – Särskilda karaktärsdrag hos livsmedelshandel

Olika egenskaper för livsmedelshandel tas upp för att få en bild av vilka parametrar som bör finnas med i ett grönt hyresavtal för livsmedelslokaler. Även GreeningRetail behandlas. Det är ett kanadensiskt koncept som har som syfte att minska miljöpåverkan från företag inom detaljhandeln.

Kapitel 6 – Gällande rätt

Kapitlet gällande rätt behandlar lagtext, bland annat avtalslagen, hyreslagen och skadeståndslagen. Lagarna är utvalda för att de skall ge en bild av vad det gröna hyresavtalet har för typtillhörighet.

Kapitel 7 – Påföljder

Här utreds vilka sanktionsformer som finns i svensk lag. Vidare behandlas hyresgästen respektive hyresvärdens sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen.

Kapitel 8 – Resultat från intervjuer

Denna del grundar sig på intervjuer som gjorts med hyresgäster och fastighetsägare för att få en uppfattning om deras syn på gröna hyresavtal och vad de anser skulle vara viktigt att ha med i ett grönt hyresavtal för livsmedelshandel. Frågorna om hur intervjurepresentanternas företag behandlar vissa frågor som exempelvis avfallshantering ställs också.

Kapitel 9 – Analys

I detta avsnitt analyseras teoridelarna för att få svar på frågeställningarna. Kapitlen *Gällande rätt* samt *Påföljder* ligger till grund för att besvara huruvida det går att sanktionera ett grönt hyresavtal. *Gröna hyresavtal*, *Särskilda karaktärsdrag hos livsmedelshandeln* samt *Resultat från intervjuer* har använts för att komma till en slutsats om vilka parametrar som bör regleras i ett grönt hyresavtal för livsmedelshandel. Från kapitlet *Miljöcertifieringar och Resultat från intervjuer* hämtas fakta och åsikter om huruvida en miljöcertifiering för byggnad skulle kunna kopplas till ett grönt hyresavtal.

Kapitel 10 – Slutsats

Här redovisas vilka slutsatser som dragits av teori- och analysdelen.

1.5 Avgränsningar

Rapporten är avgränsad på så sätt att den endast avser livsmedelshandel. Därmed inte sagt att det är uteslutet att föra över vissa delar på övrig detaljhandel. Examensarbetets teoridel har också begränsats till att endast ta upp relevanta paragrafer från olika lagar. Det har alltså inte varit meningen att uttömmande beskriva

varje lag eller att behandla samtliga paragrafer. Vad som skrivs om hyreslagen syftar endast till lokalhyressituationer och det nämns inte särskilt när samma regler gäller för bostadshyra.

Då fastighetsägaren är den som vanligen innehar störst kunskap om fastigheten och dess installationer har dessa getts mest utrymme i rapporten just eftersom särskilda egenskaper för livsmedelslokaler har eftersökts. Hyresgästernas syn på gröna hyresavtal är dock inget som skall undermineras då det är en överenskommelse som berör båda parterna. Därför har även åsikter från denna sida samlats in.

1.6 Felkällor

Intervjuer har gjorts med sexrepresentanter från fastighetsägaresidan respektive tre från hyresgästsidan och slutsatser har dragits därefter. Det är således inte statistiskt säkerställt material. Begränsningen av antalet intervjuobjekt beror på att många tillfrågade har valt att inte delta på grund av tidsbrist eller brist på intresse. Ett större antal intervjuobjekt hade gett ett säkrare resultat om vad den allmänna uppfattningen om gröna hyresavtal är bland hyresvärdar och hyresgäster. Dessutom hade det antagligen gett fler idéer på vad som är viktigt att ha med i ett grönt hyresavtal för livsmedelslokaler.

I och med att vissa intervjuer är gjorda via fysiska möten och andra är gjorda i form av mejlkorrespondens har svaren varit mer eller mindre uttömmande. Särskilt mejlsvaren får behandlas med viss försiktighet då det gällande dessa finns en större risk att antingen den intervjuade missförstod frågorna eller att vi missförstod svaren.

Miljöarbete är idag något som involverats i de flesta organisationer och även en aktuell samhällsfråga. Att utifrån sett ses som ett företag som engagerar sig i miljöfrågor är troligtvis önskvärt hos många. Något som skall beaktas är att intervjuaren därför kanske inte till fullo speglar företagets faktiska vilja att utföra åtgärder för att minska lokalernas miljöpåverkan. Förhoppningsvis är så inte fallet.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

2 Metod

*”Med metod avses ett vetenskapligt sätt att närma sig det ämne man skall skriva om och hur man ämnar behandla ämnet.”*⁵

Saklighet, objektivitet och balans skall uppnås i vetenskapligt arbete och för att frambringa detta används metoder av olika slag.⁶ Innan en metod väljs måste dock ett ämnesval och en problemformulering göras för att beskriva de problem som skall analyseras.⁷ Själva metoden fungerar sedan som ett hjälpmedel, för att uppnå de ovan nämnda kriterierna. Med saklighet menas att de uppgifter som framställs i arbetet, skall vara sanna och riktiga. Det är viktigt att författaren kontrollerar de data denne drar slutsatser ifrån och i första hand skall primärkällor tillämpas.⁸ För att arbetet skall genomsyras av objektivitet är det bra att i uttalanden ange om det är en partsinlaga eller exempelvis personliga åsikter. Det skall tydligt framgå vad i innehållet som utgörs av subjektiva resonemang.⁹ Balansen i arbetet involverar både saklighet och objektivitet. Fokus skall ligga på det som är relevant och det skall inte inkludera flera sidor med oviktigheter. Som exempel tar Ejvegård upp att ena sidan av en debatt inte skall få större utrymme än den andra.¹⁰

Används sedan en kvantitativ metod görs undersökningen i syfte att fastställa hur variabler påverkar varandra eller skildra en verklig företeelse, såkallade förklarande- respektive deskriptiva undersökningar.¹¹ För att ta reda på olika variablers samverkan kan en hypotesprövning utföras där riktade frågeställningar om hur den ena variabeln påverkar den andra testas.¹² Vid deskriptiva undersökningar tillämpas vanligen ett stickprovsunderlag för att få fram resultaten.¹³ Svenning uttrycker skillnaden mellan kvantitativ- och kvalitativ analys som att den kvantitativa analysen oftast syftar till generaliseringar medan den kvalitativa analysen syftar till exemplifieringar.¹⁴ Vid

⁵Ejvegård, Vetenskaplig metod, 4:e uppl. (2009), s. 33

⁶Ibid, s. 19

⁷Ibid, s. 20

⁸Ibid, s. 17

⁹Ibid, s. 19

¹⁰Ibid, s. 20

¹¹Svenning, Metodboken, 2:e uppl. (1997) s. 71

¹²Ibid, s. 72, 23

¹³Ibid, s. 71

¹⁴Ibid, s. 71

kvalitativ metodtillämpning görs undersökningarna ofta genom djupintervjuer som mer fungerar likt ett samtal som följer ett visst tema, utan strukturerade formulär.¹⁵

Arbetsmetoden i detta examensarbete har varit mer av kvalitativ natur, då huvudavsikten inte har varit att få fram precisa resultat utan mer att exemplifiera. Materialinsamlingen som legat till grund för undersökningen utgörs av litteraturstudier och djupintervjuer.

2.1 Materialinsamling

För att kunna ta fram förslag till gröna hyresavtal inom livsmedelshandeln har olika metoder för materialinsamling använts, dels en litteraturstudie, dels så kallade djupintervjuer.

2.1.1 Litteraturstudie

Det finns idag få texter som berör ämnet om gröna hyresavtal. För att få kunskap om bakgrunden till detta fenomen har tre examensarbeten från KTH legat till grund för våra studier inom denna del av rapporten. För att få en djupare förståelse kring avtalshantering samt om konsekvenser vid ett kontraktsbrott har studier i avtalsrätt, kontraktssätt och sanktioner som hör där till utförts. Även jordabalkens 12 kapitel, i rapporten kallad hyreslagen, har studerats då det i mångt och mycket handlar om en hyressituation. Litteratursökningen har här skett via kontakt med bibliotekarier vid universitetsbiblioteken i Lund, samt genom nyckelordssökningar i Lunds Universitets biblioteksökningskatalog Lovisa. För att få en teoretisk bakgrund till hur livsmedelsbutikers verksamhet fungerar och vad som skiljer sig från kontor, har sökningar gjorts via sökmotorer på internet. Material från internetkällor har granskats källkritiskt och kontroller av författarna har utförts för att undersöka tillförlitligheten i användbart material.

2.1.2 Intervjuer

Intervjuer har utförts i syfte att ta reda på inställningen till gröna hyresavtal för livsmedelshandel hos fastighetsägare och hyresgäster i kommersiella fastigheter samt ta del av deras åsikter kring viktiga parametrar och upplevda nackdelar med att reglera miljöarbetet, i dessa avtal. Syftet med intervjuerna var även att utröna vad intervjuobjekten anser särskilja handels- och livsmedelslokaler från kontor och tanken bakom de befintliga gröna hyresavtal som finns idag.

¹⁵Svenning, Metodboken, 2:e uppl. (1997) s. 81

Kontaktuppgifter till fastighetsägarna och hyresgästerna, eller representanter för dessa har funnits att tillgå på företagets hemsidor. Kontakten med intervjuobjekten har till en början skett via antingen mejl eller telefon och själva intervjuerna har gjorts vid ett mötestillfälle eller mejlkonversation. Bland de intervjuade utgörs fastighetsägarsidan av uthyrningsansvariga, fastighets- och miljöchefer. Fastighetsbolagen dessa representerar, äger och förvaltar kommersiella fastigheter för både kontor och detaljhandel. Hyresgästssidan har representerats av etableringschefer för detalj- och livsmedelshandelsföretag. Även två organisationer som representanter fastighetsägare respektive hyresgäster i form av handelsföretag har intervjuats.

2.2 Målgrupp

Examensarbetets målgrupp är främst fastighetsägare och hyresgäster till livsmedelsbutiker. Utöver dessa kan rapporten förhoppningsvis även vara till intresse för övriga aktiva inom den kommersiella fastighetsbranschen samt studenter på Lantmäteriprogrammet.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

3 Gröna hyresavtal

Tanken med gröna hyresavtal är att ge fastighetsägare och hyresgäster möjligheten att samverka för att minska lokalens miljöpåverkan.¹⁶ Det är ett förhållandevis nytt begrepp som införlivats i den svenska fastighetsbranschen i och med att allt mer fokus läggs på miljöfrågor och satsningar görs för att uppnå långsiktig hållbarhet. Utomlands har olika länder tagit fram egna versioner av gröna hyresavtal. Beroende på graden av engagemang hos parterna, har det utvecklats avtal med olika nyanser av grönt. I mörkgröna avtal finns tvingande bestämmelser och ofta påföljder som vite vid kontraktsbrott medan ljusgröna avtal inkluderar frivilliga målsättningar, där parterna sätter upp riktlinjer att följa.¹⁷

3.1 Gröna hyresavtal internationellt

Föregångare på området, som svenska tillämpare har hämtat inspiration från, är bland annat Australien, Kanada och Storbritannien.¹⁸ Dessa länder har de senaste åren på olika sätt aktualiserat miljömedvetenheten i förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäster i form av gröna hyresavtal. Både offentliga och privata aktörer har bidragit till framtagandet av dessa, som alla innehåller miljörelaterade klausuler, för fastighetsägare och hyresgäster att ta hänsyn till.

3.1.1 Australien

Den australiensiska regeringen har varit drivande för utvecklingen av gröna hyreskontrakt. Så kallade Green Lease Schedules (GLS) blev introducerat år 2006. *Department of Climate Change and Energy Efficiency* (DCCEE) har utvecklat en miljöpolicy kallad Energy Efficiency in Government Operations (EEGO). Policyn är en del av regeringens klimatförändringsstrategi med huvudsyfte att minska byggnaders energianvändning.¹⁹ För att uppnå målen används, bland annat, just GLS. Med detta avses en bilaga till originalkontraktet, innehållande ömsesidiga miljöfokuserade åtaganden, för fastighetsägare och hyresgäster till kontorslokaler. För att kunna anpassa de gröna avtalen till de byggnadstyper och användningsområden som förekommer har olika versioner tagits fram, med varierande nyans av

¹⁶Green Leases Building Management. United Kingdom, Elektronisk (2012-01-30)

¹⁷Brooks (2008). Green Leases and Green Buildings, Probate&PropertyElektronisk (2012-02-13)

¹⁸ Grahn och Jonsson (2010). Gröna hyresavtal, Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm, Elektronisk: (2012-01-31) s. 13

¹⁹ Australian Government. EnergyEfficiency in Government Operations (EEGO) – About EEGO, Elektronisk(2012-01-31)

grönt.²⁰ Kraven är mer omfattande för en större hyresgäst än en mindre. Grundpelarna i avtalen är dock desamma och inkluderar följande delar:

- Överenskomna mål för energianvändningen
- Separat digital mätning av elförbrukning
- Energiförvaltningsplan
- Förvaltningskommitté för ny- och ombyggnationer
- Tvistlösning, där en skiljedomare avgör vilken part som har rätten på sin sida.

Vid tecknandet av hyresavtal är det, för kontorsbyggnader inom den offentliga sektorn, numera obligatoriskt att lägga till GLS om den hyrda arean överstiger 2 000 m² och hyrestiden varar minst två år.

De australiensiska gröna hyresavtalen har blivit kritiserade för att inrikta sig för mycket på den byggnadstekniska delen. Exempelvis kan det bli komplicerat och dyrt att installera separat mätning på elförbrukningen i äldre byggnader med många olika hyresgäster.²¹

3.1.2 Kanada

I Kanada började en form av gröna hyresavtal tillämpas år 2004. Detta första gröna avtal lanserades av *The Public Works and Government Services Canada* (PWGSC) som innehar större delen av de statligt ägda fastigheterna i landet. Det första standardiserade gröna hyresavtalet släpptes år 2008, utvecklat av *Real Property Association of Canada* (REALpac). Organisationens medlemmar består av fastighetsbolag samt bolag kopplade till fastighetsbranschen.²² De viktigaste punkterna i standardavtalet rör:

- Kvalitet på inomhusluft
- Mål för vatten- och elanvändning
- Klimatkompensation för utsläpp av koldioxid
- Koldioxidskatter

Det finns även riktlinjer för hur kostnadsfördelningen skall ske för eventuell ny utrustning som behövs för att uppnå målen.²³

²⁰Ödman (2010), s. 25

²¹Green Leases Building Management. Australia, Elektronisk (2012-01-31)

²²Real Property Association of Canada. Who we are, Elektronisk (2012-02-01)

²³Green Leases Building Management. Canada, Elektronisk (2012-02-01)

3.1.3 Storbritannien

Gröna hyresavtal introducerades i Storbritannien, år 2007, genom att organisationen *Center for Research and Innovation in the Bio-Economy* (CRIBE) gav ut en typ av handbok vid namn "*A Good Practice Guide*". Denna handbok innehåller exempel på olika miljörelaterade klausuler som kan inkluderas i de befintliga avtalen. Tanken bakom handboken var att fastighetsägare och hyresgäster gemensamt skulle kunna anpassa sitt avtal efter varje enskild hyressituation och avsågs speciellt för förhållandet då en fastighetsägare har flera hyresgäster. Efter "*A Good Practice Guide*" har även andra organisationer och företag engagerat sig i ämnet. Exempelvis har WSP, som är ett konsultbolag inom samhällsutveckling, tagit fram ett eget grönt hyresavtal i form av en checklista.²⁴

3.2 Gröna hyresavtal i Sverige

Som ovan nämnt är gröna hyresavtal ett relativt nytt begrepp i Sverige. Det finns dock ett antal företag och organisationer som arbetar med frågan och har utvecklat gröna avtal. Vasakronan använder egna versioner som anpassats till de olika hyressituationer som förekommer i deras verksamhet. Fastighetsägarna i Sverige har tillsammans med ett antal företag och organisationer tagit fram ett förslag till standardmall för gröna hyresavtal för kontor.

3.2.1 Vasakronan

I Sverige var Vasakronan år 2010 först med att erbjuda gröna hyresavtal som ett tillägg till det befintliga hyresavtalet. De har under lång tid försökt att arbeta med ett genomgående miljötänkande i sin strategi och är sedan tidigare miljöcertifierade och klimatneutrala. Gröna hyresavtal ses som en naturlig följd i strävan efter att minska miljöpåverkan och involverandet av hyresgästerna är viktigt för att komma ett steg längre i miljöarbetet. År 2011 kom företaget aktivt igång med tecknandet av dessa avtal som fungerar som en avsiktsförklaring, mellan fastighetsägare och hyresgäst, där parterna skall arbeta för en bättre miljö och tänka långsiktigt.

Innehållet i de gröna avtalen rör minskad energiförbrukning, avfallshantering och vid nybyggnad eller ombyggnad skall parterna tänka ur miljösynpunkt. Dessutom skall fastighetsägare och hyresgäster ses årligen för uppföljning och genomgång av hur arbetet fortskrider. Genom att teckna det gröna hyresavtalet förbinder sig hyresgästen att använda grön el i lokalen, vilket är ett minimikrav. I vissa fall erbjuds

²⁴Green Leases Building Management.United Kingdom, Elektronisk (2012-02-02)

elkartläggning där hyresgästen får råd och tips om hur denne kan spara energi. Ibland ingår grundallmänbelysningen i avtalet och då levereras en så kallad färdig produkt, vilket innebär att de parametrar som påverkar energiförbrukningen redan är påtänkta vid nyinstallation och åtgärder utförts. Hyresgästen behöver alltså inte tänka på detta vid dessa tillfällen och därför behövs ingen elkartläggning. I grundallmänbelysningen ingår inte punktbelysning för dekorations- och inredningssyfte eller arbetsplatsbelysning. Om elkartläggning ändå genomförs gäller tipsen annat än allmänbelysningen.

Inomhusklimatet kan också finnas med som en punkt i avtalen där hyresgästen får goda variation i inomhustemperaturen på grund av energibesparande åtgärder. Det skall dock inte vara en störande faktor, som påverkar verksamheten negativt. Gällande avfallshanteringen skall det finnas så många fraktioner som möjligt. Hyresgästen åtar sig att källsortera och fastighetsägaren skall ge dem möjligheten genom att leverera bra sopsortering. Vid val av byggmaterial skall gällande krav och rekommendationer följas. Olika alternativ skall undersökas och om inte starka kostnadsmässiga skäl talar emot, skall det material med minst negativ miljöpåverkan användas.

Det är viktigt att se på de gröna hyresavtalen som frivilliga avsiktsförklaringar, där parterna vill samverka för att minska miljöpåverkan. En önskan är naturligtvis att så många som möjligt tecknar gröna avtal och därför har Vasakronan utvecklat olika versioner som till viss del kan anpassas efter hyresgästers och byggnaders förutsättningar. Om val av elleverantör sköts centralt i en organisation, kan inte den enskilde hyresgästen själv teckna grön el. Detta krav har i vissa fall förhandlats bort, så att inte hela avtalet faller på grund av denna punkt. Möjlighet till separat mätning av elförbrukningen är också något som varierar, dock mellan själva fastigheterna. För att underlätta finns det avtal både med och utan mätning. Målet med de gröna hyresavtalen är alltså att parterna i så stor utsträckning som möjligt, skall arbeta för att minska lokalernas påverkan på miljön.

De avtal som är framtagna används mest för kontor men några används för butiker. Vasakronan håller för närvarande på att utveckla så kallad Grön Butik som är en vidareutveckling efter deras koncept Grönt Kontor.²⁵

²⁵ Intervju Vasakronan (2012-02-17)

3.2.2 Fastighetsägarna Sverige

Det finns ett antal standardavtal på hyresmarknaden som är konstruerade för att underlätta avtalsskrivningen. Dessa är främst framtagna för kontor- och butikshyresavtal.²⁶ Förutom att underlätta för parterna att skriva avtal så är standardavtalen utarbetade så att de löser tvister. De fungerar även som hjälpmedel att förskjuta riskfördelningen mellan parterna så långt lagen medger.²⁷

I ett samarbete med fastighetsföretag, myndigheter och organisationer inom fastighetsbranschen har Fastighetsägarna Sverige, under år 2011-2012, tagit fram ett förslag på grönt standardavtal för kontor. Detta gröna hyresavtal är utvecklat av en arbetsgrupp där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit. I projektets arbetsgrupp har följande fastighetsägarrepresentanter ingått: Diligentia, GE Capital, NCC, Newsec Asset Management samt Vasakronan. Hyresgästrepresentanter i arbetsgruppen har varit ABB, Ericsson, Ernst & Young, Nordea samt Energimyndighetens myndighetsnätverk HYLOK. Umeå kommun har representerat det kommunala perspektivet, både som hyresgäst och intern hyresvärd. Projektet har även haft en referensgrupp där Svensk Handel, Sveriges Kommuner och Landsting, Stockholms stad, Malmö stad, Akademiska Hus, Castellum, Fabege, Stena Fastigheter och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen ingått. Projektet är finansierat av ovanstående aktörer samt av Energimyndigheten. Arbetsgruppen har efter noggranna överväganden och diskussioner fastställt vilka parametrar som är viktiga att ha med i ett sådant avtal. Referensgruppen har medverkat med sina synpunkter innan förslaget remissbehandlades.²⁸

Inspiration har hämtats från befintliga avtal med miljörelaterade klausuler, både internationella från Australien, Kanada och Storbritannien samt nationella. Det finns idag ett antal företagsspecifika avtal innehållande gröna avtalspunkter, även om de inte bär namnet grönt hyreskontrakt. Miljöcertifieringen Miljöbyggnad har också påverkat ställningstagandet till vad som skall ingå i den svenska standardmallen. De tre punkter som enligt miljöcertifieringen skall uppmärksammas är energianvändning, inomhusmiljö och materialval. Dessa har Fastighetsägarna tagit fasta på under

²⁶ Larsson och Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 3:e uppl. (2009) s. 62

²⁷ Axell m.fl. (2011). Förstudie avseende utformning av ramprogram för teknisk utveckling av livsmedelslokaler, Arbetsrapport, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Borås, s. 17, Elektronisk (2012-03-12)

²⁸ Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

projektet. De anser dock att det är viktigt att skilja på miljöcertifieringar och gröna hyresavtal. När en byggnad klassas sker detta vid ett tillfälle där byggnadens olika egenskaper värderas. Gröna hyresavtal handlar om att engagera fastighetsägare och hyresgäster att genom samverkan arbeta med miljöfrågor, och är ett levande dokument som ständigt kan förbättras.²⁹

För att kunna nå de mål som sätts upp för en fastighet eller byggnad krävs det idag att hyresgästerna är involverade i miljöarbetet.³⁰ Det finns väldigt många fastighetsägare och hyresgäster av olika storlek. Kunskapsnivån vad gäller miljöfrågor varierar också mellan aktörerna i fastighetsbranschen. Avsikten med standardmallen är att göra gröna hyresavtal tillgängliga för alla på kontorshyresmarknaden och lyfta frågan om en gemensam samverkan för att minska miljöpåverkan.³¹

I det förslag som tagits fram finns både tvingande och frivilliga punkter. De olika delarna innehåller samråds- och uppföljningsmöten, miljöcertifiering, energi och inomhusmiljö och materialval, avfallshantering och resor. De tvingande punkterna finns alltid med och sedan diskuteras det fram vilka andra parametrar som skall ingå i avtalet.³²

Eftersom en stor del av grundtanken bakom gröna hyresavtal är att lyfta frågan om ett samarbete fastighetsägare och hyresgäster emellan ligger en stor betoning på frivilligheten i att använda sig av dessa avtal.³³ Hela utgångspunkten är att två parter vill arbeta med miljörelaterade frågor och det gröna avtalet är inte något man måste skriva på för att få hyra, se vidare kapitel 8.3.³⁴

3.2.3 Konsekvenser vid kontraktsbrott i Vasakronans och Fastighetsägarnas gröna hyresavtal

Inget av dessa gröna hyresavtal tar upp vilka påföljder det innebär, att inte uppfylla de skyldigheter som parterna åtagit sig. I Vasakronans fall har ännu ingen utvärdering gjorts av hur hyresgästerna sköter sina åtaganden och det har hittills aldrig uppstått någon direkt konflikt. Om ett brott mot kontraktet skulle inträffa anser de att det i första hand är viktigt att ha en diskussion med hyresgästen. I andra hand dras den

²⁹ Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

³⁰ Ibid, (2012-02-28)

³¹ Intervju Svensk handel (2012-02-29)

³² Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

³³ Ibid, (2012-02-28)

³⁴ Intervju Svensk Handel (2012-02-29)

eventuella rabatten för värme- och kyltillägg än. Oklart är dock om det i det gröna hyresavtalet är stadgat att detta kan göras vid ett avtalsbrott. Som allvarligaste konsekvens blir att Vasakronan kommer att försöka häva avtalet.³⁵ Tanken är dock att de årliga uppföljningsmötena skall ge parterna möjlighet att diskutera problem som kan ha uppstått och lösa dessa gemensamt.

Påföljder vid kontraktsbrott mot Fastighetsägarnas standardmall blir en domstolsfråga. Här hänvisas det till att denna är en bilaga till det ordinarie hyresavtalet. Inga övriga juridiska ställningstaganden tas, se vidare kapitel 8.3.

