



Tigerseminaret 2021

Streiftog innenfor næringsleiekontrakter

Advokat og Director Christoffer Nicolaisen







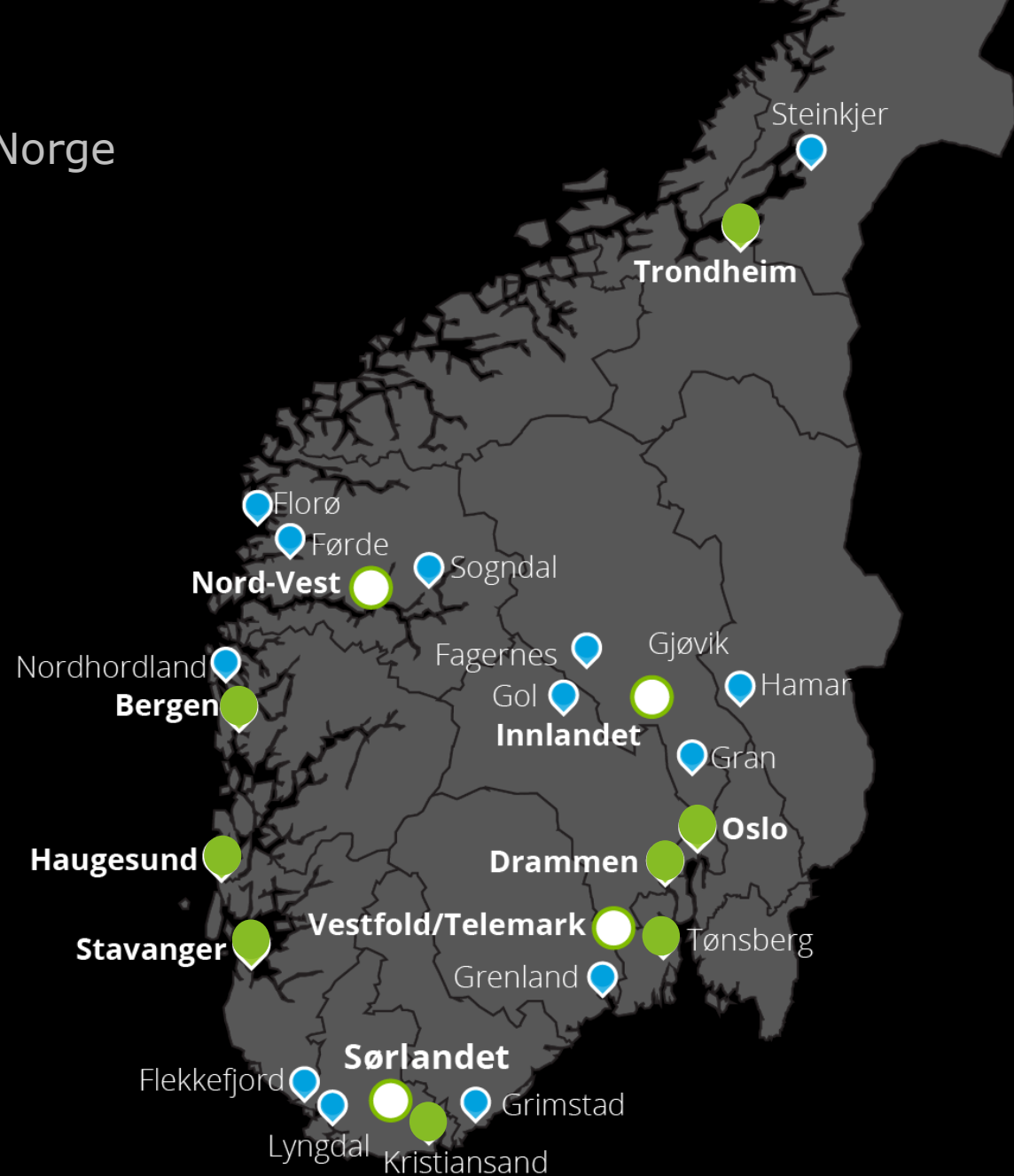
Deloitte Norge

Tilstede med bred kompetanse i store deler av Norge

Deloitte Norge har 1500 medarbeidere fordelt på 12 lokasjoner, av disse er ca. 240 en del av Deloitte Advokatfirma, fordelt på 8 kontorer

Deloitte har ca. 1000 medarbeidere ved hovedkontoret i Oslo.

Som en del av Deloitte's globale nettverk, samarbeider vi på tvers av landegrensener og forretningsområder.