³⁵ Intervju Vasakronan (2012-03-23)

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

4 Miljöcertifieringar

En miljöcertifiering innebär att en produkt, verksamhet eller byggnad certifieras efter ett antal miljöanknutna egenskaper som den innehar. Där med blir den certifierade skyldig att prestera de uppställda krav som finns och kontroller utförs ofta regelbundet. Idag finns det ett otal olika certifieringar där allt i från en enskild produkt till kommuner och landsting kan certifieras. Det breda spektrumet gör att det är en stor marknad i det svenska samhället då även hotell, butiker, medicin, städtjänster, textilservice, tryckerier och så vidare, kan certifieras. Svanenmärkningen är en av de mer kända miljöcertifieringarna i Sverige, som förutom att de certifieringar produkter, även innefattar hotell, butiker och andra verksamheter.³⁶ Vidare finns även andra typer av certifieringar, som exempelvis ISO-certifieringarna, inom många olika branscher.³⁷

Nedan behandlas miljöcertifieringar inom bygg- och fastighetsbranschen då dessa är särskilt intressanta att ta upp i samband med gröna hyresavtal eftersom de båda till viss del berör samma miljöanknutna parametrar i fastigheten.

4.1 Miljöcertifiering av byggnader

I Sverige finns sedan år 2009, 16 miljö kvalitetsmål antagna av riksdagen. Ett av dessa eftersträvaransvärda mål är så kallad ”god bebyggd miljö”.³⁸ Somliga finner det dock svårt att veta vad som konkret kan göras vid en projektering och vad som exempelvis är bäst material ur miljösynpunkt.

Certifieringssystem har kommit till för att underlätta detta arbete då parametrar redan fastställts gällande vad som är viktigt i husen. Förfarandet vid certifiering av en byggnad går till som så att fastighetsägaren skickar in en ansökan som kommer att granskas av specialister innan certifieringen fås. Beroende på hur väl byggnaden klarar kraven ges olika valörer av märket. Olika certifieringssystem har olika antal nivåer som kan uppnås. Kostnaden varierar också mellan systemen. Förutom att fastighetsägaren får en plakett med märket som bevis på att hans byggnad är certifierad kan det ses som att det i den totala kostnaden även ingår en

³⁶Miljömärkning Sverige AB. Svanen – 20 år i miljöns tjänst, Elektronisk (2012-04-24)

³⁷Svensk Certifiering (2012) Certifiering för alla branscher. Elektronisk (2012-04-24)

³⁸Riksantikvarieämbetet. 16 Miljö kvalitetsmål, Elektronisk (2012-04-24)

kvalitetsgranskning av beräkningar, utredningar och ibland kontroller att beställaren fått vad som lovats.³⁹

Sweden Green Building Council (SGBC) är en ideell förening som ägs av medlemmar från bygg- och fastighetssektorn. De har valt ut fyra olika system för certifiering i Sverige.

- GreenBuilding
- Miljöbyggnad
- BREEAM
- LEED

Klassningssystemen är tämligen olika. Gemensamt är att ett bestämt antal, ur miljösynpunkt, väsentliga egenskaper valts ut för bedömning och poängsättning. Som nämnts skall även alla ansökningar kvalitetsgranskas.⁴⁰ Nedan följer en kort beskrivning om var och ett av miljöcertifieringssystemen.

4.1.1 Green Building

GreenBuilding är ett EU-initiativ som lanserades år 2004 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn.⁴¹ I Sverige är GreenBuilding det klassningssystem som funnits längst bland de fyra certifieringssystemen och i mars år 2012 hade cirka 230 byggnader certifierats.⁴²

GreenBuilding handlar om energieffektivisering där kravet är att byggnaden skall använda 25 % mindre energi än tidigare alternativt i jämförelse med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).⁴³

4.1.2 Miljöbyggnad

Certifieringssystemet Miljöbyggnad baseras på svenska bygg- och myndighetsregler.⁴⁴ Förutom energianvändning kontrolleras även material samt

³⁹ Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

⁴⁰ Warfvinge, Catarina. *Om miljöklassningssystem hösten 2011*. Sweden Green Building Council, (2011).

⁴¹ Sweden Green Building Council. Certifieringssystem - Om GreenBuilding, Elektronisk (2012-03-20)

⁴² Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

⁴³ Sweden Green Building Council. Certifieringssystem - Om GreenBuilding, Elektronisk (2012-03-20)

innemiljö. Det finns tre nivåer, brons, silver och guld som en byggnad kan klassas efter, varav brons överensstämmer med myndighetskrav, till exempel BBR. Det finns dock några punkter som inte regleras i BBR men som måste vara med.⁴⁵ Silver- och guldnivåerna kräver bättre miljöprestanda. Värt att nämna är att guld som slutbetyg inte kräver guld för alla de olika parametrarna, utan det är ett speciellt sammanvägningssätt som används. Totalt finns 16 kontrollpunkter.

Idag finns det cirka 30 byggnader certifierade i Miljöbyggnader men drygt 300 är på gång.

4.1.3 Miljöbyggnad handelslokaler

På grund av att handelslokaler är så pass speciella håller SGBC på att anpassa Miljöbyggnad efter dessa. I stort handlar det om hur energiflödena skall hanteras. Normalt inkluderas i Miljöbyggnad endast byggnaden och inte dess verksamhet. I Miljöbyggnad för handelslokaler, kommer det att krävas att fastighetsägaren håller regelbundna protokollförda möten med hyresgästerna om exempelvis energianvändning, för att kunna uppnå silver- eller guldnivån på den punkten. Det ankommer således på fastighetsägaren att motivera hyresgästen att samarbeta om att minska energianvändningen.

För att testa Miljöbyggnad för handelslokaler har pilotprojekt satts igång med ICA Fastigheter, KF Fastigheter, Diligentia, och AMF Fastigheter.

4.1.4 BREEAM

BREEAM som är ett av de äldsta miljöklassningssystemen kommer från Storbritannien. Här finns minimikrav påpoäng inom vissa områden. Det finns ungefär 45 kontrollpunkter som till exempel projektledning, energianvändning, inomhusklimat såsom ventilation och belysning, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljö. Även avstånd till kollektiva transporter, val av byggmaterial och föroreningar byggnaden kan ge upphov till värderas. Vidare kan extrapoäng fås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.⁴⁶

⁴⁴Sweden Green Building Council. Certifieringssystem – Miljöbyggnad, Elektronisk(2012-03-20)

⁴⁵Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

⁴⁶Sweden Green Building Council. Certifieringssystem – BREEAM, Elektronisk (2012-03-21)

BREEAM har fem nivåer som kan uppnås beroende på hur många poäng som ges i de olika delarna. Nivåerna är pass, Good, Verygood, Excellent och Outstanding. I Sverige finns det två godkända BREEAM-byggnader samt ett 60-tal som är på gång.⁴⁷

4.1.5 LEED

LEED är ett amerikanskt system som utvecklats av U.S. Green Building Council. Den första kom ut på marknaden redan år 1999. Idag finns det olika versioner beroende på typ av byggnad eller verksamhet. Den vanligaste bedömer byggandens miljöprestanda utifrån närmiljö, vattenanvändning, energianvändning, material samt inomhusklimat. Precis som för BREEAM finns totalt cirka 45 kontrollpunkter och bonuspoäng kan fås för innovation i projektet och regionala hänsynstagande.⁴⁸ LEED har fyra olika nivåer beroende på antal uppnådda poäng. Dessa är Certifierad, Silver, Guld och bäst är Platinum.⁴⁹

I Sverige finns det nio LEED-certifierade byggnader och liksom för BREEAM är det ett 60-tal som är på gång.⁵⁰

4.1.6 Kostnader

Kostnad för fastighetsägaren, att få en byggnad miljöcertifierad, skiljer sig mellan de olika systemen. LEED och BREEAM är betydligt dyrare där certifieringsavgiften, uppgår till ungefär 200 000 kronor. Totalsumman inklusive konsulttimmar, där klassningen görs, har hittills ofta närmat sig 1 000 000 kronor. Green Building och Miljöbyggnad ligger på 15 000 kronor respektive 30 000 kronor för certifiering. Den totala kostnaden för dessa, inräknat konsulttimmar, beräknas till mellan 50 000 kronor och uppemot 200 000 kronor.⁵¹

Även om kostnaderna för miljöcertifiering av byggnader blir höga, är certifieringen värdefull för fastighetsägaren, menar Warfvinge. Det ger fastighetsägare en möjlighet att visa att miljöåtgärder genomförts, även de som inte syns direkt.⁵²

⁴⁷Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

⁴⁸Sweden Green Building Council. Certifieringssystem – LEED. Elektronisk (2012-03-21)

⁴⁹Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

⁵⁰Ibid, (2012-03-16)

⁵¹Ibid, (2012-03-16)

⁵²Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

4.1.7 Ökat fastighetsvärde med miljöcertifiering

I USA finns det studier som visar att fastighetsvärdet höjs med cirka 10 % om bygganden är LEED-certifierad. Ingen motsvarande studie är gjord i Sverige, kanske för att det inte funnits tillräckligt många certifierade byggnader. En sak som talar för att värdeökningen även skulle gälla i Sverige är att i och med att en byggnad certifieras så genomförs en utredning av den. Är byggnaden ny fungerar certifieringen som ett slags kvitto på att fastighetsägaren får den miljöstandard han har beställt.⁵³

⁵³ Intervju Sweden Green Building Council (2012-03-16)

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

5 Särskilda karaktärsdrag hos livsmedelshandeln

Ett standardiserat grönt hyresavtal har ännu inte utvecklats för livsmedelshandel, eller andra kategorier inom detaljhandeln. Fastighetsägarnas standardmall är tänkt att kunna tillämpas även för andra verksamheter än kontor. Eftersom det finns många lokalmässiga skillnader, mellan kontor och detaljhandel, kan det dock innebära att detta avtal inte till fullo speglar vad som är specifikt för livsmedelsbutiker.⁵⁴ Det är dessutom svårt att finna parametrar som generellt kan användas inom all detaljhandel då företagen skiljer sig åt både storleksmässigt och med inriktning på verksamheten.⁵⁵ I Kanada har ett koncept kallat *GreeningRetail* tagits fram, som syftar till att hjälpa företag inom detaljhandeln att utveckla sitt miljöarbete. Nedan beskrivs vad *GreeningRetail* innebär. Dessutom utreds vad som särskiljer livsmedelshandel från kontor. Detta sammanfaller till stor del med själva verksamheten i lokalen. Särskilt utmärkande för livsmedelsbutiker är att de använder omfattande mängder el och energi i förhållande till kontorsverksamheter samt producerar stora mängder avfall. För gröna hyresavtal är detta därför intressant då detta är parametrar som både hyresvärden och hyresgästen kan involveras kring.

5.1 Egenskaper hos livsmedelslokaler

Kontorslokaler och butikslokaler skiljer sig på många sätt, här bör dock påpekas att varken kontors- eller butikslokaler i sig är en homogen fastighetstyp. Meningen med detta kapitel är att urskilja skillnader som i allmänhet alltid gäller mellan kontor och butikslokaler samt redovisa särskilda parametrar för lokaler med inriktning på livsmedelshandel.

5.1.1 Olika typer av livsmedelshandel

Livsmedelsbutiker kan se ut på en rad olika sätt, allt ifrån mindre kiosker i centrum till större köpcenter i utkanten av en stad. Som ett led i detta kan en butiksyta variera från cirka 100 m² till 8000 m². Det flesta butikslokaler i Sverige har en area på mellan 1 000m² till 2 499 m².⁵⁶ Vid jämförelser med kontorslokaler har läget en än större betydelse vad gäller handel.⁵⁷ Kundunderlaget är ju vad som driver en butik och är en förutsättning för verksamhetens existens. Beroende på hur stor livsmedelsbutiken är

⁵⁴ Intervju Svensk Handel (2012-02-29)

⁵⁵ Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

⁵⁶ Axell m.fl, s. 11

⁵⁷ Intervju KF Fastigheter (2012-03-02)

och vad den har för koncept väljs en lämplig plats. Oberoende om butiken ligger centralt eller utanför en stad är tillgänglighet den gemensamma faktorn när etableringsläge skall väljas. I städer skall det finnas potentiella köpare i närheten medan om butiken ligger i periferin så är god infrastruktur (där många kör förbi) det viktigaste.⁵⁸

5.1.2 Hyresförhållandet

Hyresförhållanden inom livsmedelshandel tenderar till att vara långa även om avtalen oftast förhandlas om med jämna mellanrum. Ur investeringssynpunkt är detta positivt då en hyresgäst kan hinna räkna hem en åtgärd som utförts på fastigheten innan det är dags att flytta.⁵⁹ Om det fanns ett smidigt sätt att reglera vinsten av den gjorda investeringen torde det vidare kunna leda till att fler miljöförbättrande åtgärder eller installationer i byggnader faktiskt blir utförda.

Inom handel tillämpas till största delen kallhyra.⁶⁰ Hyresgästen står själv för uppvärmningskostnaden i lokalen, ofta genom andelstal spritt över alla hyresgäster i fastigheten.⁶¹ Huruvida parterna tillämpar antingen kallhyra eller varmhyra påverkar deras incitament till att vilja utföra energirelaterade åtgärder i fastigheten. Vid kallhyra saknar fastighetsägaren incitament eftersom det mesta av kostnaderna ligger på hyresgästen. Vid varmhyra är situationen den omvända, då uppvärmning debiteras enligt en fastställd summa. Hyresgästerna behöver således inte bry sig om att exempelvis sänka temperaturen, för att spara energi och pengar. Fastighetsägaren däremot, tjänar i dessa situationer på att göra en investering i energibesparande åtgärder.⁶² Individuell mätning av el- och energianvändningen börjar bli allt vanligare i kommersiella fastigheter. Det ger en möjlighet att skapa ytterligare incitament hos hyresgäster att vidta åtgärder, speciellt vid kallhyra, när de betalar för sin faktiska förbrukning. Problemet kvarstår dock att fastighetsägaren fortfarande saknar incitament att utföra förbättringsåtgärder.⁶³

⁵⁸ Intervju Svensk Handel (2012-02-29)

⁵⁹ Intervju KF Fastigheter (2012-03-02)

⁶⁰ Ibid, (2012-03-02)

⁶¹ Intervju Vasakronan (2012-02-17)

⁶² Intervju Lind (2012-02-29)

⁶³ Lind (2012). Varmhyra är bäst!, Fastighetsnytt nr 2 2012, Elektronisk (2012-04-15)

Vanligen står hyresgäster i lokaler själv för elförbrukningskostnaderna. Beroende på förutsättningarna som finns kan de ha eget elabonnemang eller mätare. Se vidare i kapitel 5.3.

5.1.3 Elanvändning för kyla och belysning

”Livsmedelsbutiker använder ca 3-5 % av Sveriges totala elanvändning, ca 50 % av elanvändningen i butik åtgår till att kyla varor.”⁶⁴

Elanvändningen i livsmedelsbutiker omfattar främst kyla, belysning och fläktar.⁶⁵ De två förstnämnda parametrarna är de som mest skiljer sig från kontorslokaler, varför fokus läggs på dessa. Kylbehovet i en livsmedelsaffär är i huvudsak större än behovet av värme. Detta beroende på att frysar och kylar genererar värme men också på grund av att butiker generellt sett har mycket värmeskapande belysning.⁶⁶ En stor del av elanvändningen går alltså åt till förvaring av kyl- och frysta varor. Komfortkyla står för en förhållandevis liten del av elförbrukningen.⁶⁷ Eftersom det i livsmedelsbutiker ofta prioriteras att exponera produkter, finns många kyl- och frysdiskar med stora öppna ytor, vilket kräver mer el än diskar med lock eller dörr.⁶⁸ Kylanläggningar genererar som sagt stora mängder värme, vilket kan utnyttjas för att tillgodose den egna eller andra eventuella lokalers värmebehov, om systemen tillåter det.⁶⁹ Nämnas bör dock att incitamentsproblem kan uppstå även i dessa situationer. Åtgärder som minskar spillet från kylan, leder till minskat uppvärmningsbehov. Är varmhyla förekommande kan intresset för värmeåtervinning från hyresgästens sida vara bristande.⁷⁰ BeLiv, Beställargrupp för livsmedelslokaler, uppskattar att livsmedelsbutikernas elanvändning skulle kunna minska med 30 procent genom att öka andelen energieffektiva livsmedelslokaler.⁷¹

⁶⁴ Axell m.fl, s. 6

⁶⁵ Energimyndigheten (2011). Energi i handelslokaler. Populärversion, Statens energimyndighet. s. 4, Elektronisk (2012-05-14)

⁶⁶ Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

⁶⁷ Energimyndigheten, (2011) s. 5

⁶⁸ Energimyndigheten (2012). Energieffektivisering i företag – Livsmedelslokaler, Elektronisk (2012-05-04)

⁶⁹ Axell m.fl, s.17

⁷⁰ Ibid, s. 14

⁷¹ Ibid, s. 6

Belysningen i butiker drar också stora mängder el. Anledningen är även här delvis för exponeringsbehovet av varor men också för kundernas välbefinnande.⁷² Enligt STIL2-studien, där Energimyndigheten i Sverige kartlagt energianvändningen i livsmedelsbutiker, gallerior och övrig handel, har elanvändningen till belysning ökat för livsmedelshandeln sedan den senaste studien, utförd år 1990. För övriga butiker har användningen minskat. Studien visar dock att handlare idag väljer mer effektiva belysningssystem. Ökningen grundar sig istället på fler ljusinstallationer i butikerna.⁷³ Oftast tillämpas både allmänbelysning och accentbelysning. Accentbelysningen riktas mot varorna för att framhäva dem. De typer av ljuskällor som är vanligast är lysrör och metall-halogenlampor. Som ovan nämnt påverkar belysning butikens elförbrukning även indirekt genom att kylbehovet ökar. Den betydande elförbrukningen i livsmedelslokaler kan också kopplas till antalet drifttimmar per dag. Längre öppettider påverkar drifttiden speciellt för belysningen.⁷⁴

5.1.4 Beläggning

De flesta kontor har ett tämligen konstant människoflöde som centreras till de sedvanliga ”kontorstiderna”. En livsmedelsaffär däremot har öppettider som varierar beroende på butikens läge och ambition, inte sällan har de stora affärerna öppet i 14 timmar eller mer. Här tillkommer att beläggningsgraden varierar med avseende på klockslag och på hurvida det är helg- eller vardag.⁷⁵ Störst folkflöde är det huvudsakligen tidig kväll då de flesta slutat arbeta. Den i kontor vanligt förekommande närvarobelysningen fungerar således inte i en butik då troligen ingen kedja är villig att kompromissa med belysning på bekostnad av kundens goda upplevelse.

5.1.5 Avfallshantering

Till skillnad från kontor så behöver en livsmedelsbutik fler fraktioner till sin avfallshantering. Produkter som wellpapp samt plast kan säljas vidare och således bli en ekonomisk fråga samtidigt som det gynnar miljön.⁷⁶ Livsmedelshandeln genererar mer matavfall än andra handelskategorier vilket ger möjligheter till återvinning av det biologiska avfallet. Genom att sortera detta avfall rätt och sedan lämna det vid

⁷²Energimyndigheten (2012). Energieffektivisering i företag – Försäljningslokaler, Elektronisk (2012-05-04)

⁷³Energimyndigheten (2011), s. 5

⁷⁴Ibid s. 9

⁷⁵Intervju Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

⁷⁶Intervju KF Fastigheter (2012-03-02)

insamlingsstationer, kan resterna omvandlas till biogas eller biogödsel.⁷⁷ Returer av matavfall är också vanligt, där butiker skickar varor tillbaka i ledet, till grossist eller direkt till leverantören.⁷⁸

5.2 GreeningRetail

I Kanada har konceptet *GreeningRetail* grundats av konsultbolaget Evans and Company tillsammans med Toronto and Region Conservation, som är ett samarbete mellan sex kommuner med målet att utveckla ”The living city” med fokus på hållbar samhällsutveckling.⁷⁹ Detaljhandelssektorn i landet är stor och berör många människor, omsätter mycket kapital och är ansvarig för omfattande mängder utsläpp av växthusgaser. På grund av dess breda räckvidd finns en potential att åstadkomma betydande förändringar i samhället genom att införa en miljömedvetenhet i alla de olika led detaljhandel innefattar, från leverantörer av produkter till kunder.⁸⁰

Syftet med *GreeningRetail* är att hjälpa företag inom detaljhandeln att minska sin miljöpåverkan. Den ekonomiska aspekten inkluderas också genom att miljöarbetet även skall leda till att ekonomiska besparingar görs. Organisationen bedriver forskning och utvecklar program för att underlätta för företag att genomföra miljöåtgärder genom att finna de strategier och verktyg som behövs. Verksamheten arbetar i ett partnerskap med ledande bolag i branschen samt myndigheter och andra organisationer. En del av forskningen utgörs av internationella undersökningar och dokumentation av, hur stora företag inom detaljhandeln går tillväga för att lyckas implementera god praxis på miljöområdet. Resultaten från fallstudierna finns i ”Best PracticeDatabase”, som är tillgänglig via internet, där det för olika miljöanknutna kategorier ges exempel på åtgärder som kan utföras.⁸¹

Nedan följer en, för arbetet relevant, sammanställning av kategorierna och innehållet i ”Best PracticeDatabase” då dessa är möjliga åtgärder att inkludera i gröna hyresavtal för livsmedelshandel.

⁷⁷SYSVAV. Matavfall – Butiker, Elektronisk(2012-05-06)

⁷⁸Stenmarck (2007). Biologiskt avfall från livsmedelsbutiker – faktorer för returer till grossist, IVL. s. 5, Elektronisk (2012-05-06)

⁷⁹GreeningRetail. Our Partners, Elektronisk(2012-04-18)

⁸⁰The Conservation Foundation of Greater Toronto (2006).*Greening Retail – Engaging the retail sector in sustainability*. Toronto and Region Conservation, Toronto. s. 4, Elektronisk (2012-04-18)

⁸¹GreeningRetail (2012).Best Practice Database, Elektronisk (2012-04-18)

5.2.1 Riktmärken och nyckeltal

“Ideally, retailers will measure their environmental impacts and monitor their performance against accepted standards.”⁸²

För att få en överblick och kunna styra miljöarbetet åt önskat håll, kan företag sätta upp mål och använda sig av indikatorer som nyckeltal. Till en början krävs det, för att kunna mäta ett miljöinitiativs framgång, att det samlas in utgångsmaterial i form av startmätningar som senare används vid jämförelser med vad som åstadkommit vid olika tidpunkter.

Själva målen bör vara realistiska och möjliga att uppfylla. Det kan även vara en fördel att införa delmål som kan uppnås på vägen mot de långsiktiga målen. Nyckeltalen används för att göra miljöarbetet mätbart och ger en möjlighet att bedöma hur företaget ligger till i förhållande till uppsatta mål. De effektivaste nyckeltalen är alltså knutna till företagets mål och syften. Som exempel kan nämnas ett nyckeltal tillämpat av ett japanskt företag, där förhållandet mellan miljöpåverkan och affärsverksamhet mäts som:

(Beräknad miljöpåverkan / (total golvyta i alla butiker * drifttimmar))

Ett annat sätt att bedöma hur framgångsfullt företaget är i sitt miljöarbete är att jämföra sina egna indikatorer med andra liknande bolag. En förutsättning är att verksamheten och storleken på företaget är snarlika för att få ett rättvist resultat. Slutligen är det viktigt att kontinuerligt övervaka miljöarbetet och kontrollera nyckeltalen så ofta som möjligt.⁸³

5.2.2 Företagets miljöpolicy

“Well-developed and relevant environmental policies will influence corporate culture and will help to communicate environmental aims and ambitions internally as well as to external stakeholders.”⁸⁴

En miljöpolicy innehåller riktlinjer för hur miljöarbetet ska utvecklas inom företaget och beskriver grunddragen av de uppsatta miljömålen. För att en policy skall fylla sin funktion är det av betydelse att den integreras i alla delar av företaget. Utvecklingen av den sker oftast på ledningsnivå, men en spridning både internt och externt är

⁸²GreeningRetail (2012).Best Practice Database, Elektronisk (2012-04-19)

⁸³Ibid, (2012-04-19)

⁸⁴Ibid, (2012-04-19)

viktigt, liksom att se över och uppdatera policyn regelbundet. Ett sätt att involvera de anställda är att införa interna utbildningar. Externt kan miljömålen spridas genom marknadsföring utåt där företaget profilerar sitt miljötänk.

För att säkerställa att miljöpolicy följs kan ett miljöledningssystem användas. Det finns system som är certifierade, exempelvis enligt den internationella standarden ISO14001. Dessa tillämpas som stöd vid uppfyllandet av miljömålen. Finns resurser kan även miljöansvariga utses, där det i deras arbete inkluderas miljörelaterade uppdrag. Eventuellt kan företaget också hyra in externa konsulter för rådgivning.⁸⁵

5.2.3 Energibesparingar

De energibesparingsexempel som redovisas i resultaten från fallstudierna berör belysning, kylning och frysning.

“For the average retail property, lighting consumes 18 per cent of its energy use.”⁸⁶

Den vanligaste metoden för att minska elförbrukningen från belysningen är, enligt de företag som inkluderats i studierna, att byta ut belysningsarmaturer och glödlampor till mer energieffektiva sådana. En annan metod är att i högre grad utnyttja solljuset under dagen. Att installera takfönster är ett sätt att använda sig av naturligt ljus. Allt eftersom dagsljuset ökar kan annan belysning sänkas eller eventuellt stängas av helt. Effektivast är att koppla armaturerna till sensorer som reagerar på dagsljuskällor så att dessa minskar ljuset när dagsljuset ökar. Genom att göra detta minimeras antalet drifttimmar för belysningen.

Sensorer kan även användas för att kontrollera belysningen. Rörelsesensorer känner av om någon är i rummet och gör det möjligt att styra belysningen till att endast slås på vid närvaro. Sensorerna kan även ställas in till att stängas av efter ett förvalt antal minuter av inaktivitet. Förslag på passande rum att ha närvarostyrning i är toaletter, konferensrum, kontor, lunchrum och ”walk-in frysar och kylar”. De områden i en butik där rörelsesensorer inte är ultimata, kan tidsinställd belysning vara ett alternativ, för att undvika att ljuset står på vid onödiga tillfällen. Det är också bra att se över antalet armaturer som används och försöka optimera efter behov. Överflödiga anordningar kan i sådana fall upptäckas och tas bort.⁸⁷

⁸⁵ GreeningRetail (2012). Best Practice Database, Elektronisk (2012-04-19)

⁸⁶ Ibid, (2012-04-21)

⁸⁷ Ibid, (2012-04-27)

*"In grocery and convenience stores, refrigeration represents over 60 per cent of the energy usage."*⁸⁸

Ett enkelt sätt att sänka elkostnaderna från kylar och frysar är att använda sig av lock och dörrar samt "natt persienn" för de utrymmen som vanligtvis står öppna. Ett utbyte av lysrören i kylar till LED-belysning minskar också användningen av el. Större åtgärder är att ersätta befintliga kylar och frysar med mer energieffektiva eller att installera ett värmeregenereringssystem. Vid sammankopplande av kylsystemet med uppvärmningssystemet kan den värme som genereras vid nedkylning återanvändas. Oavsett hur energieffektiviseringen ter sig, är det viktigt att övervaka energiåtgången. En installation av mätare ger en möjlighet att föra statistik över förbrukningen och temperaturer i kylar och frysar. Denna kan regelbundet ses över och fel kan uppmärksammas då mätarna visar onormala värden.⁸⁹

5.2.4 Avfall

Avfallshanteringen enligt resultaten koncentrerar sig kring återvinning, minskning av materialanvändning vid paketering och återanvändning.

"Recycling can take place throughout the life cycle of a product, starting with recycling waste materials produced during manufacturing."

Olika företag sätter upp olika mål för sin återvinning. Exempel på vad de företag som förekommer i studierna återvinner är polystyren, kartong, plast, papper, skrotad trä och kundvagnar som gått sönder. Återvinning av material kan ske på olika nivåer. På butiksnivå kan återvinnbart material säljas på en andrahandsmarknad. Ett engelskt företag arbetar med att samla ihop pappersavfall från sina olika kontor och använder det som en beståndsdel i toalett- och hushållspapper som säljs under deras eget varumärke. Att sälja tillbaka avfall till sin leverantör som återanvänder materialet är ett sätt att skapa en stängd loop där företaget till viss grad kan kontrollera vad som händer med deras avfall. Kompostering av organiska element kan också göras på butiksnivå. Växt- och matavfall samt osäljbar mat kan på så sätt återvinnas. Ett sätt för företag att främja återvinning på kundnivå är att tillhandahålla återvinningsstationer. De kategorier som enligt studierna införts med framgång är

⁸⁸ GreeningRetail (2012). Best Practice Database, Elektronisk, (2012-04-21)

⁸⁹ Ibid, (2012-04-21)

bland annat insamlingar av bläckpatroner och lasertoner, plast- metall och glaskärl samt omhändertagande av elektroniska apparater och batterier.⁹⁰

”Like waste reduction, reusing materials and products can happen at all points in a supply chain.”⁹¹

Minskning av materialanvändning och återanvändning är än mer miljövänliga metoder än återvinning. Det är bättre att inte producera något alls än att återvinna det. Fokus ligger på ett helt uteslutande eller minimering av paketeringsmaterial till produkter. Företagen försöker undvika individuell paketering av varorna och satsar på en minskning av mängderna papp, stift, mjukt papper, tejp och påsar. Handlare kan också påverka paketeringen i andra led genom att teckna avtal med sina leverantörer där de specificerar hur beställda varor skall paketeras. För att nå ut till kunder erbjuder ett företag, som koncentrerar sig på onlineförsäljning, en ”påsfri” hemleverans. Varorna lämnas direkt till kunden i stapelbara tråg istället för pappers- eller plastpåsar. För de företag som säljer varor i butiker finns alternativet att tillhandahålla återanvändbara bärpåsar.

Återanvändning på butiksnivå kan, förutom åtgärder kopplade till produkterna som säljs, åstadkommas genom att använda sig av begagnade material till utformningen av lokalen. Hyllor och ställ för visning av varor, som skrotats av en butik kan övertas av en ny som skall inredas.⁹²

⁹⁰ GreeningRetail (2012).Best Practice Database, Elektronisk,(2012-04-21)

⁹¹ Ibid, (2012-04-22)

⁹²Ibid, (2012-04-21)

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

6 Gällande rätt

Detta kapitel behandlar avtalslagen, kontraktsrätt, hyreslagen, samt skadeståndslagen. Syftet med kapitlet är att precisera rättsläget och att ta upp de lagar som kan ha betydelse för huruvida ett grönt hyresavtal är just ett hyresavtal eller om innehållet i det säger något annat. Vidare kommer denna teoridel att ligga till grund för hur ett grönt hyresavtal skulle kunna sanktioneras och i så fall hur det kan ske.

Tanken är inte att uttömmande beskriva varje lag utan nedslag görs för att vara till hjälp för att förstå innebörden av vad ett grönt hyresavtal har för rättsfigur. Kapitlet börjar med att generellt beskriva för rapporten relevanta delar av avtalsrätten för att visa på skillnaden mellan avtalsrätt och kontraktsrätt. Vidare behandlas hyreslagen som är en speciell del inom kontraktsrätten och har ett särskilt skyddsobjekt – hyresgästen.

Även skadeståndslagen (SkL) och dess skadeståndstyper presenteras, som i senare kapitel ligger grund för den problematik som ett brott mot ett grönt hyresavtal medför. Slutligen läggs ett stycke fram, om blandade avtal och centrumavtal, då det finns vissa likheter med dessa avtalstyper och gröna hyresavtal.

6.1 Avtalsrätt

Avtal av olika slag och karaktär tar ständigt plats i vår vardag. Allt ifrån kontantköp i en butik till mastiga dokument förekommer. Avtalsrätten reglerar hur avtal kommer till stånd, fullmakts- och ogiltighetsfrågor samt innefattar även avtalstolkning.⁹³

Oftast avtalas om ett utbyte av prestation men avtalsformen kan också endast vara av en sådan karaktär att den ger handelsföreskrifter, där inget egentligt utbyte mellan parterna sker. Exempel på ett sådant styrningsmedel är kollektivavtalen men skulle även kunna innefatta delar av ett grönt hyresavtal. Ett problem värt att nämna i detta sammanhang är hur man sanktionerar brott mot sådana typer av avtal. En allmän uppfattning är att skadestånd inte är att föredra utan att det mest lämpliga torde vara vite.⁹⁴

Ett avtals yttersta funktion är att binda parterna samt att peka ut dem. Avtal är bindande och därmed rättsligt sanktionerade om det inte uttryckligen står i avtalet att

⁹³ Adlercreutz, Avtalsrätt I, 12:e uppl.(2002), s. 32

⁹⁴ Ibid, s. 15

så inte är fallet.⁹⁵ Att avtalet är bindande betyder att parterna kan gå till domstol om de vill tvinga motparten att prestera något som är uppställt i handlingen. Domstolen kan ålägga den som bryter mot ett avtal till fullgörelse eller i vart fall ersättning till lidande part. Utgångspunkten brukar vara att ersättning skall ges som sätter den lidande parten i samma ekonomiska situation som om avtalet kommit till stånd.⁹⁶ Jämkning är dock inte ovanligt. Det kan avtalas om att en tvist skall lösas genom skiljeförfarande, vilket oftare, om inte alltid, är en snabbare process än ett domstolsförfarande. Ett ibland hårdare ”straff” för den felande parten är den skada ett avtalsbrott kan göra på ett företags image och good-will.

6.2 Kontraktsrätt

Till kontraktsrätten hör ämnen som köprätt, entreprenadrätt, arbetsrätt och hyresrätt.⁹⁷ Kontraktsrätt brukar ibland kallas speciell avtalsrätt då den finns för att reglera särskilda, speciella förhållanden som är specifika för en avtalstyp.

I avtalslagen regleras som tidigare nämnts hur avtal kommer till stånd, anbud-accept problematiken och så vidare. Kontraktsrätten är istället ett slags knippe utfyllningsregler som är olika beroende på avtalstyp. Avtalsrelationen varar typiskt sett längre än till exempel ett avtal om köp av en vara, varför det blir viktigt att reglera relationen och parternas inbördes förpliktelser.

Kort sagt är avtalsrätten den övergripande rätten som behandlar alla avtal medan kontraktsrätten skiljer på olika avtalstyper. Vidare behandlar de olika frågeställningar. Kontraktsrätten tar fasta på vilka förpliktelser som åvilar parterna, vad som erfordras för att förpliktelsen skall ha fullgjorts, vilka rättsföljder som bristande fullgörelse leder till samt vilka möjligheter det finns att få avtalet att sluta att gälla.⁹⁸

6.3 Hyreslagen

Den del av kontraktsrätten som reglerar hyresavtal återfinns i JB 12 kap, alltså hyreslagen. Ett hyresavtal är ett kontrakt mellan en hyresvärd och en hyresgäst som avser upplåtelse i ett hus eller del av hus samt där någon form av ersättning utgår (JB 12:1 st.1). En hyresvärd måste nödvändigtvis inte vara fastighetsägare utan ett hyresavtal kan komma till stånd även om hyresvärden upplåter hus på ofrigrund.

⁹⁵Adlercreutz, Avtalsrätt I, 12:e uppl.(2002), s. 22

⁹⁶Lehrberg, Avtalsrättens grundelement, 2:e uppl. (2006), s. 78

⁹⁷Ibid, s. 288

⁹⁸Ibid, s. 289

Vidare blir en hyresgäst som hyr ut en lägenhet i andra hand hyresvärd gentemot andrahandshyresgästen.⁹⁹ Det finns inga speciella formkrav vid ett kontrakts ingående, utan avtalet kan vara muntligt om inte någon part begär ett skriftligt avtal (JB 12:2).¹⁰⁰ Bevissvårigheter kan dock uppstå för huruvida ett avtal kommit till stånd eller inte och i ”lokalhyresförhållanden förekommer det knappast något annat än skriftliga hyresavtal”.¹⁰¹

Rapporten kommer endast att behandla lokalhyra och det som skrivs i uppsatsen gäller många gånger inte bostadshyra som i vissa hänseenden gäller under helt andra regler.¹⁰² Vad som avses med lokal i hyreslagens mening bestäms negativt i JB 12:1 st. 3. ”Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet”. För att avgöra vilka regler som gäller får det tittas på vad lägenheten är upplåten till. Som uttrycks ovan räcker det att det inte är en oväsentlig del som används som bostad, för att det skall bli bostadshyra. Detta innebär att en hyresgäst kan bedriva viss verksamhet men fortfarande tillämpa hyreslagens speciella bostadsparagrafer. Som tidigare nämnts kommer dessa inte beröras vidare och sålunda utesluts även de bostadslägenheter som har någon underordnad verksamhet.

Hyreslagen är skriven så att den ger hyresgästen en starkare ställning gentemot hyresvärden som annars sägs vara den part som har ett överläge vid en förhandling.¹⁰³ Det finns således några regler som är tvingande för hyresvärden men inte för hyresgästen. JB 12:1 st. 5 lyder: ”Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot *hyresgästen* eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.” Avtalas det till exempel om kortare uppsägningstid än vad hyreslagen medger är den avtalade uppsägningstiden tvingande för hyresvärden men inte för hyresgästen. Avtalas det om en längre uppsägningstid är den däremot tvingande för både parterna (JB 12:4 st. 1 mening 1).

⁹⁹ Larsson och Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 3:e uppl. (2009) s. 64

¹⁰⁰ Ibid, s. 69

¹⁰¹ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 27

¹⁰² Larsson och Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 3:e uppl. (2009) s. 67

¹⁰³ Ibid, s. 67

6.3.1 Hyresgästens indirekta besittningsskydd

En lokalhyresgäst har som regel ett indirekt besittningsskydd som innebär att han kan få ut skadestånd om hyresvärden säger upp avtalet utan skälig anledning. Hyresgästen kan dock aldrig tvinga sig kvar i lokalen utan hyresvärden kan alltid säga upp ett kontrakt vid avtalstidens slut med risk för att behöva utge viss ersättning.

Det finns emellertid vissa fall då hyresgästen saknar besittningsskydd. För det första måste förutsättningarna i JB 12:56 vara uppfyllda för att skyddet skall gälla. Där kan utläsas att hyresförhållandet måste varat i längre än nio månader, avtalet får inte vara förverkat och ställd säkerhet får inte ha försämrats. Reglerna om besittningsskydd är dessutom dispositiva beträffande lokalhyra och kan avtalas bort. Det finns dock vissa restriktioner om när detta kan ske och dessa hittas i JB 12:56 st. 2. För det andra finns en rad besittningsbrytande grunder som återfinns i JB 12:57-57a. Här kan skiljas på om hyresvärden sagt upp avtalet för avflyttning eller för villkorsändringar. Föreligger det förstnämnda förlorar hyresgästen sitt besittningsskydd om han "åsidossatt sina förpliktelser", om huset skall rivras eller byggas om (hyresvärden måste dock hänvisa till annan lokal om det inte står annat i kontraktet) eller om "hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet". Har hyresvärden istället sagt upp avtalet för villkorsändring förlorar hyresgästen besittningsskyddet om villkoren är skäliga men hyresgästen inte accepterar dem. Vad som är skäligt bestäms av JB 12:57 a. Kort kan sägas att exempelvis en hyreshöjning som innebär att hyresnivån hamnar på marknadshyra är skälig.

Vidare har lagstiftaren fastställt formkrav för hur en uppsägning skall göras för att bli giltig. Hyresvärden måste lägga fram skälen till uppsägningen eller ange de villkor som ställs för fortsatt uthyrning. Dessutom skall uppsägningen innehålla underrättelse om att hyresgästen har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden (JB 12:58 st. 1). I hyresnämnden avgörs sedan, efter parternas bevisföring, vad som är en skälig hyra. Träffas ingen överenskommelse mellan hyresgäst och hyresvärd och uppsägningen är oskälig skall ersättning i form av en årshyra utgå (JB 12:57 b st.1). Täcker denna ersättning inte den förlust som uppkommit skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för den (JB 12:57 b st.2).

6.4 Skadeståndslagen

Syftet med skadeståndsreglerna är att, under vissa förutsättningar, ekonomiskt ersätta den skadelidande för den förlust eller avsaknad av inkomst som den skadande åsamkar denne. Skadeståndslagen finns för att reglera detta men kan även ses som

förebyggande lagstiftning där en person som i vetskap om konsekvenserna agerar annorlunda på grund därav.¹⁰⁴

Enligt SkL 1:1 gäller lagen ”[...]om ej annat är särskilt föreskrivet eller föränledes av avtal eller i övrigt följer regler om skadestånd i avtalsförhållanden”. Generellt så brukar det talas om skadestånd i och utanför kontraktsförhållanden, där det förstnämnda innebär skadestånd på grund av kontrakts-/avtalsbrott.¹⁰⁵ Här kan det handla om utfyllnad av lagen, strängare eller mildare ansvar osv. och är ofta begränsad till någon särskild skadetyper. Om det inte avtalas om avvikande regler för en specifik fråga kan allt jämmt skadeståndslagen tillämpas även vid skador i kontraktsförhållanden. Skadeståndslagen är tämligen allmänt skriven varför förarbeten, rättspraxis och doktrin får stor betydelse vid rättstillämpning.¹⁰⁶

6.4.1 Fyra typer av skador

Skadeståndslagen nämner fyra olika typer av skada nämligen personskada (SkL 2:1), sakskada (SkL 2:1), ren förmögenhetsskada (SkL 1:2) samt kränkning (SkL 2:3). Den skadetyper som är relevant för uppsatsen är ren förmögenhetsskada varför de andra tre typerna inte kommer att beröras.

6.4.1.1 Ren förmögenhetsskada

Med ren förmögenhetsskada menas sådan skada som uppkommer utan samband med person- eller sakskada (SkL 1:2). Exempel på ren förmögenhetsskada är inkomstförlust som en person drabbas av på grund av denne felaktigt blivit av med körkortet och därför inte kunnat ta ett visst jobb.¹⁰⁷ I SkL 2:2 står det att den som vållar ren förmögenhetsskada genom brott skall ersätta skadan. Endast uppsåt eller vårdslösheter räcker således inte. Vad som är brott regleras i Brottsbalken 1:1 ”Brott är en gärning som beskrivs i denna balk eller i annan lag eller författning och för vilken straff som sägs nedan är förskrivet.”

6.4.2 Adekvat kausalitet

För att en individ skall kunna bli ersättningsskyldig för en skada krävs att det föreligger ett orsakssamband (kausalitet) mellan dennes handling och skadan.

¹⁰⁴Lundberg m.fl., Juridik Civilrätt Straffrätt Processrätt (2011) s. 471

¹⁰⁵Ibid, s. 471

¹⁰⁶Ibid, s. 472

¹⁰⁷Agell och Malmström, Civilrätt, 20:e uppl. (2007) s. 330

Dessutom måste detta orsakssamband vara adekvat. Detta benämns som adekvat kausalitet.¹⁰⁸

Med kausalitet menas att en viss handling måste vara en tillräcklig orsak till skadan.¹⁰⁹ Det vill säga, hade inte handlingen skett, men skadan uppkommit ändå, råder inte kausalitet. Eller med andra ord, om skadan inte skulle inträffat om den skyldige handlat annorlunda, då råder kausalitet.¹¹⁰

För att den skadegörande skall kunna bli ersättningsskyldig krävs det vidare att orsakssambandet är adekvat. En slumpmässig följd av handlingen leder således inte till skadestånd.¹¹¹ Ett exempel på det är om X orsakar (culpa) en ej livshotande skada på Y och Y tvingas att åka till sjukhuset för att sys men krockar på vägen och avlider. Y åker till sjukhuset endast på grund av den handling X utförde och hade inte den skett hade Y inte satt sig i bilen för att sedan avlida. Den skadevällande blir dock inte skyldig till dödsfallet utan endast till sitt vårdslösa eller uppsåtliga beteende som skadade X och skickade honom till sjukhuset. Adekvat kausalitet råder alltså inte då död inte var en förutsägbar eller naturlig följd av X handlande.

6.5 Blandade avtal och centrumavtal

Med blandade avtal menas en form av avtal där innehållet inkluderar en lokalupplåtelse men även ytterligare moment som kan hänföras till annat än sådant som direkt finns reglerat i hyreslagstiftningen. De idag förekommande centrumavtalen får anses utgöra ett blandat avtal.¹¹²

”Med centrumavtal avses de avtal som ligger till grund för upplåtelser av lokaler inom centrumanläggningar och gallerior och som har utformats med ett för lokalhyresavtalet främmande inslag av individuell reglering av förhållandet mellan parterna och till andra aktörer inom anläggningen genom koppling till företagarförening.”¹¹³

¹⁰⁸ Lundberg m.fl., Juridik Civilrätt Straffrätt Processrätt (2011) s. 477

¹⁰⁹ Ibid, s. 477

¹¹⁰ Agell och Malmström Civilrätt, 20:e uppl. (2007) s. 336

¹¹¹ Ibid, s. 336

¹¹² Hagforsen och Lövrup (2010). Förutsebarhet i blandavtal kring ersättning för rörelseskada enligt det indirekta besittningsskyddet, Examensarbete, Linköpings universitet, Linköping, Elektronisk (2012-05-17)

¹¹³ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 21

Citatet kommer ifrån Anders Dahlquist-Sjöberg som skrivit en avhandling om centrumanläggningar. Det speciella med centrumavtal är att de reglerar även sådant som inte specifikt finns nämnt i hyreslagen, som exempelvis lägenhetens skick. Dessutom tillkommer en tredje part i dessa förhållanden, nämligen en förtagarförening som hyresgästerna är medlemmar i. Denna förening har hand om den gemensamma marknadsföringen för anläggningen men reglerar ofta också butikernas öppettider samt prisnivåer.¹¹⁴ Ett av Dahlquist-Sjöbergs syften med hans avhandling är att utreda vilken typtillhörighet ett sådant sammansatt avtal får samt vilka begränsningar i sanktionsmöjligheter som uppkommer på grund av hyreslagens tvingande natur.¹¹⁵

Problemet grundar sig i att parametrar som öppettider inte regleras i hyreslagen varför det är svårt att se vad för konsekvenser ett brott mot avtalade öppettider skulle få för hyresgästen. Kan sådana klausuler sanktioneras separat eller måste hyreslagens rekvisit vara uppfyllda? Hur förtagarföreningens och hyresgästens avtal fungerar i förhållande till hyresavtalet blir således avgörande.¹¹⁶ Skall hyreslagen förstnämnda avtal ses som fristående eller omfattas av hyreslagen?

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1971 s. 129 slagit fast ”att när ett hyresavtal är kopplat till ett annat avtal skall hyreslagstiftningen så långt som möjligt tillämpas på avtalsförhållandet i sin helhet.”¹¹⁷ Den punkt som blir aktuell är JB 12:42p. 8. Problem i vissa situationer kan ändå uppstå. För att en hyresgäst skall bli förverkad krävs att JB 12:42 är uppfyllt, se vidare kapitel 7.5.1. Detta skapar problem i förevarande sammanhang. En hyresgäst kan nämligen bli utesluten ur föreningen på grund av ett avtalsbrott samtidigt som det står i hyresavtalet att hyresgästen måste vara medlem i föreningen för att få hyra. Uppfylls inte rekvisiten i nyss nämnda paragraf kan dock inte hyresvärden säga upp hyresgästen för förverkande. Då skulle besittningsskyddet helt förlora sin funktion.¹¹⁸

Dahlquist-Sjöberg & Victorin diskuterar tillämpligheten av de hyresrättsliga reglerna när blandade moment inklusive en lokalupplåtelse förekommer i ett avtal. De hänvisar till Högsta Domstolens bedömning i NJA 1971 s. 129, där det framkommer

¹¹⁴ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 249

¹¹⁵ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 26-27

¹¹⁶ Ibid, s. 27

¹¹⁷ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 253

¹¹⁸ Ibid, s. 253

att när hyresinslaget är av klart underordnad betydelse kan det innebära att hyreslagen inte är tillämplig. Rättsfallet behandlar frågan huruvida en överenskommelse om upplåtelse av serveringsställen inom Solvalla travbana får ses som ett hyresavtal eller ej.¹¹⁹ Stockholms Travsällskap, nedan kallat Sällskapet, upplät inom Solvalla travbanas publikplatser, samtliga restaurangbyggnader till en Kerstin B där denne avsågs driva restaurang- och serveringsrörelse. När Sällskapet sade upp Kerstin B för avflyttning, bedömde hyresnämnden uppsägningen som ogiltig varvid Sällskapet stämde Kerstin B. Prövningstillstånd beviljades av Högsta Domstolen.

Sällskapet hävdade att rättsförhållandet mellan parterna var att hänföra till ett rörelsearrangemang och att restaurang- och serveringsverksamheten var en bi- och servicearrangemang till travverksamheten som fick anses som huvudrörelsen, bedriven av Sällskapet. De menade vidare att denna huvudrörelse tillhandahållit kundunderlaget till Kerstin Bs verksamhet varför upplåtelsen kunde benämnas som ett kundkretsarrangemang.

Kerstin B bestred att hennes verksamhet skulle vara en bi- och servicearrangemang.

Högsta Domstolen anförde:

*”Genom avtalet mellan parterna har sällskapet åt Kerstin B upplåtit hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag. Avtalet inrymmer sålunda i och för sig under den i 3 kap. 1 § nyttjanderättslagen givna beskrivningen på hyresavtal. Ett avtal, som innefattar en dylik upplåtelse, kan emellertid trots beskrivningens innehåll någon gång vara att hänföra till annat än hyra. Detta kan inträffa, när lokalupplåtelsen ingår endast som ett underordnat moment i det avtal, varigenom upplåtelsen skett, eller omständigheterna eljest så avviker från vad som förekommer vid hyra, att avtalet rimligen icke kan vara att hänföra under hyreslagstiftningen.”*¹²⁰

Nyttjanderättslagen 3:1, motsvarar Jordabalken 12:1.¹²¹ Målet avgjordes efter huvudförhandling där Högsta Domstolen fann att ett hyresavtal förelåg. Enligt Dahlquist-Sjöberg och Victorin blir slutsatsen att en hyresrättslig tillhörighet i regel alltid förekommer då ett avtal innehåller ett hyresrättsligt inslag, såvida detta inslag

¹¹⁹ Dahlquist-Sjöberg och Victorin (2003). Flexibilitet och besittningsskydd, Rapport nr 15 KTHs bostadsprojekt, Stockholm, s. 6, Elektronisk (2012-05-16)

¹²⁰ NJA 1971 s.129

¹²¹ Dahlquist-Sjöberg och Victorin, s. 7

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

inte är att anse som en mindre beståndsdel och av helt underordnad betydelse i avtalssammanhanget.¹²²

¹²² Dahlquist-Sjöberg och Victorin, s. 7

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

7 Påföljder

I detta kapitel beskrivs tre sanktionsmöjligheter svensk lag medger, nämligen vite, skadestånd samt hävning. Dessa tre påföljder framställs först generellt ur ett kontraktsrättsligt perspektiv och sedan ur ett hyresrättsligt perspektiv för se om någon av skadeformerna skulle vara tillämplbara på ett grönt hyresavtal. Vidare tas olika sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen upp – både ur ett hyresgästs- och hyresvärdsperspektiv.

Syftet är att utreda gällande rätt för att i senare kapitel, med detta kapitel som grund, analysera huruvida det är juridiskt möjligt att sanktionera ett grönt hyresavtal utöver de sanktionsmöjligheter som står att finna i hyreslagen.

7.1 Vite

Vite är ett hot om ersättning som aktualiseras om felande part inte vidtar rättelse. Det är en form av förutbestämt skadestånd som regleras i ett avtal. Bryter part mot en angiven bestämmelse i ett kontrakt kan denne bli skyldig att enligt avtalet betala en till beloppet bestämd summa – vite.¹²³ För att kunna tvinga part att utge ersättning i form av vite krävs naturligtvis att ett avtalsbrott har uppkommit. Dessutom skall det särskilt stå i avtalet att detta brott är förknippat med vite.¹²⁴

Syftet med vite är dels att det fungerar som ett påtryckningsmedel för en part att fullgöra sina förpliktelser. Dels skapar det en förutsägbarhet om vad som händer vid ett kontraktsbrott. Den skadeståndstalande behöver alltså inte lägga kraft på att utreda skadans storlek.¹²⁵

Ett vite kan kombineras med en huvudförpliktelse men också i viss mån med ett icke juridiskt bindande löfte vilket medför att löftet får en bindande karaktär.¹²⁶

Dahlquist-Sjöberg diskuterar huruvida det för vite krävs vållande eller om vite snarare medför strikt ansvar. Han menar att det senare är mest troligt då vites syfte är ”att

¹²³ Adlercreutz, Avtalsrätt I, 12:e uppl. (2002) s. 304

¹²⁴ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 257

¹²⁵ Adlercreutz, Avtalsrätt I, 12:e uppl. (2002) s. 304

¹²⁶ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh.(1998) s. 257

förenkla förfarandet vid en eventuell konflikt”.¹²⁷ Skulle det krävas utredning om vållande innebär det att förutsägbarheten för parterna går förlorad.

Dahlquist-Sjöberg menar vidare att det är möjlighet till jämkning, genom AvtL 36 §, som gjort att denna form av sanktion kan finnas.¹²⁸ Vitesklausuler är i princip bindande om de inte är oskäligen efter omständigheterna. Då kan beloppet jämkas upp, ner eller lämnas helt utan avseende.¹²⁹

7.2 Skadestånd

Som nämnts ovan, se kapitel 6.4, är Skadeståndslagen dispositiv. Det betyder att vad som är författat i speciallagstiftning eller särskilt i avtal har företräde (SkL 1:1).

Hellner menar att ”Skadestånd är från rättsteknisk synpunkt den mest användbara av alla påföljder av kontraktbrott.”¹³⁰ Skadestånd kan kombineras med och anpassas till andra typer av påföljder. Till exempel kan det utgå när avtal hävs och det kan kombineras med fullgörande och med prisavdrag.¹³¹

I praktiken har skadestånd emellertid en del begränsningar. För det första kan skadeståndsskyldigheten bli så stor att det blir ekonomiskt omöjligt för den skadeståndsskyldige att betala. För det andra krävs oftast en utredning vilken kan medföra stora kostnader och bevisvärigheter. Slutligen kan ett skadeståndsanspråk försämra relationen mellan de båda parterna. Detta kan bli särskilt betungade vid en eventuell framtida relation.¹³²

En förutsättning för att en skadelidande skall ha rätt att begära skadestånd är att motparten bär skuld till avtalsbrottet.¹³³ Hur strängt skadeståndsansvaret är, om det är vållande, uppsåt eller brott, kan bestämmas av avtalet alternativt speciallagstiftning. Lämnas frågan öppen i dessa, får kontroll göras i Skadeståndslagen där skadans typtillhörighet faller avgörandet.

¹²⁷Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh.(1998) s. 257

¹²⁸Ibid, s. 257

¹²⁹ Adlercreutz, Avtalsrätt I, 12:e uppl. (2002) s. 305

¹³⁰ Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 2:a häftet, 5:e uppl. (2011) s. 200

¹³¹Ibid, s. 200-201

¹³²Ibid, s. 202

¹³³ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 259

Om en part har utfäst en garanti i ett avtal ses detta som ett strikt ansvar. Å andra sidan kan part friskriva sig från ansvar genom en friskrivningsklausul.¹³⁴ Dock gäller ansvarsfriskrivningar som regel inte vid grov vårdslöshet.¹³⁵

Utöver vad som nu sagts står kravet på adekvat kausalitet fast som en förutsättning för att skadestånd skall utgå se kapitel 6.4.2. Det måste finnas ett orsakssamband av viss kvalitet mellan den skadandes handling (eventuellt frånvaror av handling) och avtalsbrottet.¹³⁶

7.3 Hävning

Hävning är en direkt motsats till avtalsrättens grundtes, pacta sunt servanda – avtal skall hållas. Att avtal hävs ses därför ofta som en sista utväg i ett kontraktsförhållande. Vad som händer är att avtalet bryts och avtalsenliga prestationer skall, i möjligaste mån, återgå.¹³⁷

Hävning äger, på samma sätt som andra påföljdsalternativ, en avskräckande funktion. Part måste leverera det som ankommer på honom enligt avtalet för att inte riskera att motparten kräver hävning.¹³⁸

På grund av att hävning är en så pass drastisk åtgärd krävs det alltid någon form av väsentlighet för att det skall komma till stånd. Detta uttrycks också i lagtext (om än med olika formuleringar) och hittas bland annat i Köplagen 25 och 39 §§ vid köp av lös egendom, Jordabalken 4:11-15 vid köp av fast egendom, samt Jordabalken 12 :42 om hyra.

7.4 Hyresgästens sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen

Det finns fyra typer av sanktioner som en hyresgäst kan vara berättigad till genom hyreslagens bestämmelser. Dessa är självhjälp, nedsättning av hyran, skadestånd samt hävning. Rätt till sanktionerna har hyresgästen vid brist i lägenheten (JB 12:10-12 och

¹³⁴Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 260

¹³⁵Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 2:a häftet, 5:e uppl. (2011) s. 215

¹³⁶Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 260

¹³⁷Ibid, s. 266

¹³⁸Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 2:a häftet, 5:e uppl. (2011) s. 184

12:15-16) eller vid hyresvärdens dröjsmål (JB 12:13-14).¹³⁹ Brister som hyresgästen kan påtala beror på vad parterna avtalat om gällande lägenhetens skick. Är det något som utgör en avvikelse mot vad som överenskommits kan detta åberopas som ett hinder i hyresrätten. Vad som betraktas som dröjsmål, är om lägenheten inte färdigställts i avtalat skick när hyresgästen skall tillträda lokalen eller om tidigare hyresgäst inte utrymt lägenheten i tid. En sanktion behöver inte utesluta en annan utan de kan ofta användas parallellt.¹⁴⁰

7.4.1 Rätt till självhjälp

Är lägenheten bristfällig före hyrestidens början, och felet inte är avhjälpt innan tillträdesdagen, får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad om inte hyresvärden efter tillsägelse rättar till bristen inom skälig tid (JB 12:11 st.1 p.1). Samma regel gäller om brist uppkommer under hyrestiden förutsatt att hyresgästen inte är ansvarig för skadan (JB 12:16 st.1).

7.4.2 Nedsättning av hyran

Nedsättning av hyran kan bli aktuellt om brist enligt ovan föreligger men också om myndighetsbeslut gör att delar av lägenheten inte får användas (JB 12:11-12, 16). Nedsättningen skall motsvara det minskade värdet som uppstår på grund av bristen.¹⁴¹ Dock måste hyresvärden känna till bristen om ersättning skall utgå, varför det är viktigt för hyresgästen att påpeka felet så snart som möjligt.¹⁴² Avträder inte tidigare hyresgäst i tid har den tillträdande hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten (JB 12:14).

¹³⁹ Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1:a häftet, 4:e uppl. (2005) s. 301

¹⁴⁰ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 188

¹⁴¹ Ibid, s. 189

¹⁴² Ibid, s. 189

7.4.3 Hävning – frånträde

Går det inte att avhjälpa brist utan dröjsmål får hyresgäst enligt JB 12:11 st. 1 p. 2 säga upp avtalet om bristen är av väsentlig betydelse (en förutsättning som inte gäller för de andra sanktionerna). Efter att felet avhjulpts kan avtalat inte längre hävas.¹⁴³ Likaså får hyresgästen frånträda avtalet om lägenheten före tillträde blir totalförstörd eller myndighet förbjuder användandet av lokalen (JB 12:10). Desamma gäller om tidigare hyresgäst inte frånträder i tid och hyresvärden efter vetskap om förhållandet inte avhjulper bristen (JB 12:14).

7.4.4 Skadestånd

Finns brist i lägenheten har hyresgästen rätt till skadestånd om hyresvärden inte kan visa att en brist inte beror på hans försummelse (JB 12:11st.1 p.4). Det gäller även brist som hyresvärden inte vetat om men som han borde ha kunskap om. Skadeståndet omfattar det positiva kontraktsintresset, det vill säga ”både förlust som hyresgästen lidit och utebliven vinst”.¹⁴⁴ Bristen behöver nödvändigtvis inte vara relaterat till lägenhetens skick utan kan även vara till exempel störningar orsakade av grannar¹⁴⁵ eller att föregående hyresgäst inte avträtt lägenheten i tid¹⁴⁶.

7.5 Hyresvärdens sanktionsmöjligheter enligt hyreslagen

Hyresvärdens sanktionsmöjligheter uppkommer i första hand då förverkande föreligger och hyresvärden har då rätt till ersättning enligt JB 12:42 st. 6. Skadestånd kan också föreligga om en hyresgäst inte avträder lägenheten i tid.¹⁴⁷

Reglerna om förverkande i hyreslagen återfinns i 42-44 §§. Som tidigare nämnts (se kapitel 6.3) är hyreslagen enligt JB 12:1 st. 5 tvingade till hyresgästens förmån om inget annat anges. Det betyder att det inte finns andra giltiga hävningsgrunder utöver de som tas upp i 42 § samma lag.¹⁴⁸ Vidare kan påpekas att det endast är hyresvärden som kan säga upp avtalet genom nyss nämnda paragraf. Sker det ett kontraktsbrott

¹⁴³ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 192

¹⁴⁴ Ibid, s. 193

¹⁴⁵ Ibid, s. 193

¹⁴⁶ Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1:a häftet, 4:e uppl. (2005) s. 301

¹⁴⁷ Ibid, s. 301

¹⁴⁸ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 22

från hyresvärdens sida handlar det inte om förverkande utan om att hyresgästen frånträder hyresavtalet (se kapitel 7.4.3).¹⁴⁹

Har en hyresgäst gjort sig skyldig till ett kontraktsbrott enligt JB 12:42 är den rätta benämningen att hyresgästens ges en uppsägning och orsaken är förverkande.¹⁵⁰ Prestationer som skett, till exempel i form av hyra skall inte återgå oavsett om det är hyresvärden som häver eller om det är hyresgästen som frångår hyresavtalet.¹⁵¹

7.5.1 Jordabalken 12:42 - Förverkande

I JB 12:42 finns det grunder för när en hyresvärd tvångsvis kan säga upp en hyresgäst i förtid. Paragrafen är, som sagt, uttömmande, det vill säga, den reglerar exklusivt när ett sådant företagande kan komma till stånd. Att lagstiftaren valt att statuera denna paragraf som den enda möjliga utvägen att komma ur ett hyresförhållande i förtid (är båda parter överens finns det såklart inget hinder att bryta mitt i avtalsperiod) har med skyddet för hyresgästen att göra. Hyresvärden skall inte kunna tvinga fram andra oskäliga bestämmelser som sedan skulle kunna få en hyresgäst vräkt. I sak innebär det att hyresgästen tillsammans med hyresvärden inte kan bestämma om andra avtalsbrytande grunder utöver de som finns reglerade i JB 12:42.

Paragrafen har nio olika punkter för vilket en hyresvärd har rätt att häva. Bland annat kan nämnas hyresgästens dröjsmål av att erlägga hyra, olovlig andrahandsuthyrning, lägenheten används i strid mot vad som är avtalat, vanvård och så vidare. Dessutom måste vissa rekvisit vara uppfyllda för att det skall gå så långt som hävning. Kort kan nämnas att hyresgästen i vissa fall kan undvika förverkande efter att han vidtagit rättelse, eller klarar sig på grund av att hyresvärden glömmer att säga upp hyresavtalet inom två månader efter han fick kännedom om förhållandet. Därtill krävs det för samtliga punkter att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse (JB 12:42 st.5). Detta är ett krav på väsentlighet som även går att finna i annan speciallagstiftning, se kapitel 7.3.

Sägs hyresavtalet upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd enligt JB 12:42 st. 6. Avtalet upphör då genast att gälla (JB 12:6). En naturlig följd

¹⁴⁹Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 23, 47

¹⁵⁰Ibid, s. 23

¹⁵¹Hellner, Hager, H. Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1:a häftet, 4:e uppl. (2005) s. 301

blir att hyresgästen förlorar sitt eventuella besittningsskydd. Det framgår av JB 12:56 st. 1 p. 2. ”hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad”

7.5.2 Jordabalken 12:42 p. 8

Den punkt i JB 12:42 som är mest intressant med tanke på en del i denna rapports syfte är punkt 8 som handlar om andra avtalsenliga skyldigheter som inte behandlas i hyreslagen. Därför följer nu avsnitt om just denna punkt.

”Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,[...]”

8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs[...].”

Citatet ovan kommer ifrån JB12:42 st. 1 p. 8. Den ger ett visst utrymme för att skapa hävingsgrunder som går utöver hyreslagens reglering. För att det skall kunna gå att säga upp avtalet i förtid krävs det dock att tre punkter är uppfyllda. För det första så måste förpliktelsen utgöra en del av avtalet.¹⁵² Det går således inte att åberopa något som inte finns inskrivet i själva hyreskontraktet. För det andra måste det vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs (JB12:42st. 1 p. 8). Mer om det i kapitel 7.5.2.1. Slutligen kan kontraktsbrottet inte enbart vara av ringa betydelse (JB12:42 5 st.). Ursäktliga misstag skall inte kunna leda till hävning.

Det finns alltså ett krav på väsentlighet som tidigare berörts. Anledningen till att detta väsentlighetsrequisit finns med är enligt Dahlquist-Sjöberg att det ”.../ utgör en spärr mot otillbörligt brukande av hävningsrätten”.¹⁵³ En hyresvärd som, på andra grunder än vad som stadgas i 42 §, vill ha en hyresgäst vräkt skall således inte utan väsentlighet kunna häva hyresavtalet med hjälp av några av paragrafens punkter.¹⁵⁴

Utöver dessa punkter krävs det enligt hyreslagens 43 § att hyresvärden säger upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om att hyresgästen brutit mot avtalet.

¹⁵² Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh.(1998) s. 327

¹⁵³ Ibid, s. 269

¹⁵⁴ Ibid, s. 269

7.5.2.1 Synnerlig vikt

Var gränsen går om vad som är av synnerlig vikt eller ej är tvetydigt. Enligt lagkommentarerna skulle ett sådant fall kunna vara om hyresavtalets ersättning utgår i något annat än pengar. Om hyresgästen ej tillhandahåller denna ersättning torde hyresrätten förverkas enligt aktuell punkt.¹⁵⁵ Poängteras bör vidare att parterna inte kan bestämma vad som är en förverkandegrund utan det ankommer på domstol att avgöra det från fall till fall.¹⁵⁶

Både Dahlquist-Sjöberg¹⁵⁷ samt Hellner m.fl.¹⁵⁸ tar upp en förverkandegrund som angriper en hyresgäst som ej bedriver sin verksamhet på avtalat vis. Det kan vara av synnerlig vikt för en hyresvärd som exempelvis driver ett köpcentrum eller en galleria att samtliga hyresgäster bedriver sin verksamhet och håller öppet sina butiker på avtalad tid. Övriga hyresgäster kan lida skada av obefintlig verksamhet från någon av dess hyresgrannar. Nämnas bör att Hyreslagstiftningskommittén (SOU 1938:22) övervägde att föreslå utebliven verksamhet i lägenheten som en särskild förverkandegrund.¹⁵⁹ Så blev som synes inte fallet. De hänvisade istället till nuvarande JB 12:42 st.1 p.8 för de fall detta skulle vara nödvändigt, istället för att generalisera det till alla hyresavtal. Bostadsdomstolen (BD 162/1991) dömde dock annorlunda i ett fall som avsåg restaurangverksamhet och som, sedan den togs över av ett konkursbo, inte bedrev någon verksamhet. Bostadsdomstolen fann inte att värden hade visat att det för honom var av synnerlig vikt att restaurangverksamheten bedrevs.

¹⁵⁵ Norsteds Juridik – Zeteo (2012). 42 § *Förverkande*, Elektronisk (2012-03-22)

¹⁵⁶ Hellner, Hager och Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1 häftet, 4:e uppl. (2005) s. 300

¹⁵⁷ Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 295

¹⁵⁸ Hellner, Hager och Persson, Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1 häftet, 4:e uppl. (2005) s. 300

¹⁵⁹ Norsteds Juridik – Zeteo (2012). 42 § *Förverkande*, Elektronisk (2012-03-22)

7.6 Vite och skadestånd, som inte regleras i hyreslagen, i ett hyresavtal?

Det är inte omöjligt att, utöver det skadeståndsansvar som är stadgade i hyreslagen, införa ytterligare sanktioner i ett hyresavtal. Enligt Dahlquist-Sjöberg kan vite ”kopplas samman med i princip alla rättsligt giltiga förpliktelser”¹⁶⁰ varför det inte finns några hinder att föra samman vite med ett hyresavtal. Den hyresrättsliga typtillhörigheten hejdar inte heller att avtalat skadestånd förs in i kontraktet.

Hyreslagen medför, trots det nu sagda, en del restriktioner vad gäller giltigheten av ytterligare sanktioner i ett hyresavtal förutom de som redan finns i lagen. Jordabalkens 12 kapitel är, som nämnts många gånger tidigare, en lag skriven på det sättet att den skall skydda den påstått svagare parten, det vill säga hyresgästen. En vites- eller skadeståndsklausul som förs in för en skyldighet som inte framgår enligt hyreslagen kan därför komma att jämkas i och med avtalets typtillhörighet.¹⁶¹ Sanktionens *verkan* måste alltså bedömas utifrån den hyresrättsliga typtillhörigheten.¹⁶² Annars skulle det kunna få orimliga konsekvenser i form av att en hyresvärd, genom ekonomiska medel, skulle kunna tvinga bort en hyresgäst ur ett hyresförhållande (på helt andra grunder än vad som skulle vara förverkande enligt JB 12:42) utan att denne ges möjlighet till en hyresrättslig prövning.¹⁶³

¹⁶⁰Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal, ak. avh. (1998) s. 476

¹⁶¹ Ibid, s. 258

¹⁶² Ibid, s. 477

¹⁶³Ibid, s. 259 och s. 477

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

8 Resultat från intervjuer

Det finns många fastighetsägare och hyresgäster som samarbetar för att minimera miljöpåverkan, antingen genom att tillämpa egna gröna avtal eller utan något avtal alls. För att få en bild av vad som skulle vara viktigt att ta upp i gröna hyresavtal för livsmedelshandel har intervjuer utförts med representanter från både fastighetsägar- och hyresgästsidan. Även Fastighetsägarna Sverige och Svensk Handel har intervjuats om standardmallen som tagits fram samt deras tankar kring gröna hyresavtal för detalj- och livsmedelshandeln.

Frågorna som ställts till fastighetsägare och hyresgäster berör deras inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandel och hur de idag arbetar för att minska lokalernas påverkan på miljön. Eftersom antalet intervjuer är begränsade till sex stycken på fastighetsägarsidan och tre stycken på hyresgästsidan, är resultaten ej att beakta som statistiskt säkerställt material. Tanken är att som ovan nämnt få en uppfattning om vad som är av vikt vid framtagande av gröna hyresavtal. Enskilda åsikter och svar kommer inte att framföras i denna del utan det som redovisas skall spegla allmänna åsikter hos den berörda delen av fastighetsbranschen.

Eftersom frågor gällande miljöcertifieringar av byggnader endast berör fastighetsägarna, har dessa inte tagits upp med hyresgästerna.

8.1 Fastighetsägare

Alla fastighetsägare har intervjuats i egenskap av ägare till kommersiella fastigheter inom livsmedels- och detaljhandel. De företag som deltagit är Vasakronan, FastPartner, KF Fastigheter, Unibail-Rodamco och Kungsleden. Som ombud för fastighetsägarna har även Fastighetsägarna Sverige intervjuats. Representanterna från företagen består av två uthyrningsansvariga, en fastighetschef och tre miljöchefer.

8.1.1 Allmän inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandel

Alla fastighetsägare är positivt inställda till gröna hyresavtal för detalj- och livsmedelshandeln och samtliga känner till begreppet sedan tidigare. En del arbetar redan för att göra sina lokaler mer ”gröna” och har implementerat egna versioner av gröna avtal. På grund av den stora variationen bland olika verksamheter inom detaljhandeln är det svårt att ta fram gröna hyresavtal som spänner över alla kategorier. Det är dock viktigt att utvecklingen går framåt så att fler samarbeten mellan fastighetsägare och hyresgäster kommer till stånd. För livsmedelshandeln, som

till stor del skiljer sig från både kontor och övrig detaljhandel, väger energifrågan tungt och det är önskvärt att de gröna hyresavtalen än mer tar fasta på detta.

8.1.2 Fördelning av kostnader vid investeringar i fastigheten

Vid investeringar i fastigheten som påverkar hyresgästen positivt genom exempelvis minskad energiförbrukning, uppkommer frågan hur kostnaden för investeringen skall fördelas. Vanligen räknar fastighetsägaren hem sin kostnad genom ett hyrespåslag, i de fall där hyresgästens egna kostnader minskar till följd av investeringen. Problem kan uppstå i en situation med flera hyresgäster i samma fastighet om en eller flera av dessa motsätter sig åtgärden som planeras. En lösning är att, om det är möjligt, då utelämna dessa lokaler tillsvidare och vid byte av hyresgäst, utföra åtgärden för att sedan inkludera kostnaden i hyran. Detta förutsätter som sagt möjligheten att genomföra investeringen i etapper.

Risken finns dock att många åtgärder som skulle höja lokalernas miljöprestanda inte blir av på grund av bristande incitament från båda sidor. Beroende på hyresförhållandets längd är hyresgäster mer eller mindre villiga att delbetala en investering. Om osäkerhet finns kring hur länge verksamheten skall finnas kvar i lokalen minskar viljan från hyresgästernas sida, att vara med och betala, då denne inte vet om han å sin egen del kommer kunna räkna hem investeringskostnaden. För fastighetsägaren blir det då svårt att motiveras till att lägga pengar på något utan pay-back.

Investeringar som leder till sänkta kostnader för hyresgästen kan även, ur ett fastighetsägarperspektiv, ses ur andra aspekter. Med en installation som minskar utgifterna för energiförbrukningen kan fastighetsägaren, för att få tillbaka initialkostnaden, minska tillägget för energin och istället höja hyran något. Hyresgästens totala kostnader kommer då sänkas, driftnettot ökar och därmed även värdet på fastigheten. Även den ekonomiska aspekten är alltså att beakta, enligt en del fastighetsägare.

8.1.3 Varmhyra/kallhyra/el

Huruvida varmhyra eller kallhyra tillämpas skiljer sig mellan fastighetsägarna och vilka verksamheter som avses. I livsmedelsbutiker och köpcenter verkar kallhyra vara vanligast. Vid kallhyra debiteras hyresgästerna separat för sin värmeförbrukning. Detta sker på olika sätt. Där det finns mätare installerat betalar varje hyresgäst antingen för det som faktiskt förbrukas, genom ett rörligt tillägg, eller genom ett fast belopp som sedan jämförs med uppmätt förbrukning. Där det inte finns tillgängliga

mätare utan all energiförbrukning mäts för hela byggnaden eller fastigheten, sker debiteringen vanligen enligt andelstal som tilldelas de som hyr lokalerna. Detsamma gäller för uppvärmda gemensamma ytor. I de fall kyla levereras av fastighetsägaren betalar hyresgästerna för detta enligt samma princip som för värme. I köpcenter och livsmedelsbutiker köps dock oftast el till egna kylmaskiner.

Det finns många olika kombinationer av hur värme och kyla köps in, beroende på typ av verksamhet och vad för fastighet det handlar om. Det är eftersträvansvärt att kunna mäta energiförbrukningen men sådana installationer kan bli kostsamma. De flesta fastighetsägare verkar ändå föredra kallhyra. Vid köp och försäljning är det lättare att få en överblick av ekonomin i en fastighet om kallhyra tillämpas. Vid varmhya har hyresgästen ett fixt pris och det blir hyresvärden som får stå för kostnadsökningen vid en höjning av taxan. För en köpare till fastigheten innebär det en risk som denne ogärna vill ta på sig. Genom kallhyra elimineras risken vilket för många är att föredra.

Gällande incitament till att utföra förbättringsåtgärder är varmhya ett bättre alternativ. Eftersom hyresgästerna betalar ett förutbestämt belopp, har hyresvärden all anledning att vilja minimera energiförbrukningen och sina egna kostnader. Problemet med splittrade incitament kan här hanteras. När kallhyra tillämpas är fastighetsägaren inte kopplad till hyresgästernas energianvändning på samma sätt, och drabbas inte om energipriserna höjs eller vid onödig uppvärmning.

Hyresgäster med eget elabonnemang och/eller egen mätare på elförbrukningen är det vanligast förekommande idag. I större anläggningar, som gallerior, där det finns en transformator som gör om högspänning till lågspänning, kan fastighetsägaren agera elleverantör. Möjligheten uppkommer då att införa grön el till alla hyresgäster.

8.1.4 Avfallshantering

Alla fastighetsägare anser att det är viktigt att det finns så många fraktioner som möjligt i avfallshanteringen. Det är i samtliga fall hyresvärden som står för utrymmet och vanligen även tillhandahållandet av kärl. Vem som har hand om själva driften skiljer sig något åt, från fastighet till fastighet. I så kallade centrumanläggningar, som köpcentrum där alla butiker har en gemensam ingång, sköts oftast allt av fastighetsägaren. Kostnaderna överförs sedan på hyresgästerna som vid värmertillegg.

Beroende på vilka verksamheter som finns i lokalerna hanteras olika typer av avfall. En del fastighetsägare gör satsningar på att sälja plast och wellpapp från avfallet. Den ekonomiska aspekten kan alltså tillämpas även här. Tydliggörs dessa möjligheter och

hyresgästerna involveras, innebär det att kostnaderna för avfallshanteringen minskar och i sin tur även hyrestillägget.

8.1.5 Miljöarbete

Miljömål och miljöarbete är idag något som de flesta företag införlivar i sina verksamheter, och så även fastighetsägarsidan. Miljö- och energiledningssystem samt miljöpolicyer tillämpas som stöd, så att förbättringsåtgärder kontinuerligt kan identifieras och uppföljningar göras för att effektivisera energianvändningen och minska miljöpåverkan. Stort fokus ligger på energiförbrukningen, men även avfallshandling och utsläpp av koldioxid är frågor som fastighetsägarna aktivt arbetar med idag. Praktiska exempel på vad som kan göras inom livsmedelshandeln är att ha lock på kylar och frysar för att dra ner på den energi kylanläggningarna förbrukar. Användning av naturliga köldmedel, som koldioxid, är både energieffektivt och påverkar inte växthuseffekten eller ozonlagret vilket en del andra köldmedel gör i negativ mening. Miljöcertifiering av byggnader är också något som fastighetsägarna arbetar med och försöker uppnå.

8.1.6 Parametrar i gröna hyresavtal för livsmedelshandel

De företag som redan använder sig av gröna hyresavtal för kontor, tillämpar dessa även vid hyra av butik, i den mån det är möjligt. Som ovan nämnt skiljer sig dock livsmedelshandel avsevärt från övrig typ av handel och kontor. De punkter fastighetsägarna anser vara särskilt viktiga i gröna hyresavtal för livsmedelshandel gäller främst mediaförbrukning som vatten, varmvatten, el, värme och kyla samt avfallshandling.

De flesta fastighetsägarna anser det lämpligast att inte lägga sig i hyresgästernas verksamheter och det de själva rör om. Energiförbrukningen berör dock oftast båda parter och finns det möjligheter att samarbeta kring detta bör det ligga i bådars intresse. Just livsmedelsbutiker drar stora mängder energi och effektiviseringar är eftersträvt, ur miljö- och ekonomisk synvinkel. Belysningen är något som fastighetsägarna tar upp speciellt eftersom den är en betydande energiförbrukare i många butiker. Belysningen alstrar även värme vilket leder till ökad ventilation och kylbehov som i sig drar energi.

Delar rörande energiförbrukning är alltså viktiga att ha med i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln.

En del fastighetsägare skulle dessutom gärna se att innehållet inkluderar ett sätt att hantera kostnader för energieffektiviserande åtgärder i fastigheten, se kapitel 8.2.2. Det skulle underlätta processen vid en situation där det exempelvis finns ett energiledningssystem och fastighetsägaren ser att en förbättringsåtgärd skulle vara lönsam. Då kan investeringen genomföras utan att tid måste läggas ner på förhandlingar med hyresgästerna eftersom de redan är informerade vid tecknandet av det gröna avtalet. Hyrestiden för livsmedelsbutiker brukar vanligtvis vara långa vilket främjar en sådan här lösning av kostnadsfördelningsfrågan då hyresgästerna vet att de kommer att få tillgodogöra sig den framtida besparingen som åtgärden medför.

Att i gröna hyresavtal kräva av hyresgästerna att köpa grön el när de har ett eget abonnemang tror fastighetsägarna inte skulle vara något problem. Priserna skiljer sig så lite åt idag, och användandet av grön el verkar positivt på företagets image. En del fastighetsägare erbjuder elkartläggning, men det verkar inte vara någon standard.

Viktiga detaljer för livsmedelshandeln som fastighetsägarna tar upp är att det byggs om mer i butiker än i kontor. Företag i denna kategori kan ofta ha en nischad inredning och vid byte av hyresgäst måste den alltså anpassas. Vid iordningsställande av kontor kan fastighetsägaren vara ansvarig och ha kontroll över vilka material som används. Kostnaden läggs på hyresgästen som en del av hyran. I butiker är det inte lika enkelt då förändringarna blir mer omfattande. Skulle fastighetsägaren stå för ombyggnaden kan det bli svårt att räkna hem investeringen om hyresgästen flyttar efter bara några år och en ny hyresgäst i sin tur vill ha sin egen typ av inredning. Även om det för fastighetsägarna är lättare att inte involveras i utformningen inuti butikslokalen betyder det att de har en begränsad möjlighet att styra över materialvalet. Butiker tillhörande större kedjor ser oftast ungefär likadana ut. Det skulle vara omöjligt för en enskild butik att gå ifrån detta på grund av att fastighetsägaren ställer speciella krav på ombyggnadsmaterialet.

8.1.7 Specifika krav i avtalen, för båda parter

Det skiljer sig en del kring vad fastighetsägarna tycker om direkt ställda krav i de gröna hyresavtalen. Några anser det önskvärt att avtalen är tydliga och att krav skall ställas för att miljöarbetet verkligen skall bli utfört. I annat fall finns risken att parterna upprättar ett dokument med olika frivilliga åtaganden och sedan endast åtnjuter den imagehöjande effekten från det gröna hyresavtalet utan att egentligen utföra ett aktivt miljöarbete. En annan synpunkt är att en del hyresgäster har miljömål att uppnå internt och då tror fastighetsägarna inte att de räds av krav i gröna

hyresavtal. De flesta tror dock att specifika krav är för tidigt att införa. Hyresgästerna är inte beredda på detta och kommer att se det som måsten istället för något positivt. Det är viktigt att hyresgästerna ser mervärdet av det hela för både tid och resurser måste läggas. Istället borde fokus läggas på en dialog mellan parterna för att få upp medvetenheten i verksamheten.

Fastighetsägarna är medvetna om att det finns en risk att avtalen blir för mjuka och att dess avsedda verkan uteblir med många eller enbart frivilliga punkter och formuleringar som uttrycker målsättningar istället för direkta krav. Det är därför viktigt att ha kontinuerliga uppföljningsmöten där eventuella problem kan fångas upp och lösas gemensamt av parterna. Fastighetsägare och hyresgäster kan gå igenom avtalet och se över vad som gjorts. De kan bland annat studera energistatistiken från föregående år och hur kostnaderna ser ut, för att sedan resonera sig fram till vad som är rimligt utifrån de förutsättningar som ges.

8.1.8 Miljöcertifieringar och gröna hyresavtal

En miljöcertifiering på byggnader skulle, enligt en del fastighetsägare, på sikt kunna öka värdet på fastigheten. En certifiering tyder på att ägaren har koll på fastighetens miljömässiga status genom bättre dokumentation över fastigheten och det kan visas att åtgärder utförts för att öka miljöprestandan. Det är även lättare att redovisa hur förutsättningarna för att få en bra drift ser ut. Dessa faktorer kan ge möjligheten att höja hyrorna och öka driftnettot, vilket ökar fastighetens avkastningsvärde. De flesta tror snarare att effekten i framtiden blir att de som inte har miljöcertifierade byggnader kommer ifrågasättas och påverkas i negativ mening. Det är dock svårt att förutse hur utfallet kommer att bli.

Gällande om gröna hyresavtal skulle få en större genomslagskraft om de kombinerades med miljöcertifieringar av byggnader tror ingen fastighetsägare att så är fallet. När en byggnad klassas är det statistiskt, vid ett visst tillfälle, där vissa egenskaper värderas. Så som fastighetsägarna ser på gröna hyresavtal är det mål som skall försöka nås och om nya idéer uppkommer, skall dessa kunna diskuteras och om möjligt genomföras. Gröna hyresavtal skall inte hållas statistiskt utan som ett levande dokument. En fastighetsägare menar att det är så pass kostsamt att miljöcertifiera en byggnad att förutsättningarna för att införa gröna hyresavtal, om de knyts an till en certifiering, minskar betydligt för många fastighetsägare.

8.2 Hyresgäster

Hyresgästerna som intervjuats är alla verksamma inom detaljhandeln och specifikt livsmedelshandel. De intervjuade utgör etableringsansvariga för Netto och Bergendahls. Företagen både äger fastigheter och hyr in sig hos andra fastighetsägare. I detta avsnitt ligger fokus på inhyrningssidan för att ta del av åsikter kring gröna hyresavtal, ur ett hyresgästperspektiv. Som ombud för hyresgästerna har även Svensk Handel intervjuats.

Då antalet hyresgäster som intervjuats är påtagligt färre än antalet fastighetsägare samt att alla frågor inte heller till fullo har besvarats, är resultaten från dessa mer begränsade.

8.2.1 Allmän inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandel

Hyresgästernas inställning till gröna hyresavtal för livsmedelshandeln är överlag positiv. Det skiljer sig dock huruvida begreppet känns till sedan tidigare och är inget som i dagsläget tillämpas. Alla anser att det är viktigt att försöka minimera verksamheternas påverkan på miljön. Det tas dock upp att de ekonomiska aspekterna är viktiga att ta hänsyn till. Fastighetsägare är måna om att ha så hög avkastning som möjligt och hyresgästerna vill hålla nere hyran för att verksamheten skall gå runt. Gröna hyresavtal kan innebära ökade kostnader och dessa landar förmodligen på hyresgästen. Stora fastighetsägare med attraktiva lokaler skulle nog kunna lyckas införa krav på gröna hyresavtal och kunna hyra ut lokalerna även om hyresgästen får bära kostnaderna. För att dessa avtal skall kunna bli en standard bland alla typer av fastighetsägare och hyresgäster är det emellertid viktigt att en samverkan och balans finns mellan parterna, så att inte endast den ena tilldelas allt ansvar.

Den generella åsikten är alltså att gröna hyresavtal i teorin är bra. Sedan skiljer det sig huruvida hyresgästerna kan tänka sig en tillämpning av dem, endast för den goda sakens skull eller med begränsningar på grund av ekonomiska hänseenden. Det tas även upp att det inte får utesluta andra miljösmarta lösningar. Inga exempel ges dock.

8.2.2 Fördelning av kostnader vid investeringar i fastigheten

Den allmänna åsikten är att kostnaderna kommer att föras över på hyresgästerna eftersom fastighetsägarna, som nämnt ovan, tänker på fastighetens avkastning. Hur parterna kommit överens om vem som skall stå för värmen i lokalerna påverkar incitamenten. Vid kallhyra ansvarar hyresgästen själv för sin energiförbrukning men i

och med att de ju inte äger sin lokal är de inte villiga att betala för investeringar i den, om det inte är något som går att räkna hem.

8.2.3 Varmhyra/kallhyra/el

Både varmhya och kallhyra förekommer bland hyresgästerna. Debiteringen sker enligt andelstal eller för faktiskt förbrukning. Generellt strävas det efter att få betala för sin egen användning, speciellt om energiförbrukningen är låg och fastighetsägaren, som en hyresgäst uttryckte det, avrundar uppåt. Att installera mätare innebär kostnader vilket innebär att avvägningar får göras. Hur debiteringen skall ske blir en förhandlingsfråga som får stå i relation till övrigt innehåll i avtalet.

Elkartläggning verkar vara sällsynt förekommande, då hyresgästerna i princip aldrig blivit erbjudna detta av sina fastighetsägare. Grön el är inte heller något som köps in trots att en del alltid har ett eget elabonnemang i sina hyrda lokaler. De som delvis får sin el levererad av fastighetsägaren använder sig av undermätare.

8.2.4 Avfallshantering

Generellt står hyresgästerna själva för avfallshanteringen. Fastighetsägarna ser till att tillräckligt med utrymme finns tillhands. En hyresgäst nämner att källsortering inte är vanligt förekommande. Däremot säljs plast och wellpapp vilket sköts av hyresgästen. Hur den mat som på ett eller annat sätt blir osäljbar hanteras skiljer sig bland hyresgästerna. I vissa butiker slängs matavfallet medan vissa lämnar det till biogas-anläggningar om dessa ligger inom ett rimligt avstånd. En hyresgäst sköter sin avfallshantering med hjälp av ett konsultbolag som ser till att sorteringen sker miljömässigt korrekt.

8.2.5 Miljöarbete

Hyresgästerna utför miljöarbete på olika sätt. Framst beskrivs det som är anknutet till fastigheten. Vid byggnation av butikerna görs energisnåla byggnader. Initialkostnaden för projekten blir något dyrare men resulterar i lägre driftkostnader. Värmeåtervinning är vanligt förekommande bland hyresgästerna. Överskottsvärmen från kylar och frysar utnyttjas för att värma upp butikerna. En hyresgäst nämner att de har infört kontinuerliga uppföljningar av energiåtgången i lokalerna och att åtgärder utförs löpande. Ett test görs för tillfället, där golvvärme skall installeras för att se om detta kan minska energiförbrukningen ytterligare.

8.2.6 Parametrar i gröna hyresavtal för livsmedelshandel

Det är önskvärt från hyresgästernas sida att avfallshanteringen tas upp i gröna hyresavtal. Även krav på låg energiförbrukning är något som nämns. Ytterligare specifikationer ges inte, men en hyresgäst pekar på skillnader mot kontor som att det ofta krävs större investeringar för att konceptanpassa livsmedelsbutiker. Det finns även fler aspekter att tänka på vid kontraktsskrivning, som olika myndighetskrav, värme, kyla, brandskydd, leveransförutsättningar och entrélösning.

8.3 Intervju med Fastighetsägarna Sverige

Intervju genomförd med Yogesh Kumar, Miljöchef

Initiativet till att utveckla en standardmall till gröna hyresavtal kom från större kommersiella fastighetsägare som ville att Fastighetsägarna som organisation skulle ta fram en komplettering till andra standardavtalsformulär med en grön bilaga. Det anses som en förenkling för användaren, med ett standardiserat grönt avtal så att varje fastighetsägare inte behöver ha sin egen speciella variant. Projektet drogs således igång i samarbete med ett antal medlemmar inom Fastighetsägarna samt andra företag, organisationer inom fastighetsbranschen och myndigheter. Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Sverige, berättar att en arbetsgrupp och en referensgrupp bildades och fick till uppgift att diskutera parametrar att inkludera i avtalet. Studier av internationella gröna hyresavtal har också gjorts för att få en inblick i vad dessa fokuserar på. Det finns dock inhemska faktorer i Sverige som är viktiga att ta hänsyn till. Som exempel kan nämnas att vi är energiberende både vinter- och sommartid. Idag finns kyla tillgängligt i kontor i en betydligt större utsträckning än för 15 år sedan. Dessa faktorer har tillsammans med inspiration från både internationella och nationella gröna hyresavtal påverkat valet av innehåll i standardmallen.

Anledningen till att standardmallen togs fram just för kontor var att det finns en större enhetlighet bland dessa lokaler än handelslokaler. I de sistnämnda kan det finnas många olika sammansättningar. Ett shoppingcenter innehåller ofta helt skilda verksamheter så det kan rymmas ett flertal olika parametrar för varje butiksverksamhet. För att komma igång med projektet var det enklare att börja med en inriktning på kontor och därför bestämdes det att en avgränsning skulle göras.

Tanken med Fastighetsägarnas gröna hyresavtal är att tillämparna vid tecknandet av ordinarie hyresavtal skall kunna välja om de vill komplettera med den gröna bilagan. Om så görs, finns ett antal minimikrav i denna som är obligatoriska. Sedan kan fastighetsägaren och hyresgästen välja att lägga till punkter från en lista med frivilliga åtaganden. Utformningen baseras på faktumet att hänsyn måste tas till de förutsättningar som finns. Avsikten är att avtalen skall kunna användas för lokaler i många olika typer av byggnader, såväl gamla som nya. Det finns dock självklart de hus som inte klarar av kraven. Viktigt är att engagera parterna till att genomföra åtgärder. De obligatoriska punkterna är till för att undvika ”green wash”, en situation där miljöarbetet endast finns på pappret och inget aktivt utförs. Eftersom det är

fastighetsägaren som råder över fastigheten, vet hur den fungerar och har koll på vilka system som finns är majoriteten av de totalt 16 minikraven bindande för fastighetsägaren. Några punkter är avsedda för hyresgästen och några är gemensamma för båda parter. Det är dock viktigt att poängtera att det är samspelet parterna emellan som gör att målen uppnås, menar Kumar.

Fastighetsägarna Sverige har fått 152 remissynpunkter på avtalet. Den kritik som riktats har varit både positiv och negativ. Några anser att det är väldigt strängt medan andra anser att det är för snällt. Om det endast hade varit kritik från ett håll hade de fått se över det hela men nu finns det ändå en balans menar Kumar. Han tror vidare att nivån som lagts är bra i ett första steg. Läggs ribban väldigt högt kan det komma att utesluta många mindre fastighetsägare. Att ha minimipunkter som kan byggas på med flera frivilliga punkter gör att alla kan vara med baserat på sin ambition och byggnadens förutsättningar.

Fastighetsägarnas jurister har granskat formuleringarna i avtalet. Det har emellertid inte tagits ställning till några juridiska aspekter om särskilda påföljder vid kontraktsbrott, utan det blir en domstolsfråga. Det är svårt att förutse hur en domstol skulle resonera i ett sådant här fall och Kumar tror att en sådan här tvist skulle lösas på annat sätt. Är en hyresgäst missnöjd lämnar han ofta lokalen efter att hyrestiden gått ut. Eftersom parterna även har en vanlig hyresrelation vid sidan av, tror Kumar inte heller att fastighetsägaren skulle gå till domstol på grund av ett brott enbart mot det gröna hyresavtalet. Det understryks som essentiellt att påminnas om varför dessa avtal tecknas. Finns inte ambitionen att uppfylla de krav som ställs, kan parterna låta bli att teckna det gröna hyresavtalet. Här lyfts vikten av frivilligheten upp igen samt möjligheten att anpassa överenskommelsen efter bådadas, hyresvärdens respektive hyresgästens, förutsättningar.

Gällande gröna hyresavtal för detalj- och livsmedelshandeln, anser Kumar att det finns vissa svårigheter med att ta fram ett allmänt avtal för alla olika typer av verksamheter eftersom butiker oftast har olika koncept. Problematiken kring elleverans och mätmöjligheter tas också upp då även det skiljer sig från byggnad till byggnad. I shoppingcenter finns det många gemensamma utrymmen och det används en avsevärd mängd energi till belysning, uppvärmning, ventilation med mera. Kostnaden delas ofta upp mellan alla hyresgäster per kvadratmeter yta. I vissa fall som i livsmedelsbutiker är kylbehovet väldigt stort jämfört med andra butiker. Det måste undersökas hur respektive verksamhet är uppbyggd för att uppnå relevanta

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

parametrar. Bäst är att inrikta sig på de parametrar som är gemensamma för samtliga butikslokaler och lösa dem. Sedan får det ges utrymme att lägga till olika parametrar för olika verksamheter.

8.4 Intervju med Svensk Handel

Intervju genomförd med Anders Thelin, jurist Näringspolitik

Vid framtagandet av Fastighetsägarna Sveriges standardmall till gröna hyresavtal för kontor fungerade Svensk handel som en del i den referensgrupp som lämnat synpunkter under projektets gång. Även när Fastighetsägarna tar fram andra standardiserade avtal brukar Svensk Handel vara delaktig i processen. Anders Thelin, från Svensk Handel, berättar att de själva har referensgrupper hos sina medlemmar och innan projektet startades ställdes frågan till dessa hur intressant det var med gröna hyresavtal. Svaret blev att det var av intresse. Inga direkta konflikter uppstod heller under arbetets gång. De punkter som dock uppmärksammades var åtagandena att hyresvärd och hyresgäst ”ska” köpa produktspecificerad el, vilket är obligatoriskt. Vad händer om det inte finns någon förnyelsebar el att tillgå? Thelin menar att det gällande dessa punkter varit bättre med ett uttryck som ”i möjligaste mån” eller liknande. I värsta fall kanske det gröna avtalet inte tecknas alls på grund av obligatoriet, ifall det finns en risk att det inte går att uppfylla. Möjligheten finns ju visserligen att parterna jobbar med någon sorts medvetet miljötänkande ändå, utanför de gröna hyresavtalen. Något som är positivt med standardmallen är att det är fastighetsägaren som har huvudansvaret. Det är i huvudsak denne som skall ta initiativet till olika revideringar och uppdateringar, det är bra.

De som medverkar i projektet är nöjda med resultatet och uppdelningen med både obligatoriska och frivilliga punkter. Hårdare krav skulle kunna verka avskräckande för parterna. Det handlar om ett samförstånd mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Standardavtalet är en utgångspunkt, en väckarklocka, om att tänka grönt. När tiden går kommer nya krav och möjligheter. Allteftersom kommer nya frågor att dyka upp och med dem får avtalet revideras. Det kan även vara så att det är mellan en speciell hyresgäst och hyresvärd uppkommer en ny fråga att reglera och då kan de lösa den sinsemellan. Risken för ”green wash” på grund av att avtalet skulle vara för snällt tror Thelin är liten. Medlemsföretagen i Svensk Handel har uttryckt sig positiva till att många punkter är valbara. Återigen läggs betoningen på samförståndet som skall finnas mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Tanken med gröna hyresavtal är att de skall förenkla och hjälpa de som vill minska sin miljöpåverkan, utifrån de förutsättningar som finns. Det är heller inte önskvärt att fastighetsägaren i för stor grad lägger sig i hyresgästens verksamhet. Det som är bra är om hyresvärden kommer med tips och tar initiativ till undersökningar för att hitta möjliga åtgärder som kan utföras, men hyresgästen måste ändå få ha kvar kontrollen över sin verksamhet.

Thelin berättar vidare att alla var överens om att inte inkludera några former av påföljder vid avtalsbrott. Eftersom de gröna hyresavtalen är en bilaga till det ordinarie hyresavtalet och således en del av detta, omfattas de av den tvingande hyreslagen. Där är tydligt stadgat vad som gäller då någon skall få ett hyresavtal att upphöra. Det skulle vara svårt att ta fram en bilaga som säger att fastighetsägaren har rätt att säga upp hyresavtalet om hyresgästen missköter sig enligt grunderna i det gröna hyresavtalet. Enligt hyreslagen får han ju inte det. Vitesbelopp kan också vara svårt att få igenom. Det finns inget som hindrar att parterna gör det gröna avtalet till ett helt separat avtal och där inför sanktioner. Komplexiteten kring att det gröna hyresavtalet kommer till stånd på grund av att ett hyresförhållande existerar kräver dock en tydlig klargörelse om att oavsett hyresrelationen mellan parterna skall det som sägs i detta avtal gälla.

Något som tål att tänkas på i den situationen är att det möjligen kan fungera med ett frivilligt avtal för större fastighetsägare och hyresgäster, med en utvecklad miljöpolicy och som är insatta i juridiken kring ett hyresavtal. Mer komplicerat blir det för mindre företagen. Gröna hyresavtal skall ju fungera som ett stöd även för de som vill minska sin miljöpåverkan men inte vet riktigt hur, menar Thelin. Ett separat avtal skulle kunna hämma tänkta eventuella tillämpare. Han pekar på väsentligheten i att avtalen är lätthanterliga för att så många som möjligt skall vilja använda dem. Stränga sanktioner skulle även, likt hårdare krav, kunna avskräcka användare. Ofta är det viktigaste för parterna själva hyresrelationen. Hyresgästen har behov av flexibilitet, marknaden kan gå ner och det kan behövas göra nerskärningar. Det är på samma sätt för fastighetsägaren som är mån om att fastigheten behåller sitt värde plus att ha god relation med långivande banker. Ingen av parterna tjänar på ett vitesbelopp eller att ha ett avtalsbrott som en form av förverkandegrund.

En del av de medverkande i framtagandet av Fastighetsägarnas gröna hyresavtal har efterfrågat ett som är tillämbart för detaljhandeln. Gällande innehållet i ett sådant tror Thelin att delar av standardmallen kan användas även i gröna hyresavtal för handelslokaler, som inledningen ”Samverkan, information och utbildning”. Faktumet att olika butiker i sig skiljer sig från varandra och från kontor gör det dock svårt att hitta något som passar alla. Materialval i inredningen är en punkt som kan vara svår att reglera för butiker med ett visst koncept och avfallshanteringen är mer omfattande i vissa butiker än andra.

9 Analys

I denna del kommer de resultat som redovisats från intervjuerna tillsammans med det i teoridelen framställda materialet att diskuteras och analyseras för att komma fram till en slutsats om vad som är viktigt att ha med i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln samt vilka sanktionsmöjligheter som finns.

9.1 Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är i Sverige ett förhållandevis nytt begrepp, som de senaste åren börjat tillämpas av fastighetsägare och hyresgäster när de redan i kontraktsstadiet vill fastställa lokalanknutna miljömål. Internationellt sett är gröna hyresavtal etablerat i ett antal länder där det med statlig hjälp införts krav på en minskning av lokalers miljöpåverkan i byggnader använda av den offentliga sektorn. De befintliga gröna hyresavtalen i Sverige är inspirerade av dessa med en anpassning till svenska förutsättningar. Vasakronan var det företag som först började erbjuda sina kontorshyresgäster att teckna sådana avtal, innehållande klausuler gällande minskad energiförbrukning, avfallshantering och materialval vid ombyggnad. Punkterna i avtalen är till majoriteten frivilliga, förutom kravet att köpa grön el. Fastighetsägarna i Sverige har under år 2011 tillsammans med representanter från fastighetsbranschen tagit fram ett grönt standardavtal för kontor innehållande både ett antal obligatoriska och ett antal frivilliga punkter. De olika delarna rör samråds- och uppföljningsmöten, miljöcertifiering, energi och inomhusmiljö och materialval, avfallshantering och resor.

Trots existensen av obligatorium i både Vasakronans och Fastighetsägarna Sveriges gröna hyresavtal, finns en betoning på frivilligheten i att använda sig av dem. Det handlar om att skapa en dialog mellan fastighetsägare och hyresgäster samt att ge en möjlighet till samverkan. Gröna hyresavtal skall inte vara en förutsättning för att få hyra. Viktigare är att lyfta frågan och se de gröna hyresavtalen som avsiktsförklaringar. Vidare finns inga former av sanktioner knutna till avtalen. Vid ett eventuellt kontraktsbrott, ankommer det på en domstol att avgöra i frågan. Det ligger dock inte någon fokus på hur ett brott mot avtalen skall hanteras. Istället ges möjligheten att anpassa avtalet efter ambitionsnivå.

Miljöcertifieringen Miljöbyggnad har inspirerat innehållet i Fastighetsägarnas standardmall. En viktig skillnad mellan certifieringar av byggnader och gröna hyresavtal är dock att de förstnämnda handlar om att vid ett visst tillfälle värdera

byggnadens egenskaper. Miljöcertifieringen kan alltså ses som statisk, medan många anser gröna hyresavtal vara levande dokument. Det begreppen har gemensamt är att de innefattar miljöanknutna åtgärder i fastigheten. I Sverige tillämpas fyra olika certifieringssystem för byggnader, utvalda av Sweden Green Building Council. Samtliga certifieringar medför att fastighetsägaren, efter att en värdering gjorts av hur väl byggnaden klarat kraven i önskat system tilldelas ett märke. Detta fungerar som bevis på att dennes byggnad eller fastighet är certifierad. Antalet krav som skall uppfyllas skiljer sig mellan de olika miljöcertifieringarna. Green Building berör endast energieffektivisering medan Miljöbyggnad innehåller totalt 16 kontrollpunkter och tre nivåer som kan uppnås inom certifieringen. De internationella systemen BREEAM och LEED är mer omfattande med ungefär 45 punkter och fyra inbördes nivåer. Av de byggnader som hittills certifierats i Sverige är de flesta för närvarande Green Building- och Miljöbyggnadsmärkta. Fler certifieringar, av alla systemen, är dock på gång.

Beroende på vilket certifieringssystem som används varierar fastighetsägarens kostnader för att få en certifiering. Avgifterna för ligger mellan 15 000 kronor och cirka 200 000 kronor. Tillägg för konsulttimmar uppkommer också vilket gör att de dyrare varianterna totalt kan hamna på ungefär 1000 000 kronor. Många fastighetsägare anser att certifieringen är värd de kostnader som den innebär eftersom det ger en möjlighet att utåt visa att miljöåtgärder genomförts. Vid granskningen görs ju utredningar av byggnaden. En sådan klarläggning av dess status kan dessutom medföra en ökning av fastighetens värde då förevarande miljöprestanda tydligt kan uppvisas. I USA indikeras att fastighetsvärdet ökar cirka 10 % om byggnaden är LEED-certifierad.

9.2 Åtgärder för att minska livsmedelslokalers miljöpåverkan

De befintliga gröna hyresavtalen är koncentrerade till förhållandet mellan fastighetsägare och kontorshyresgäster. Gemensamt för Vasakronans och Fastighetsägarnas gröna avtal är att de innehåller delar som berör energianvändning, avfallshantering och materialval. Det finns dock särskilda egenskaper hos lokaler för livsmedelshandel som är viktiga att ta fasta på i gröna avtal för denna kategori. Tillgängligheten är en viktig faktor vid etablering av en livsmedelsbutik och antalet kunder per dag varierar med dess storlek och läge. Kundunderlaget beror också på tid på dygnet och om det är en vardag eller helgdag. Hyrestiden är ofta längre än vid hyra för andra typer av verksamheter vilket ger möjligheter för hyresgästerna att kunna räkna hem investeringar. Eftersom kostnaderna för åtgärder i fastigheten läggs på

hyresgästerna i form av hyrespåslag, vill de kunna tillgodogöra sig den nytta dessa medför då de ju indirekt betalar för dem. Både varmhyra och kallhyra förekommer vid hyra av livsmedelslokaler idag. Vanligast är dock kallhyra vilket kan innebära en risk för saknade incitament hos fastighetsägaren att utföra förbättringsåtgärder i fastigheten, som minskar energianvändningen. Då hyresgästerna själva betalar för sin förbrukning, drabbas ju inte fastighetsägaren av höga kostnader på grund av mindre effektiva system eller höjda energipriser.

Individuella mätningar av både energi- och elförbrukningen blir alltmer aktuellt i dagens kommersiella fastigheter. Debiteringen sker då för hyresgästernas faktiska förbrukning vilket kan tyckas vara det mest rättvisa sättet istället för att dela upp kostnaden genom andelstal. Detta löser emellertid inte faktumet att fastighetsägaren fortfarande saknar incitament att genomföra åtgärder.

Belysningen och användning av el till kyla och frysning är mer omfattande i en butik än i andra lokaler. Själva exponeringen av varor är viktig, varför det i livsmedelslokaler finns både allmänbelysning och accentbelysning. Butikers öppettider tenderar att vara längre jämfört med kontor då de ofta har öppet även kvällar och under helgdagar. Detta ger fler drifttimmar för belysningen och således elanvändningen. I *GreeningRetail* ges förslag på åtgärder som kan göras för att undvika onödigt och överflödigt belysning. En närvarostyrning känner av om någon befinner sig i rummet och ljuset slås endast på vid närvaro. Genom en förbestämd inställning inaktiveras det sedan efter ett visst antal minuter. Tidsinställning av ljussättningen kan vara ett alternativ då rörelsesensorer inte är ultimata för verksamheten. På detta sätt undviks belysning vid onödiga tillfällen.

Ljusinstallationerna och kylan hänger till viss del ihop då den värme som skapas från belysningen ökar kylbehovet. Även spill av kyla från öppna boxar och skåp påverkar elförbrukningen. Kylsystemen drar alltså stora mängder el i livsmedelsbutiker och de genererar även mycket överskottsvärme. Ett bra sätt att sänka energiförbrukningen är att utnyttja denna värme till uppvärmning av lokalen. De åtgärder som tas upp i *GreeningRetail* för en minskning av elförbrukningen är att på olika vis försluta förvaringsboxar och skåp. Mer omfattande åtgärder är att byta ut sin befintliga utrustning till mer energieffektiva sådana.

Avfallshanteringen är också speciell för livsmedelsbutiker. Matavfallet är mer omfattande och det slängs många olika typer av förpackningar. Det krävs följaktligen

mer utrymme för själva hanteringen. Sköts sorteringen av det biologiska avfallet korrekt kan det lämnas för omvandling till biogas eller biogödsel. En del företag säljer wellpapp och plast för återvinning. Det innebär förutom miljöaspekten i det hela, att det blir en ekonomisk fråga. Möjligheten att kunna sälja dessa material kan sporra företagen till att satsa ordentligt på omhändertagandet av avfallet. *GreeningRetail* tar upp återvinning, minskning av materialanvändning och återanvändning som olika tänkbara metoder att hantera avfallsfrågan. På butiksnivå kan som sagt återvinnbart material säljas på en andrahandsmarknad eller, för organiskt avfall, komposteras. För att underlätta för kunder att återvinna material är det bra att tillhandahålla återvinningsstationer i butiken, där avfallet lätt kan sorteras. En minimering av materialanvändning vid paketering gör att avfallsmängderna minskas, vilket naturligtvis är än bättre än återvinning. Genom påsfria hemleveranser där produkterna läggs fritt i stapelbara tråg minskas förbrukningen av engångsplastpåsar. I butikerna rekommenderas återanvändbara bärpåsar. Återanvändande av begagnat material till inredningen är också ett effektivt sätt att minimera mängden avfall. Större kedjor med inredningskoncept kan i en ny butik använda utrustning från en äldre butik som kanske skall stängas.

För att kunna följa miljöarbetet och mäta framgångarna i det, bör realistiska mål sättas upp och nyckeltal användas. Det är viktigt att samla in utgångsmaterial för att sedan kunna jämföra med detta och utvärdera det arbete som gjorts. En Miljöpolicy innehållande riktlinjer för hur miljöarbetet skall utvecklas fungerar som stöd i uppnåendet av målen. Tillsammans med miljöledningssystem och nyckeltal som mått på hur situationen ser ut i förhållande till uppsatta mål, kan miljöarbetet utvecklas. Kontinuerliga genomgångar och uppföljningar gör att brister snabbt kan upptäckas och förbättringsåtgärder utföras.

9.3 Hyresavtal och möjliga påföljder

Avtal som sluts omfattas av de lagar som reglerar olika avtalssituationer. Avtalsrätten behandlar alla avtal medan kontraktsrätten reglerar speciella förhållanden som gäller vid en viss avtalstyp, exempelvis vid lokalhyra. Hyresavtal som upprättas mellan en hyresvärd och hyresgäst, gäller under speciallagen om hyra av hus eller del av hus där någon form av ersättning utgår, alltså hyreslagen. Denna lag är skriven till hyresgästens fördel och det finns regler som är tvingande för hyresvärden men inte för hyresgästen, som också har ett indirekt besittningsskydd där denne vid uppsägning utan skälig anledning har rätt till skadestånd. Olika rekvisit måste dock vara uppfyllda för att skyddet skall gälla.

Eftersom avtal är bindande och rättsligt sanktionerade, om det inte i innehållet uttryckligen står att så inte är fallet, kan parterna gå till domstol för att lösa en tvist knuten till avtalet. Själva domen kan då innebära att den felande parten skall fullgöra sina förpliktelser enligt avtalet, eller utge ersättning till lidande part. Skadeståndslagen syftar till att ekonomiskt ersätta den som drabbats av skada. Lagen gäller om annat ej är särskilt föreskrivet i avtal eller om regler gällande skadestånd finns i speciallag som skall tillämpas. Om det inte, kring en specifik fråga, avtalats att avvikande regler skall gälla, kan således skadeståndslagen användas. De skador som i lagen nämns är person-sakskada, ren förmögenhetsskada och kränkning. Adekvat kausalitet måste dock råda för att någon skall bli ersättningsskyldig. Därför måste utredningar göras för att kontrollera att ett adekvat orsakssamband föreligger.

Skadestånd enligt skadeståndslagen är alltså en sanktionsmöjlighet vid kontraktsbrott, om det inte redan är reglerat i själva avtalet eller enligt annan lag. Ett annat sätt att hantera ersättningsfrågor i situationen där någon part inte fullföljer sina förpliktelser är att införa vite, vilket fungerar som en förutbestämd skadeståndssumma. För att vitesbeloppet skall utgå måste det stå i avtalet att det är förknippat med brott mot ett visst eller vissa åtagande. Eftersom parterna vid avtalets tecknande kommit överens om vilka konsekvenser kontraktsbrott innebär, fungerar vite som en sporre att uppfylla sina skyldigheter. Förutsägbarheten syftar också till att undvika konflikt, som kan uppstå till exempel vid skadeståndsavgöranden. Både vite och skadestånd är straffåtgärder med påföljden att någon form av ersättning skall utgå. Avtalet i sig påverkas inte, utan kvarstår enligt tidigare överenskommelse. Den allvarligaste typen av sanktion som kan tillämpas är hävning av avtalet. I detta fall upphör avtalets giltighet och parterna är inte längre bundna till det som i detta är fastställt. För att hävning skall föreligga krävs att avtalsbrottet i någon mening är av väsentlig betydelse.

Vid lokalhyra finns sanktionsmöjligheter för hyresgäster och hyresvärdar i hyreslagen. Dessa är tämligen uttömmande och lagen räknar upp de sanktioner olika situationer medför. För hyresgäster innebär det följande sanktioner, vilka kan användas parallellt med varandra: rätt till självhjälp, nedsättning av hyran, frånträde och skadestånd. Överlag kan beskrivas att påföljderna blir en konsekvens av brister i lokalen, innan tillträdet eller under hyrestiden, som hyresvärden inte avhjälpjt självmant eller inom viss tid efter tillsägelse rättar till. Hyresgästens frånträdesrätt medför att avtalet hävs, men det krävs att bristen i fråga är av väsentlig betydelse för att denna utväg skall vara möjlig. Felen i sig behöver dock inte alltid ha en

anknytning till lokalens skick utan kan hänföras till andra i hyreslagen bestämda punkter kring hyresförhållandet.

Hyresvärdens sanktionsmöjligheter innefattar främst skadestånd vid hyresgästens förverkande av hyresrätten. Eftersom hyreslagen är tvingande till hyresgästens förmån finns inga andra hävningsgrunder än de som är stadgade i denna lag. Parterna kan således inte själva bestämma om andra avtalsbrytande grunder. Eftersom avtalet i denna situation genast upphör att gälla blir följden också att hyresgästen förlorar sitt besittningsskydd. Att säga upp någon på grund av förverkande av hyresrätten är den allvarligaste formen av åtgärd vid konflikt mellan parterna. Enligt lag får det som ligger hyresvärdens till last inte vara av ringa betydelse, utan krav på väsentlighet finns även här. Detta fungerar också som ett skydd för hyresgästen, så att denne inte kan bli uppsagd på oskäliga grunder. I en del fall finns också möjligheter att vidta rättelser efter tillsägelse från hyresvärdens. Det finns, i paragrafen som reglerar hyresvärdens sätt att häva i förtid, en förverkandegrund om hyresgästen bryter mot en skyldighet i avtalet som går utöver dennes skyldigheter enligt hyreslagen (JB 12:42 8p.). Detta gäller sådant som står skrivet i hyresavtalet men inte regleras i nämnd lag. Det krävs dock att fullgörandet av åtagandet är av synnerlig vikt för hyresvärdens. Vad som menas med synnerlig vikt kan anses vara något tvetydigt och det ankommer på en domstol att avgöra i varje enskilt fall. Klart är dock att synnerlig vikt är ett strängt rekvisit.

I centrumanläggningar och gallerior används en särskild typ av avtal kallad centrumavtal. Dessa reglerar även sådant som inte direkt finns statuerat i hyreslagen. I rättsfallet NJA 1971 s. 129 är det fastslaget ”att när ett hyresavtal är kopplat till ett annat avtal skall hyreslagstiftningen så långt som möjligt tillämpas på avtalsförhållandet i sin helhet.”¹⁶⁴ För innehåll i avtalet som då inte kan kopplas till de förpliktelser parterna har enligt hyreslagen, blir vad som sägs i 42§ 8p. samma lag, det som är tillämbart vid frågan om eventuell hävning av avtalet. Komplikationer kan dock uppkomma på grund av centrumavtalets oklara karaktär. Frågan uppstår huruvida brott mot regler kring exempelvis öppettider separat kan sanktioneras eller om rekvisit i hyreslagen måste vara uppfyllda. Då hyresgästerna i en centrumanläggning måste vara med i en företagarförening som reglerar just sådant som öppettider, är det avgörande om dessa inbördes överenskommelser skall omfattas av hyreslagen eller inte. Just gällande de uttömmande förverkandegrunderna i

¹⁶⁴ Victorin, Kommersiell hyresrätt, 3:e uppl. (2003) s. 253

hyreslagen uppstår problem om hyresgäst skulle bli utesluten ur företagarföreningen eftersom ett medlemskap i densamma är en förutsättning för att få hyra. Är inte rekvisiten för förverkande av hyresrätten uppfyllda kan dock inte hyresvärden säga upp hyresgästen, då hyresgästen rätt att sitta kvar faller tillbaka på det indirekta besittningsskyddet.

9.4 Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln

Eftersom livsmedelshandel på många sätt skiljer sig från kontor kan det vara svårt att direkt tillämpa Fastighetsägarnas framtagna standardmall eftersom det då finns en risk att utelämnas viktiga parametrar som är särskilda för dessa avsedda lokaler. Det som efter intervjuer och litteraturstudier framstått som särskilt för just livsmedelslokaler är el- och energianvändningen samt avfallshanteringen. Dessa parametrar bör därför lyftas fram i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln. Samverkan, information och utbildning är dock något som kan överföras från standardmallen till gröna hyresavtal för livsmedelshandeln (se bilaga A). Sådana parametrar är ju inte kopplade till verksamheten i sig utan kan tillämpas i alla uthyrningssituationer. Att det är viktigt med en dialog mellan parterna lyfts upp av de intervjuade. Detta kan främjas med hjälp av uppsatta mål där ambitionerna och hyresvärdens respektive hyresgästens förutsättningar klarläggs, uppföljningsmöten hålls och information utges till hyresgästens medarbetare. För att uppnå målen är det viktigt att just alla som berörs blir involverade i miljöarbetet. För att exempelvis avfallshanteringen skall kunna skötas ordentligt krävs det att personalen i en livsmedelsbutik på något vis utbildas och aktivt deltar i strävan efter att minska lokalens miljöpåverkan. Likt en miljöpolicy borde alltså syftet med de gröna hyresavtalen integreras inte bara på ledningsnivå utan även bland övriga medarbetare.

Det skiljer sig huruvida de intervjuade anser att specifika krav skall ställas i de gröna hyresavtalen. Risker finns att det blir en sådan avskräckningsfaktor att parterna låter bli att teckna det gröna avtalet. Större fastighetsägare och hyresgäster med ett redan utvecklat miljöarbete skulle möjligtvis kunna klara direkt uppställda krav men för mindre företag som är i startskedet med sitt miljöarbete, kan det verka mer negativt än positivt. Omvänt finns risken för ”green wash” ifall avtalet är för vagt framställt. Med ett innehåll som endast sätter upp riktlinjer kan resultatet i värsta fall bli att miljöarbetet uteblir och enbart existerar på pappret. Eftersom intervjuobjekten är framtida tänkta användare av de gröna hyresavtalen bör deras åsikter påverka utformningen av dessa. En avvägning måste alltså göras, vilket torde luta åt att en kombination av obligatoriska och frivilliga punkter är det mest passande för de gröna

hyresavtalen. En variant kan vara att använda sig av bindande krav men lägga till valmöjligheter inom varje avsnitt. Som exempel kan parterna förbindas att utföra åtgärder gällande energianvändningen och sedan själva välja mellan ett antal punkter rörande detta. Då gröna hyresavtal är ett så pass nytt begrepp och på hyresgästsidan förhållandevis obekant bör dock alternativet med både obligatoriska och helt frivilliga punkter vara lättast att införa i branschen, för att undvika en avskräckande effekt. Detta utesluter inte att några parametrar inom en bindande del kan sättas som valbara. Viktigt är att göra avtalen tillämpbara för både större och mindre användare eftersom livsmedelsbutiker är av varierande storlek och således har olika förutsättningar för att göra en insats. Från intervjuobjekten och grundare av den gröna standardmallen lyfts det fram att det är bättre att göra något än inget, vilket bör tas fasta på då miljöarbete idag är en samhällsfråga och inte enbart påverkar de som utför åtgärderna. Ekonomiska aspekter är emellertid omöjliga att frångå och därför bör det tas hänsyn till dessa även i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln.

Ytterligare analys kring de relevanta parametrarna energianvändning, avfallshantering och materialval följer nedan, följt av en diskussion kring möjligheten att kombinera gröna hyresavtal med en miljöcertifiering av byggnader.

9.4.1 Energianvändning

Representanterna från både fastighetsägare och hyresgäster anser att det i de gröna hyresavtalen bör finnas parametrar som berör el- och energianvändningen och mål om en effektivisering. Det är en fråga som väger tungt just för livsmedelshandel eftersom det i verksamheterna brukas stora mängder för uppvärmning och utrustning. Både ett ekonomiskt och miljömässigt intresse finns då effektiviseringar kan minska användningen vilket leder till minskad miljöpåverkan såväl som sänkta kostnader. Det som särskiljer livsmedelsbutiker från andra typer av lokaler är att de har ett mer omfattande kylbehov och mycket belysning. Parametrar gällande kylning bör behandla åtgärder som kan minska spillet av kyla, det vill säga lock och dörrar på boxar och skåp, samt en hantering av värmeöverskottet som genereras från kylsystemen. Ett omhändertagande av denna överskottsvärme, för uppvärmning i den egna, eller närliggande lokaler är ett bra tillvägagångssätt för att minimera energikostnaderna och samtidigt minska fastighetens påverkan på miljön.

Belysningen är något båda parter noterat som mer omfattande i butiker än kontor eftersom det ofta både finns en allmän- och accentbelysning. Värmen från lamporna leder också till ett ökat kylbehov varför en effektivisering av elanvändningen till

dessa är intressant. På grund av livsmedelslokalers utformning och ett ojämnt kundflöde är en närvarobelysning inte ultimata utlösare i själva butikerna. För kundernas trivselkänsla bör det inte i vara nedsläckt delar av affären. Det skulle dock vara passande att installera känslensensorer i utrymmen som personalrum och toaletter. Tidsinställd belysning är istället ett alternativ då överflödiga drifttimmar för ljus som står påslagna elimineras. Parterna bör även se över andra åtgärder som kan utföras, som utbyte av befintliga armaturer till mer miljövänliga sådana samt optimering av ljussättningen så att överflödiga lampor kan tas bort.

Undersökningar om vilka åtgärder som kan minska elanvändningen kan göras genom en elkartläggning. Ingen av hyresgästerna har blivit tillfrågade om de vill få en elkartläggning utförd, av sina hyresvärdar. Fastighetsägarna i sin tur erbjuder detta i varierande grad. Eftersom en allmän åsikt från fastighetsägarnas sida dessutom är att de inte vill lägga sig i hyresgästens verksamhet borde ett ansvar för elkartläggning falla på hyresgästen. Ofta har butiker eget abonnemang eller separat måtare för sin elförbrukning vilket gör att en minskad kostnad för elen tillfaller dem själva. Därför borde incitament finnas att genomföra elkartläggningen. Som ett led i en minskning av miljöpåverkan knutet till elanvändningen kan produktspecificerad el köpas in. Det är inget tillfrågade hyresgäster gör idag, men fastighetsägare med egna gröna hyresavtal för kontor, menar att det är få hyresgäster som motsätter sig detta. Det som kan bli komplicerat är om elavtalen sköts centralt i en organisation och hyresgästen inte själv kan ta beslut kring vilken leverantör som skall anlitas.

Tillämpning av varmhyra eller kallhyra varierar, dock verkar kallhyra dominera bland livsmedelslokaler och hyresgästerna betalar själva för energianvändningen antingen genom andelstal eller för faktisk förbrukning om måtare finns installerat. Då fastighetsägaren vid kallhyra kan sakna incitament att utföra förbättringsåtgärder och hyresgästerna inte vill lägga resurser på investeringar i en lokal de endast hyr finns risken att möjliga energieffektiviseringar aldrig blir gjorda. En lösning är att i de gröna hyresavtalen informera och sätta upp tydliga ramar för hur kostnaden för större åtgärder skall fördelas. Något som klarlagts vid intervjuerna är att fastighetsägarens kostnader för investeringar i fastigheten förs över på hyresgästerna genom ett hyrespåslag. Detta kan av hyresgästerna upplevas som orättvist, om inte fullständig information råder kring hur de påverkas av att åtgärden utförs. I samband med åtgärder kopplade till energianvändningen borde det alltså finnas en punkt som tar upp dessa situationer och exempelvis förklarar att hyresgästens kostnader för energianvändningen minskar. Samtidigt ökar hyran något för att fastighetsägaren ska

kunna räkna hem investeringen, men den totala kostnaden för hyresgästen kommer aldrig att överstiga den tidigare. Information av detta slag torde även minska de transaktionskostnader förhandlingar med varje hyresgäst skulle innebära för fastighetsägaren. Höjda hyror ökar driftnettot vilket också ligger i fastighetsägarens intresse och problemet med saknade incitament skulle således kunna lösas. Eftersträvansvärt är att kunna mäta energianvändning då framstegen lättare kan studeras och debitering kan ske efter faktisk förbrukning. Olika byggnader har dock olika förutsättningar för individuell mätning av el- och energianvändningen. En parameter som kräver detta för alla lokaler skulle idag vara omöjlig att införa i ett grönt hyresavtal. Bättre är att göra en sådan här punkt frivillig för parterna.

I och med att det från både fastighetsägarnas och hyresgästernas sida läggs mycket fokus på energifrågor, är det av vikt att denna del är obligatorisk. Elkartläggning samt parametrar rörande enklare åtgärder som rör belysningen samt lock och dörrar på kylboxar och kylskåp bör också vara obligatoriska och tillföras hyresgästen. De minskade elkostnaderna talar för att det är åtgärder som betalar sig själva varför det lönar sig för hyresgästen att utföra dem. Omhändertagande av överskottsvärme från kylanläggningar berör även fastighetsägaren och förutsätter att systemen tillåter en sammankoppling. Denna punkt borde vara frivillig för parterna och tillsammans med övriga större åtgärder, som installation av el-och energimätare, inkludera ett klarläggande om kostnadsfördelningen vid sådana investeringar. Eftersom det är hyresvärden som innehar störst kunskap om fastigheten med dess system är det rimligt att lägga utförandeansvaret på denne, men som sagt involvera hyresgästen i beslutet.

Större energieffektiviserande investeringar i fastigheten		Åtgärder elanvändning kyla och belysning	
Styrkor:	Svagheter:	Styrkor:	Svagheter:
<ul style="list-style-type: none"> Leder till minskade kostnader för både hyresgäster och hyresvärdar. Minskar lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Kan öka fastighetens värde genom ökat driftnetto. Sänkta transaktionskostnader för förhandling mellan fastighetsägare och hyresgäster. 	<ul style="list-style-type: none"> Kan finnas en avsaknad av incitament att utföra åtgärderna. Olika byggnader har olika förutsättningar för installation av individuell mätning av el- och energiförbrukningen. Svårigheter vid fördelning av investeringskostnader kan uppstå 	<ul style="list-style-type: none"> Det finns enkla effektiva åtgärder att utföra. Kostnaderna för åtgärderna återbetalas i form av lägre elkostnader. Minskar lokalens och fastighetens miljöpåverkan. 	<ul style="list-style-type: none"> Kan finnas en avsaknad av incitament. För att kunna omhänderta överskottsvärme från kylanläggningar till uppvärmning av lokaler krävs att systemen kan kopplas samman. Närvarostyrning av belysningen fungerar inte ute i butiker.

Åtgärder för elanvändning gällande kyla och belysning

Större energieffektiviserande investeringar i fastigheten

9.4.2 Avfallshantering och materialval

Som tidigare nämnts vill fastighetsägarna i största möjliga mån låta hyresgästerna själv sköta sina verksamheter. Parametrar som i är direkt kopplade till butikernas rörelser är därför inte önskvärt i de gröna hyresavtalen. En reglering av hur varorna förpackas och vad för typ av utrustning som används i lokalerna skulle troligen komma för nära inpå själva verksamheten och bör inte inkluderas i avtalet. Det anses inte rimligt att i ett grönt hyresavtal tvinga en hyresgäst att endast tillhandahålla återanvändbara bärpåsar. Avfallshantering i sig är däremot möjligt att innefatta i ett grönt hyresavtal för livsmedelshandel, något som parterna också uttryckt önskemål om. För livsmedelsbutiker är det viktigt att ha tillräckligt med utrymme så att så många typer av avfall som möjligt kan hanteras då detta är mer omfattande än avfall från kontor. Åtgärder som försäljning av plast och wellpapp samt i hopsamling av matavfall för omvandling till biogas eller biogödsel är fullt möjligt att reglera i avtalen eftersom det redan är integrerade företeelser i branschen. Tillhandahållande av återvinningsstationer i lokalerna borde också vara införläpbar, dock med en möjlighet till varierande storlek i förhållande till butikernas förutsättningar.

Vilken av parterna som sköter hanteringen skiljer sig beroende på vad för typ av anläggning det rör sig om. I centrumanläggningar och gallerior ligger ansvaret på fastighetsägaren medan hyresgästerna själv har hand om sin avfallshantering när verksamheten är mer fristående och inte kopplad till andra butiker på samma sätt. I dessa fall står fastighetsägaren endast för att utrymme. Att sälja plast och wellpapp på en andrahandsmarknad gör avfallshantering till en ekonomisk fråga och representanter från både fastighetsägarna och hyresgästerna tillämpar denna hanteringsmetod. Eftersom parternas incitament som tidigare nämnts ofta drivs av ekonomiska aspekter kan avtal med exempelvis leverantörer som köper tillbaka plast- och wellpappavfall öka incitamenten till att ha en ordentligt strukturerad avfallshantering. Huruvida ansvaret för hanteringen av avfallet skall läggas på hyresvärden eller hyresgästen i de gröna hyresavtalen får alltså avgöras efter hur hyressituationen ser ut. Är det hyresvärden som sköter allt, läggs vanligen kostnaderna på hyresgästerna genom ett tillägg. Inbringas en inkomst från sålt avfall sänks fastighetsägarens kostnader och därmed tillägget, varvid incitament borde finnas hos båda parter. Ansvarar hyresgästen själv för avfallshantering tillfaller förtjänsten enbart denne, dock är det ingenting hyresvärden skulle förlora på.

Då avfallshantering är en omfattande del i en livsmedelsbutiks verksamhet borde även denna vara obligatorisk i gröna hyresavtal, men med innefattande av

valmöjligheter. Vem som skall vara ansvarig beror som sagt på hyressituationen. Eftersom försäljning av avfall blir en ekonomisk fråga bör den kopplas till den ansvarige. Möjligheten för tillhandahållande av återvinningsstation för kunder begränsas av affärens storlek varför det är rimligt att en avvägning får göras om vad för typ av återvinning butiken skall kunna erbjuda. Slutligen varierar även förutsättningarna för att lämna biologiskt avfall till samlingsstationer vilket avgörs av transportsträckan. Det måste vara ekonomiskt försvarbart att utföra denna åtgärd.

Materialval i lokalerna kan knytas an till åtgärder för avfallshanteringen på vissa plan. Återanvändande av konstruktionsmaterial och utrustning vid nybyggnation av en butik minskar dess miljöpåverkan och för större kedjor med specifika koncept är det möjligt att använda inredning från en butik i en annan utan att förlora tillhörighetskänslan. Detta förutsätter dock att det finns tillgängligt material och premisserna för en sådan typ av återanvändning skiljer sig avsevärt mellan olika företag. Intervjuade fastighetsägare anser att inredningen i butiker är hyresgästens ensak då det regelbundet byggs om och de själva inte skulle kunna räkna hem en investering för ombyggnad. Till följd av detta ställningstagande kan det bli svårt att införa krav på speciella material i utformningen av butiken. Just på grund av att stora företag har en nischad inredning skulle det heller inte vara möjligt för en enskild hyresgäst att gå ifrån konceptet. Därmed inte sagt att denna del skall uteslutas. För de som ser möjligheter i att återanvända begagnade material, kan denna parameter vara frivillig. Eftersom det från intervjuaren och den teori som funnits att tillgå kan utläsas att gröna hyresavtal skall kunna tillämpas av stora som små företag görs bedömningen att det är bra att ge dem möjligheten att kunna välja denna parameter. Om inte annat kan den fungera som en inspirationskälla till annat miljöarbete.

Åtgärder avfallshantering och materialval	
Styrkor: <ul style="list-style-type: none">• Avfallshanteringen kan bli en ekonomisk fråga.• Möjlighet att påverka kunder att sortera avfall.• Avfallshanteringens omfattning kan anpassas.	Svagheter: <ul style="list-style-type: none">• Passar sig ej att reglera hur hyresgästen skall sköta sin verksamhet. Minimering av materialanvändning går utanför gröna hyresavtalens ramar.• Återanvändning av material är beroende av hyresgästens förutsättningar att göra detta.• Svårt att reglera materialval i butiker då många följer ett visst koncept

Åtgärder avfallshantering och materialval

9.4.3 Koppla grönt hyresavtal till en miljöcertifiering

Att kombinera gröna hyresavtal med en miljöcertifiering för byggnader skulle vara ett sätt att knyta ihop två koncept som båda berör miljöåtgärder i fastigheter. De miljöcertifieringar som används i Sverige idag ställer likt gröna hyresavtal krav på till exempel energianvändning, belysning och avfallshantering. GreenBuilding som, av de i denna rapport beskrivna miljöcertifieringarna, är den enklaste varianten, handlar som tidigare nämnts endast om energianvändning. Relationen mellan fastighetsägare och hyresgäster tas inte upp och det kan då tyckas märkligt att ha ett krav på en GreenBuilding-certifiering i det gröna avtalet. LEED och BREEAM är ännu inte fullt integrerade i Sverige och även förhållandevis dyra vilket förmodligen gör att endast större företag kan klara den totala kostnaden som tillkommer. Kvar blir då Miljöbyggnad. Fastighetsägarnas gröna hyresavtal är inspirerade av denna miljöcertifiering och ett anpassat system ”Miljöbyggnad för handelslokaler” håller på att utvecklas, vilket talar för att en kombination av gröna hyresavtal för livsmedelshandel och den kommande miljöcertifieringen Miljöbyggnad för handelslokaler borde vara genomförbar.

Ett faktum är dock att miljöcertifieringar av byggnader inte direkt berör hyresgästerna. Åsikter från de intervjuade pekar på att det skulle bli för komplicerat att koppla gröna hyresavtal till en miljöcertifiering. Risken finns också att betydligt färre som kommer att använda sig av avtalet på grund av de kostnader det innebär att miljöcertifiera en byggnad. De väsentliga skillnaderna mellan begreppen tas också upp där det pekas på att gröna hyresavtal skall kunna uppdateras och därför hållas levande medan miljöcertifieringar av byggnader sker vid ett tillfälle. För att tillämpare av gröna hyresavtal för livsmedelshandeln skall kunna vara både större och mindre hyresvärdar och hyresgäster bör det inte riskeras att tappa de som skulle anse att proceduren blir för komplicerad och kostsam på grund av ett miljöcertifieringskrav. Det är därför i dagsläget inte lämpligt att ställa ett sådant i de gröna hyresavtalen. Skulle dessa avtal i framtiden bli en norm och hyresgästerna börja kräva allt högre miljöstandard i sina lokaler är det dock möjligt att ett krav på miljöcertifiering av byggnaden kan bli aktuellt även i gröna hyresavtal.

9.5 Sanktioner

I dagsläget verkar gröna hyresavtal sakna uttalade sanktioner. Det gröna hyresavtalet är i mångt och mycket endast en viljeyttring från parternas sida. Vad som sedan görs är upp till var och en att avgöra vilket kan leda till att parterna endast tecknar det gröna hyresavtalet för att skapa en imagehöjande effekt.

Den naturliga frågan blir således huruvida det är möjligt att sanktionera brott mot bestämmelserna i det gröna avtalet, för att sälla bort de hyresgäster och hyresvärdar som är oseriösa i sina åtaganden att förbättra miljöstandarden i företaget. Vidare är det viktigt att påpeka att för att detta skulle ge någon effekt måste de gröna hyresavtalen standardiseras för de olika branscherna. Standardiseringen krävs för att det gröna avtalet skall bli värt något. Finns det gröna hyresavtal både med och utan sanktioner och det inte kommer fram vilka som använder vad så skapas det knappast incitament för att använda den hårdare varianten, med sanktioner, varken ur ett hyresgäst- eller hyresvärdsperspektiv.

Samtidigt som någon form av avtalad sanktion skulle höja avtalets trovärdighet skapar det också en del problem. De standardavtal som idag används för kontor (i viss mån också för butiker) är tämligen ”snälla”. Det vill säga parterna litar på varandra och i de flesta fall sker ingen direkt kontroll på huruvida avtalet följs eller ej. Uppföljningsmötena som sker årligen fungerar istället som någon slags avstämning för att se om intentionerna med avtalet fortfarande är aktuell och viktig för de båda

parterna. Trots det nu sagda om att avtalen inte är vidare hårt skrivna finns det ändå hyresgäster som reagerar på vissa punkter i kontraktet. Främst handlar det om åtagandet där hyresgästen förpliktigar sig att köpa grön el. Det är därmed inte otroligt att anta att om tydliga sanktioner finns med i avtalet så medför det att en smalare krets av hyresgäster (och kanske också hyresvärdar) finns kvar som är beredda att skriva på. Ett andra problem med för hårt reglerade avtal är att transaktionskostnaderna riskerar att skjuta i höjden. Det krävs tid och pengar för att kontrollera att motstående part följer sina åtaganden samtidigt som det finns en risk att pengar bara går fram och tillbaka.

Att frågan om sanktioner har lämnats därhän har också att göra med att det inte finns några rättsfall eller prejudikat på området samt att det uppfattas som vanskligt att värdera en eventuell skada. Hyreslagens karaktär gör det är svårt att förutse hur en domstol skulle döma i olika fall. Det tycks därför onödigt att lägga resurser på att sja om en viss utgång i ett visst mål. Ledordet för det gröna hyresavtalet är samverkan och det är inte önskvärt polarisera parterna genom uttryckliga sanktioner.

Som tidigare nämnt är hyreslagen tvingande till hyresgästens fördel. Risken är därför stor att ett avtalat straff som skulle drabba hyresgästen genom att denna bryter mot en i avtalet uppställd bestämmelse kommer att strida mot hyreslagens intentioner och därmed saknar verkan.

(Nedan kommer en analys om huruvida det faktiskt är möjligt att införa olika typer av sanktioner i det gröna avtalet, som inte regleras i hyreslagen. För att göra det har vi först att se till vad den gröna bilagan har för juridisk typtillhörighet.)

9.5.1 Går det att använda hyreslagen för att sanktionera brott mot den gröna bilagan?

Det går att tänka sig att det finns klausuler i den gröna bilagan som faktiskt regleras i hyreslagen. I kapitlet 7.4 har det presenterats när en hyresgäst kan få nedsatt hyra, skadestånd men också när han har rätt till självhjälp eller när han har rätt att frånträda avtalet. Frågan blir således om det finns något i det gröna hyresavtalet som faktiskt faller under dessa paragrafer och som därför med stöd i lag kan sanktioneras.

Hyresvärdens mest väsentliga roll är att tillhandahålla en lokal i avtalat skick. Han ansvarar också för störningar som orsakar hyresgästen bekymmer exempelvis störningar från grannar. Hyresgästen skall å sin sida betala hyra, väl vårda lägenheten samt bedriva verksamhet som avtalat.

Finns det en klausul i den gröna bilagan som säger att hyresvärden skall ställa soprum med vissa kvalitéer till förfogande kan detta hänföras till lägenhetens skick. Brister hyresvärden i detta åtagande har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran samt rätt till ersättning om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse. Vad som avtalas i den gröna bilagan om lokalens skick kan således direkt kopplas till hyreslagstiftningen.

När det gäller andra förpliktelser som hyresvärden åtar sig, exempelvis erbjuda grön el, blir det svårare att hitta någon koppling till hyreslagstiftningen. I princip skall ju hyresvärdens endast tillhandahålla en lokal i avtalat skick och hyreslagen lämnar ingen öppning om sanktioner av avtalsklausuler som inte regleras enligt lagen. I alla fall inte till hyresgästens fördel.

Vad har då hyresvärden för chans att använda hyreslagstiftningen för att med hjälp av den sanktionera ett brott mot en bestämmelse i den gröna bilagan? Överlag finns det inte så många sanktionsmöjligheter för hyresvärden att ta till utöver förverkande och i samband med det rätt till skadestånd. Det finns till exempel ingen motsvarighet till hyresgästens rätt till nedsättning av hyran. Anledningen till det är att hyresgästen skall ha en förutsägbar hyra.

I JB 12:42 finns uppställt när en hyresvärd kan säga upp en hyresgäst för förverkande. Efter att ha behandlat lagtexten, se kapitel 7.5, blir nu frågan huruvida det går att tillämpa denna paragraf, och då särskilt den 8:e punkten, på klausuler i ett avtal som behandlar gröna frågor. För att det överhuvudtaget skall bli aktuellt krävs det att hyresgästen har vetskap om att han eventuellt kan bli uppsagd för förverkande om han bryter mot bestämmelsen. Vidare måste det som ligger honom till last vara av synnerlig vikt för hyresvärden. Dessutom finns kravet på att brottet är väsentligt, något som gäller för alla nio punkter som finns i JB 12:42. Hyresvärden och hyresgästen kan inte själv avtala om vad som är av synnerlig vikt utan det skall avgöras efter en objektiv bedömning. Anledningen till det är att hyresvärden inte skall kunna komma ur ett hyresförhållande på en grund som inte är skälig. Den 42 § är uttömmande det vill säga det finns inget annat sätt att förverka. Hade en hyresvärd och en hyresgäst kunnat avtala om vad som är av synnerlig vikt hade paragrafen inte längre varit uttömmande utan alla möjliga skäl till förverkande hade kunnat ställas upp (med begränsning i vad en hyresgäst skulle gå med på). Återigen visar hyreslagen sitt skydd mot hyresgästen.

Det synes alltså vara en vansklig uppgift att fastställa om det går att häva ett hyresförhållande efter att en hyresgäst brutit mot en avtalad bestämmelse som inte är specifikt reglerad i hyreslagen. Det är i slutändan upp till domstolen att avgöra om sådana frågor och i dagsläget finns inte några rättsfall på området. I verkligheten är det närmast omöjligt att brott mot en bestämmelse i ett avtal som är gjord för att skydda miljön, och som i vart fall inte påverkar hyresvärden direkt, skulle kunna ligga till grund för förverkande enligt nämnd punkt. För att en fullgörelse skall vara av synnerlig vikt för hyresvärden krävs det snarare att avtalsbrottet medför en viss (hur stor lämnas osagt) ekonomisk olägenhet för hyresvärden. Den enda chansen att häva hyresgästen med stöd i den 8:e punkten skulle vara om ett avtalsbrott var så imageförstörande för hyresvärden att det i sig leder till negativa ekonomiska konsekvenser. Det känns dock föga troligt att en sådan stor ekonomisk konsekvens skulle uppstå.

9.5.2 Den gröna bilagans rättsfigur

En fråga som uppkommit under arbetets gång är om den gröna bilagan faktiskt är en del av hyresavtalet eller om den har någon annan juridisk typtillhörighet. Om det inte går att sanktionera den gröna bilagan med hjälp av hyreslagen blir frågan ännu mer påtaglig. Än mer invecklat blir det om bilagan inte kan ge några hyresrättsliga konsekvenser, det vill säga hyresförhållandet kan inte påverkas på grund av något brott mot en klausul i bilagan (relationen hyresvärd och hyresgäst kan förstås påverkas men det lämnas därhän). Å andra sidan är det kanske just detta som bevisar att den gröna bilagan just tillhör hyresavtalet och dess lag. Hyreslagen måste ju vara tillämplig på bilagan för att den skall kunna förhindra eller i vart fall reducera (jämka ner) andra avtalade sanktioners verkan. Det går att uttrycka som så att *verkningarna* av sanktionerna övervakas av hyreslagstiftningen. Detta tycks också vara fallet med tanke på att Högsta Domstolen i rättsfallet NJA 1971 s. 129 uttryckte att hyreslagen så långt det går skall tillämpas på avtalet i sin helhet om ett avtal är kopplat till ett hyresavtal. Vidare går det från domen att utläsa, gällande avtal innehållande moment av blandad karaktär, att hyreslagen är tillämplig såvida hyresinslaget inte är av underordnad betydelse. Det finns ingen anledning att tro att det gröna hyresavtalet skulle ges någon annan bedömning än att det får ses som att det ordinarie hyresavtalet är överordnat detta. Fastighetsägarna Sverige har dessutom uttryckt att de gröna hyresavtalen inte är en förutsättning för att få hyra.

9.5.3 Vilka möjligheter finns det att fritt avtala om sanktioner i gröna bilagan?

Det finns i sig inget hinder i hyreslagen mot att exempelvis avtala om vite eller skadestånd i det gröna hyresavtalet. En fördel med vite är att det är förutbestämt och ingen utredning av skadans storlek behöver göras. Å andra sidan är skadestånd ses som en mer rättvis sanktion då den faktiska skadan ersätts. Om vitet skulle vara oskäligt med hänsyn till skadans storlek går det emellertid alltid att åberopa AvtL 36 §. Så gäller förstås även för skadestånd. Ersättningen kan då jämkas upp eller ner eller lämnas helt utan avseende.

För att en avtalad sanktion mot en hyresgäst skall ha någon verkan krävs att den inte motverkar hyreslagens intention om skydd mot hyresgästen. Ett kontraktsbrott från hyresgästen mot en bestämmelse som inte specifikt regleras i hyreslagen kan troligtvis inte behandlas separat från hyresavtalet i sig. Om det avtalas om vite eller skadestånd vid brott mot en bestämmelse i den gröna bilagan måste alltså hyreslagstiftningens skyddssyfte beaktas. Vad får då detta för konsekvenser? Lagstiftaren har valt att exklusivt reglera när en hyresvärd kan säga upp en hyresgäst för föreverkande. Hyresgästen har då rätt till prövning av målet i hyresnämnden. Denna rätt till prövning är inget som utmärker sig just vid förverkande utan gäller exempelvis även när hyresvärden säger upp avtalet för ändrade villkor. Kanske är det just prövningsrätten som, så att säga, sätter käppar i hjulet när det kommer till huruvida parterna själv kan avtala om sanktioner i den gröna bilagan. Som nämns i kapitel 7.6 krävs alltså att sanktionernas verkan måste bedömas enligt hyresrättsliga premisser. Leder ett vite eller skadestånd till att hyresgästen tvingas att avstå från sin hyresrätt är de med andra ord ogiltiga. Hyresgästen har nämligen i sådana fall ingen rätt till prövning i hyresnämnden. Frågan blir huruvida reglerna om förverkande måste vara uppfyllda för att det skall kunna utgå vite eller skadestånd. Faktum är i vart fall att den hyresrättsliga typtillhörigheten innebär en begränsning med hänsyn till förutsägbarheten av andra avtalade sanktioner, än de som gäller enligt hyreslagen.

Hyresvärden är som bekant att anse som den starkare parten i hyresförhållandet. Lagen i sig hindrar alltså inte att parterna avtalar om olika sanktioner som skulle drabba hyresvärden när denne bryter mot en bestämmelse i avtalet. Har hyresvärden vetskap om att hyresgästen, på grund av skydd från hyreslagen, inte kan drabbas av samma sanktioner på samma premisser verkar det dock föga troligt att värden går med på att inkludera sådana typer av sanktioner. Har hyresgästen begått ett liknade brott skulle som ovan nämnts krävas att hyreslagens rekvisit för förverkande måste

vara uppfyllda. Konsekvensen av det är att hyresvärden skulle kunna bli skadeståndsskyldig direkt utan att någon prövning om skälighet görs (förutom med hjälp av AvtL 36 §). Om hyresgästen begår samma typ av avtalsbrott skulle en process krävas om huruvida sanktionen var förenlig med hyreslagens skyddssyfte.

Om hyreslagen rent hypotetisk sett inte skulle gälla medför detta att avtalslagen blir tillämplig. Parterna skulle då fritt råda över den gröna bilagans innehåll med den begränsningen som AvtL36 § ger. Eventuellt skadestånd skulle kunna regleras av skadeståndslagen om inget annat avtalas. I skadeståndslagen finns fyra olika typer av skador nämligen personskada, sakskada, ren förmögenhetsskada samt kränkning. Ren förmögenhetsskada är sådan ekonomisk skada som uppkommer utan samband med att någon lider person- eller sakskada. Det synes som det är denna skadekategori som blir aktuell då någon part bryter mot bestämmelse i den gröna bilagan. Har ett företag satsat väldigt mycket på att vara miljömedvetet kanske också dess kunder väljer att samarbeta med dem just av den anledningen. Skulle då motstående part i ett hyresförhållande bryta mot något i den gröna bilagan skulle det i teorin kunna innebära ett skadat förtroende för den förfelade parten gentemot dess kunder. Ett miljömedvetet företags images kan på så sätt naggas i kanten på grund av något de själv inte kan råda över. Om det dras långt skulle annars potentiella kunder kunna få för sig att istället välja att samarbeta med ett annat företag. En ren förmögenhetsskada uppstår. Enligt skadeståndslagen krävs dock att den felande parten vållar skadan genom brott för att skadestånd skall utgå vid ren förmögenhetsskada. Här tillkommer att det för det första krävs en bevisningsprocess om att den felande parten bär skuld till skadan och för det andra skall skadans storlek beräknas vilket i sig kan vara svårt nog. Skadeståndslagen tycks således inte hjälpa till att sanktionera den gröna bilagan. Den preventiva funktionen uteblir om part inte kan se några konsekvenser av dess handlande.

Enligt skadeståndslagen får emellertid parterna avtala om hur strängt skadeståndsansvaret skall vara. Detta innebär att de, vid ren förmögenhetsskada, skulle kunna avtala om att sänka kravet om brott (som ju gäller enligt SkL) till exempelvis vållande. Det skulle kunna leda till att den preventiva funktionen som i princip alla sanktioner innebär höjs. Vetskapen om att visst agerande kan få ekonomiska konsekvenser betyder att de flesta i allmänhet kommer att vara mer försiktiga. Faktum kvarstår dock att bevisföring om hur stor ekonomisk skada som uppstår på grund av en felande parts agerande kan bli omfattande.

Ett alternativt sätt att försöka sanktionera hyresgästens kontraktsbrott är att ha en hyra som i grunden är högre än marknadshyran. Sköter hyresgästen sina åtagande sänks hyran till lämplig nivå medan den kan ha en högre nivå om ett avtalsbrott sker. Det finns emellertid mycket som talar emot detta förfarande. För det första måste hyresgästen vara beredd på att skriva på ett sådant avtal. Hur villig den är till det beror förstas hur hyresavtalet ser ut i övrigt. Åtar sig hyresvärden att ta sig an att göra för hyresgästen förmånliga investeringar kanske det kan bli aktuellt. I slutändan blir det ju en förhandlingsfråga. Vad som framgått av gjorda intervjuer är dock att hyresgäster i allmänhet vill ha en förutsägbar hyra för att kunna ha koll på sina utgifter varför det ter sig mindre troligt att hyresskillnader på avgörande nivå skulle komma på tal. För det andra så skulle en hyresgäst med för hög hyra vid hyrestidens slut kunna ta ärendet till hyresnämnden och på så sätt få ner hyran till marknadsnivå varav hela poängen med detta ”sanktionssystem” gå förlorad.

9.6 Ett separat grönt avtal

Ett alternativ är att behandla det gröna hyresavtalet som en separat handling, näringsidkare emellan. Det är då inte möjligt att ha någon sanktion som innebär att hyresgästen blir vräkt, får höjd hyra eller något annat som har med hyresavtalet/hyreslagen att göra. Däremot borde man kunna avtala om vilka andra sanktioner som helst så länge de inte är oskäligen på andra grunder (AvtL 36 §). Huruvida den särskilda handlingen verkligen blir en separat handling kan dock diskuteras. Det gröna avtalet är ju en konsekvens av att parterna från början ingår i ett hyresförhållande och upprättar ett hyreskontrakt. Ett sätt att komma runt detta är om det separata avtalets skrivs på central nivå mellan en stor fastighetsägare och en stor hyresgäst som har många olika hyresavtalsförhållanden. I så fall hade det kunnat upprättas ett grönt avtal som alltid skall gälla när just hyresgäst X hyr av fastighetsägare Y oavsett var i landet det är. Risken med detta förfarande är att parterna som verkligen blir berörda av avtalet, till exempel en butiksägare, inte är med när det skrivs och att avsikten med avtalet går förlorad. Det kan vara svårt att motivera ett beteende om den som skall utföra en åtgärd eller besparing inte ser konsekvenserna av det han gör. Det gröna hyresavtalet handlar i mångt och mycket om att fastighetsägaren och hyresgästen tillsammans sätter sig ner och ser vad de kan göra för miljöförbättrande åtgärder samt att fastighetsägaren informerar hyresgästen om den aktuella fastigheten. Detta samtal kan komma i skymundan om avtalsskrivningen sköts på central nivå.

10 Slutsatser

Efter utförd analys dras slutsatsen att gröna hyresavtal för livsmedelshandeln bör utformas som en kombination av mörkgröna stänga avtal och ljusgröna mildare avtal. Riskerna för att direkta krav får en avskräckande effekt får vägas mot risken för ”green wash” om avtalet endast innehåller frivilliga punkter. Eftersom de intervjuade är företag som skall kunna använda dessa avtal har deras åsikter stor betydelse för dess utformning. Då det skilde sig huruvida de anser att gröna hyresavtal för livsmedelshandeln skall innehålla specifika krav eller ej torde en indelning med både obligatoriska och frivilliga punkter vara lämpligast. Under de obligatoriska delarna kan det sedan finnas valmöjligheter mellan vissa specifika åtgärder.

Resultatet blir således att gröna hyresavtal för livsmedelshandeln bör innehålla en del om samverkan och uppföljningsmöten, för att parterna skall kunna föra en dialog kring ömsesidiga ambitioner och förutsättningar samt kunna utvärdera miljöarbetet. Information och utbildning bör också inkluderas då det är viktigt att inkludera även hyresgästens medarbetare för att kunna uppnå uppställda mål. Vidare har det visats att de parametrar som är särskilda för livsmedelslokaler och därför betydelsefulla i gröna hyresavtal för livsmedelshandeln gäller kyla, belysning och avfallshantering. Kyla och belysning kan hänföras till åtgärder rörande el- och energianvändningen. För tydlighetens skull är det enklast att lägga dessa punkter under samma avsnitt i det gröna hyresavtalet. För att underlätta för parterna vid större investeringar i fastigheten, såsom installationer för energieffektiviseringar, borde det i anslutning till dessa åtgärder även finnas en förklarande del om kostnadsfördelningen vid investeringarna och hur de påverkar hyresvärden respektive hyresgästen. Avfallshanteringen är en egen kategori som får tilldelas ett eget avsnitt vilket även gäller materialval, som visserligen inte är speciellt för livsmedelshandel men ändå bör finnas med.

På grund av butikers omfattande el- och energianvändning är det rimligt att denna del är obligatorisk för parterna. Inom avsnittet kan både obligatoriska punkter som elkartläggning och enklare belysnings- och kylåtgärder införas samt frivilliga punkter som omhändertagande av överskottsvärme från kylningssystemen och installationer av individuella mätare. Det måste tydligt framgå vem som har ansvaret för varje åtgärd. Vidare bör en liknande utformning gälla även för avfallshanteringen i och med att livsmedelsbutiker producerar stora mängder avfall. Parterna förbinder sig alltså att utföra åtgärder relaterade till avfallshanteringen men valmöjligheterna är här fler då

vem som är ansvarig för avfallshanteringen beror på hyressituationen och butikernas förutsättningar varierar. Försäljning av plast och wellpapp bör dock inte vara valbar då det redan är en integrerad företeelse bland livsmedelsbutiker. Tillhandahållande av återvinningsstationer och avlämnande av biologiskt avfall påverkas av utomstående faktorer som parterna inte riktigt kan råda över, varför dessa får vara frivilliga punkter. Materialval vid ombyggnad bör som sagt också finnas med som ett eget avsnitt men vara helt valbart med tanke på svårigheterna att styra inredningen i butiker tillhörande större kedjor med koncept.

Resultaten från intervjuerna visar att ett krav på en miljöcertifiering för byggnader i det gröna hyresavtalet skulle riskera att tappa flera potentiella användare då det kan anses för komplicerat och för fastighetsägaren dyrt. Hela syftet med gröna hyresavtal går förlorat om ett krav utesluter många som annars hade velat använda det. Faktumet att en sådan miljöcertifiering är knuten till byggnader eller fastigheter och inte är något hyresgästerna involveras i, är också något som skiljer den från gröna hyresavtal där tanken är att parterna skall samverka. Eftersom mycket pekar på att begreppen inte passar ihop är det i dagsläget därför lämpligast att låta dem agera bredvid varandra istället.

Samtliga intervjuade ansåg att det skulle vara svårt att koppla någon form av direkt sanktion till gröna hyresavtal. Inte bara med tanke på att det får en avskräckande effekt utan också för att hyreslagens tvingande karaktär gör att verkan av sanktionen blir oviss. Den gröna bilagan är kopplad till hyresavtalet och hyresinslaget är inte av underordnad betydelse varför hyreslagstiftningen även skall tillämpas på bilagan. Avtalas det om andra sanktioner än hyreslagens, får dessa alltså inte störa hyresförhållandet på så sätt att skyddet för hyresgästen går förlorat. Att ha med ekonomiska sanktioner blir därför svårt. Klart är även att parterna inte kan avtala om när hyresvärden kan säga upp hyresgästen för förverkande. Att tillämpa JB 12:42 p. 8 och påstå att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att hyresgästen fullgör en förpliktelse som finns uppställd i den gröna bilagan verkar därför svårt. I nuläget har inte förpliktelserna i gröna hyresavtal den digniteten att det skulle vara troligt att fullgörelse har någon avgörande betydelse för hyresförhållandets varande. Slutligen är det som tidigare nämnts upp till domstol att bedöma huruvida uppfyllelse av en avtalad förpliktelse, som faller utanför kraven enligt hyreslagen, är att anse vara av synnerligt vikt för hyresvärden.

10.1 Fortsatta studier

Då gröna hyresavtal som begrepp är relativt nytt i Sverige och utvärderingar av tillämpandet hittills inte har gjorts är det lämpligt att i framtiden undersöka hur utfallet blivit efter implementerandet av gröna hyresavtal, både för kontor och för livsmedelshandel. Parametrar att studera kan vara parternas upplevelse om hur arbetet framskridit och om en minskad miljöpåverkan faktiskt uppnåtts.

Möjligheter för fortsatta studier ges även för en framtida koppling mellan gröna hyresavtal och miljöcertifieringar. Även om det i dagsläget verkar vara olämpligt att kombinera dessa två företeelser kan det om några år vara tänkbart att se det som ett alternativ eftersom både gröna hyresavtal och miljöcertifieringar av byggnader och fastigheter berör liknande parametrar. Som det ser ut idag, är de båda också på gång att slå igenom i Sverige.

Slutligen är det intressant att fördjupa sig i gröna hyresavtals påverkan på företagens image och storleken på den eventuella goodwill-förlust som uppkommer vid ett brott mot ett grönt hyresavtal. Skulle en grön bilaga till hyresavtalet i framtiden ge en avsevärd imagehöjande effekt torde avsteg från den påverka företagen negativt. På vilket sätt, är ännu oklart varför undersökningar gällande detta kan vara aktuellt i ett senare skede.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

11 Källförteckning

Tryckta källor:

Adlercreutz, Axel. *Avtalsrätt I*. Lund: Juristförlaget i Lund, 2002

Agell, Anders., Malmström, Åke. *Civilrätt*. Malmö: Liber, 2007.

Dahlquist-Sjöberg, Anders, *Kommersiella hyresavtal – En avtalstyp i omvandling*. Stockholm: Stiftelsen Skrifter utgivna av Juridiska fakulteten vid Stockholms universitet, 1998.

Ejvegård, Rolf. *Vetenskaplig Metod*. Lund: Studentlitteratur, 2009.

Hellner, Jan., Hager, Richard., H. Persson, Annina. *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 1 häftet*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2005.

Hellner, Jan., Hager, Richard., H. Persson, Annina. *Speciell avtalsrätt II Kontraktsrätt 2 häftet*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2011.

Larsson, Nils., Synnergren, Stieg. *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2007.

Lehrberg, Bert. *Avtalsrättens grundelement*. Uppsala: Institut för Bank- och Affärsjuridik AB, 2006.

Lundberg, Konrad., Schüldt, Johan., Rother-Schirren, Theddo., Lagerstedt, Anders., Calleman, Catharina., Nordell, Per Jonas., H Persson, Annina., Radetzki, Marcus., Zila, Josef. *Juridik Civilrätt Straffrätt Processrätt*. Stockholm: Bonnier Utbildning, 2011.

Svenning, Conny. *Metodboken*. Eslöv: Lorentz Förlag, 1997.

Victorin, Anders. *Kommersiell hyresrätt*. Stockholm: Norstedts Juridik AB, 2003.

Elektroniska källor:

Publikationer:

Axell, Monica., Fahlen, Per., Lane, Anna-Lena., Lindberg, Ulla., Rolfsman, Lennart. (2011). *Förstudie avseende utformning av ramprogram för teknisk utveckling av livsmedelslokaler*. Arbetsrapport, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, Borås. Tillgänglig: <http://ebookpp.com/li/livsmedelslokaler-pdf.html>

Brooks, Michael. *Green Leases and Green Buildings*. Probate & Property, 2008. Tillgänglig: <http://www.docstoc.com/docs/34181160/Green-Leases-and-Green-Buildings>

Dahlquist-Sjöberg, Anders., Victorin, Anders. (2003). *Flexibilitet och besittningsskydd*. Rapport nr 15, KTHs Bostadsprojekt, Stockholm. Tillgänglig: www.infra.kth.se/se/byfa/publikationer/.../23.pdf

Energimyndigheten (2011). *Energi i handelslokaler*. Populärversion, Statens energimyndighet.

Tillgänglig:

<http://webbshop.cm.se/System/TemplateView.aspx?p=Energimyndigheten&view=default&cat=/Broschyrer&id=9aade036af06493bbdc5b79e1706918e>

Grahn, Anders., Jonsson, Niklas. (2010). *Gröna hyresavtal*. Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Tillgänglig: www.kth.se/polopoly_fs/1.127784!/Menu/general/.../59nytt.pdf

Hagforsen, Martin., Lövrup, Sten. (2010). *Förutsebarhet i blandavtal kring ersättning för rörelseskada enligt det indirekta besittningsskyddet*, Examensarbete, Linköpings universitet, Linköping.

Tillgänglig: liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:392334/FULLTEXT01

Hertzman, Fredrik., Östman, Marcus. (2004). *Lokalhyra – En jämförelse mellan gällande rätt och ett standardavtal*. C-Uppsats, Luleå Tekniska Universitet, Luleå.

Tillgänglig: epubl.ltu.se/1402-1773/2006/025/LTU-CUPP-06025-SE.pdf

Lind, Hans. (2012). *Varmhyra är bäst!* Fastighetsnytt nr 2 2012.

Tillgänglig:

<http://www.mypaper.se/show/fastighetsnytt/show.asp?pid=345296860666315&page=15>

Stenmarck, Åsa. (2007). Biologiskt avfall från livsmedelsbutiker – faktorer för returer till grossist. IVL.

Tillgänglig: www.smed.se/wp-content/uploads/.../SMED_Rapport_2007_13.pdf

The Conservation Foundation of Greater Toronto (2006). *Greening Retail – Engaging the retail sector in sustainability*. Toronto and Region Conservation, Toronto.

Tillgänglig: www.evanscompany.com/GreeningRetailReportPhase1.pdf

Warfvinge, Catarina. *Om miljöklassningsystem hösten 2011*. Sweden Green Building Council, 2011. Power point.

Ödman, Liv. (2010). *Gröna hyreskontrakt*. Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Tillgänglig: www.iss-studenttorget.se/PDF/grona_hyreskontrakt.pdf

Hemsidor:

Australian Government. *Energy Efficiency in Government Operations (EEGO) – About EEGO* Commonwealth of Australia, 2012.

Tillgänglig: <http://www.climatechange.gov.au/government/initiatives/eego/about-eego.aspx>

Energimyndigheten (2012). *Energieffektivisering i företag – Försäljningslokaler*.

Tillgänglig: <http://www.energimyndigheten.se/sv/Foretag/Energieffektivisering-i-foretag/Belysning/Inomhus/Forsaljningslokaler/>

Energimyndigheten (2012). *Energieffektivisering i företag – Livsmedelslokaler*.

Tillgänglig: <http://www.energimyndigheten.se/sv/foretag/energieffektivisering-i-foretag/Handel/Livsmedelshandel/>

Green Leases Building Management (2012). *Australia*.

Tillgänglig: <http://www.greenleases-uk.co.uk/australia.php>

Green Leases Building Management (2012). *Canada*.

Tillgänglig: <http://www.greenleases-uk.co.uk/canada.php>

Green Leases Building Management (2012). *United Kingdom*.

Tillgänglig: <http://www.greenleases-uk.co.uk/uk.php>

GreeningRetail (2012). Best Practice Database.

Tillgänglig: <http://www.greeningretail.ca/best/>

GreeningRetail (2012). *Our Partners*.

Tillgänglig: <http://www.greeningretail.ca/partners/>

Norstedts Juridik – Zeteo (2012). *42 § Förverkande*

Tillgänglig: <http://zeteo.nj.se/ppd/template.htm?view=main>

Miljömärkning Sverige AB (2012). *Svanen – 20 år i miljöns tjänst*.

Tillgänglig: <http://www.svanen.se/svanen/>

Real Property Association of Canada (2012). *Who we are*.

Tillgänglig: <http://www.realpac.ca/?page=WhoWeAre>

Riksantikvarieämbetet (2009). *16 Miljökvalitetsmål*.

Tillgänglig: http://www.raa.se/cms/extern/samhallsbyggnad/hallbar_utveckling/miljomal/16_miljokvalitetsmal.html

Svensk Certifiering (2012). *Certifiering för alla branscher*.

Tillgänglig: <http://www.svenskcertifiering.se/branscher.html>

Sweden Green Building Council (2012). *Certifieringssystem – BREEAM*.

Tillgänglig: <http://sgbc.se/certifieringssystem/breeam>

Sweden Green Building Council (2012). *Certifieringssystem – LEED*.

Tillgänglig: <http://sgbc.se/certifieringssystem/leed>

Sweden Green Building Council (2012). *Certifieringssystem – Miljöbyggnad*.

Tillgänglig: <http://sgbc.se/certifieringssystem/miljobyggnad>

Sweden Green Building Council (2012). *Certifieringssystem - Om GreenBuilding*.

Tillgänglig: <http://sgbc.se/certifieringssystem/greenbuilding>

SYSAV (2012). *Matavfall – Butiker*.

Tillgänglig: <http://www.sysav.se/Templates/Page.aspx?id=4543>

Muntliga källor:

Anders Thelin, Jurist Näringspolitik, Svensk Handel (2012-02-29)

Anneli Dahl, Uthyrningschef Region Öresund, Vasakronan (2012-02-17)

Catarina Warfvinge, Teknik- och utbildningschef, Sweden Green Building Council (2012-03-16)

Hans Lind, Professor i bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan (2012-02-29)

Harry Swartz, Miljöchef, KF Fastigheter (2012-03-02)

Liv Ödman, Niras (2012-03-02)

Magnus Johansson, Projekt Triangeln, Vasakronan (2012-02-17)

Yogesh Kumar, Miljöchef, Fastighetsägarna Sverige (2012-02-28)

E-post

Andreas Johansson, Central Technical Manager Nordic, Unibail-Rodamco – RodamcoSverige AB (2012-03-05)

Andreas Persson, Etableringschef, Netto (2012-03-20)

Anna Denell, Miljöchef, Vasakronan (2012-03-23)

Magnus Schön, Etableringschef, Bergendahls, (2012-05-04)

Maria Sandell, Miljöchef, Kungsleden (2012-03-22)

Svante Hedström, Fastighetschef, FastPartner (2012-03-15)

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Bilaga A – Fastighetsägarna Sveriges Gröna hyresavtal för kontor.



GRÖN BILAGA
TILL LOKALHYRESAVTAL

Sid 1 (3)

Nr _____

Undertecknade parter har denna dag träffat följande överenskommelse: **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd		Personnr/orgnr
Hyresgäst		Personnr/orgnr
Samverkan, information och utbildning	<p>Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång per år.</p> <p>Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljömål och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång per år. Informationsutbytet ska dokumenteras.</p> <p>Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästpassning och löpande underhåll.</p> <p>Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar</p> <p>alt. 1) <input type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare</p> <p>alt. 2) <input type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utselt med uppdrag att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare</p> <p>För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> i fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.</p> <p>Parterna ska gemensamt ta fram, regelbundet se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.</p>	
Miljöcertifiering av byggnaden och / eller lokalen	<p>Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen</p> <p>Befintligt miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> Green Building <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____</p> <p>Emålen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____</p> <p>Är då certifieringen erhålls / senast återrapporterades: _____</p> <p>Hyresvärden har för avsikt att miljöcertifiera <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen</p> <p>Miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> Green Building <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____</p> <p>Ambition avseende erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____</p> <p>Är då certifiering förväntas erhållas: _____</p>	
Energi och inomhusmiljö Mängd energi	<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt i energideklarationen redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.</p> <p>Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en metodisk genomgång av lokalens faktiska energianvändning för att kartlägga hyresgästens</p> <p>alt. 1) <input type="checkbox"/> användning av el (elkartläggning)</p> <p>alt. 2) <input type="checkbox"/> användning av värme, kyla och el (energi-kartläggning)</p> <p>Syftet med el- respektive energi-kartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan.</p> <p>Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för kartläggningen ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.</p>	



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Val av inredning och utrustning	Hyresgästen ska välja miljömärkt eller återanvänd kontorsinredning i lokalen.	
	Parterna ska välja vitvaror med hög energiprestanda i lokalen.	
	Hyresgästen ska ha en strategi för grön IT.	
	Parterna ska där möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.	
Avfallshantering	Parterna ska redovisa hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energåtervinning och deponering).	
	Ett avfallshanteringssystem ska finnas i lokalen som redovisar statistik om mängden avfall per fraktion. Ansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för tjänsten ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.	
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.	
Resor	Hyresgästen ska i lokalen tillhandahålla teknik för distansmöten.	
	Hyresvärden ska i anslutning till lokalen efter särskild överenskommelse erbjuda tillgång till	
	<input type="checkbox"/> cykelparkering	Bilaga:
	<input type="checkbox"/> gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten	
	<input type="checkbox"/> gemensam bilpool i eller i anslutning till fastigheten	
	<input type="checkbox"/> laddningsplatser för eldrivna fordon	
<input type="checkbox"/> energieffektiva motorvärmare med timerfunktion		
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas.	
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.	
	Ort	Ort
	Hyresvärdens namn:	
	Hyresgästens namn:	
	Namn-teckning (firmatecknare / ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

Fastighetsägarna Sveriges formulär XXX upprättat 2012 inom ramen för Fastighetsägarnas gröna hyresavtalsprojekt där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit. Eftertryck förbjuds.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

Bilaga B – Intervjufrågor

Frågor till fastighetsägare

1. Känner ni till begreppet gröna hyresavtal sedan tidigare?

Om ja: Är det något ni tillämpar?

2. Arbetar ni med miljöfrågor på något annat sätt idag, och i sådana fall hur?
3. Vilka övergripande parametrar skulle ni önska, ingick i gröna hyresavtal?
4. Hur arrangeras avfallshanteringen på era fastigheter? Vad står ni för, vad står hyresgästen för?
5. Säljer ni plast och wellpapp från ert avfall?
6. Har era hyresgäster vanligen eget elabonnemang och skiljer det sig mellan kontors- och butikshyresgäster/livsmedelsbutiker?
7. Använder ni/erbjuder ni grön el?
8. Tillämpas kallhyra eller varmhyra i era lokaler och skiljer det sig mellan kontors- och butikslokaler/livsmedelsbutiker?
9. Hur fördelas energikostnaderna mellan hyresgästerna? Betalar de för sin egen användning eller genom andelstal?
10. Erbjuder ni era hyresgäster elkartläggning?
11. Vilka typer av energikrävande installationer ingår i hyran idag? (Ex. Belysning med mera)
12. Vid investeringar i fastigheten som skulle innebära besparingar för hyresgästen, exempelvis minskade energikostnader, hur fördelas kostnaden för investeringen?

13. Är det intressant för er att det utvecklas gröna hyresavtal för detaljhandeln?

Det kan uppstå incitamentsproblem, där varken fastighetsägaren eller hyresgästen vill ta på sig att utföra åtgärder om inte den andra parten motpresterar i samma grad. Ett sätt att kontrollera parternas arbete är att införa nyckeltal så att prestationerna blir mätbara. En del av de gröna hyresavtal som finns idag fungerar dock mer som riktlinjer med målsättningar om minskad miljöpåverkan.

14. Tror ni att era hyresgäster skulle tacka nej, till att teckna gröna hyresavtal, om åtagandena var mer preciserade och direkta krav infördes?

15. Vad skulle er inställning till gröna hyresavtal vara om de innebar att tydliga krav och förbindelser ingick?

16. Anser ni att det skulle finnas några nackdelar med att reglera miljöarbetet i gröna hyresavtal?

17. Vad anser ni är den största skillnaden, lokalmässigt, mellan kontor och detaljhandel? Vad tänker ni skulle finnas med i gröna avtal för detaljhandel som skiljer sig från kontor?

18. Påverkar en miljöcertifiering värdet på fastigheten?

19. Skulle gröna hyresavtal vara mer intressant för er om de kombinerades med en miljöcertifiering?

Frågor till hyresgäster

1. Känner ni till gröna hyresavtal sedan tidigare?

Om ja: Är gröna hyresavtal något ni tillämpar och vad rör sig innehållet i sådana fall kring?

2. Arbetar ni på något annat sätt med miljöfrågor?

3. Hur är avfallshanteringen strukturerad? Vad står ni för, vad står fastighetsägaren för? Källsortering?

4. Säljs plast och wellpapp från ert avfall? Är det i sådana fall ni eller fastighetsägaren som sköter detta?
5. Vad händer med den mat som blir gammal och osäljbar, slängs den eller återanvänds den på något sätt? (Biogas?)
6. Har ni och eventuellt andra hyresgäster eget elabonnemang?
7. Köper ni grön el?
8. Har ni kallhyra eller varmhyra?
9. Hur debiteras ni för er energiförbrukning och elanvändning? Andelstal/faktisk förbrukning?
10. Vad är det som främst skiljer sig lokalmässigt mellan kontor och livsmedelsbutiker?
11. Har ni blivit erbjudna en elkartläggning av er fastighetsägare?
12. Vilka typer av energikrävande installationer ingår i hyran idag? (exempelvis allmänbelysning)
13. Finns det något särskilt som ni tycker ska finnas med i gröna hyresavtal? Finns det något speciellt för livsmedelshandel?
14. Vid investeringar i fastigheten som skulle innebära besparingar för hyresgästen, exempelvis minskade energikostnader, hur fördelas kostnaden för investeringen?
15. Hur ser ni på att hyresgästen indirekt är med och betalar en investering i fastigheten, genom exempelvis hyrespåslag?

Det kan uppstå incitamentsproblem, där varken fastighetsägaren eller hyresgästen vill ta på sig att utföra åtgärder om inte den andra parten motpresterar i samma grad. Ett sätt att kontrollera parternas arbete är att införa nyckeltal så att prestationerna blir mätbara. En del av de gröna hyresavtal som finns idag fungerar dock mer som riktlinjer med målsättningar om minskad miljöpåverkan.

Gröna hyresavtal för livsmedelshandeln – utformning och sanktionsmöjligheter

16. Vad skulle er inställning till gröna hyresavtal vara om de innebar att tydliga krav och förbindelser ingick?
17. Hur ser ni på att införa sanktioner, vid kontraktsbrott, i gröna hyresavtal?
18. Anser ni att det skulle finnas några nackdelar med att reglera miljöarbetet i gröna hyresavtal?
19. Är det intressant för er att det utvecklas gröna hyresavtal för livsmedelshandeln?