Standardisering av leiekontrakter

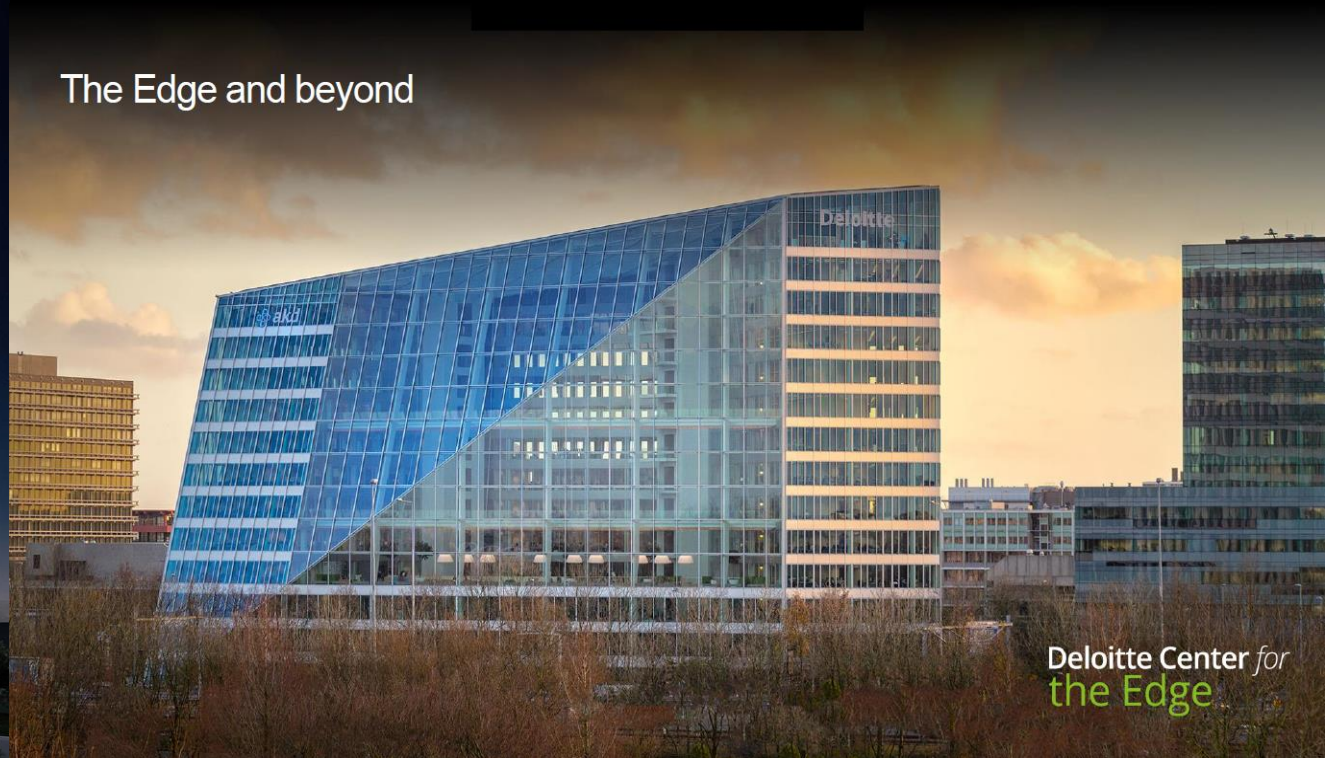
Norge på verdenstoppen

Norway	Czech Republic	USA	France
Sweden	Belgium	Canada	Italy
Denmark	Romania	China	Poland
Finland	Switzerland	Estonia	Ukraine
Germany	Spain	Luxembourg	Colombia

De mest brukte standardene

Meglerstandarden og Gyldendal Rettsdata







SARS-COV-2 RESEARCH 0034

2020



Den hybride arbeidsplassen kommer

Både arbeidstakere og arbeidsgivere ønsker å se på nye arbeidsformer

Arbeidstakersiden



80% av ansatte ville foretrekke å arbeide for et firma som gir **muligheten til å fritt velge** arbeidssted for den enkelte.¹



60% av alle ansatte i USA foretrekker å **fjernarbeide fullt eller helt**; *antallet stiger til 90% for ansatte som fjernarbeider idag.*²



72% arbeidstakerne anser seg selv **like eller mer produktive** hjemmefra enn på kontoret, *antallet stiger til 78% ansatte som fjernarbeider idag*²

Arbeidsgiversiden



76% av alle CEOer forventer **behov for mindre kontor plass** enn før pandemien.³



32% av alle CEOer anslår at **en tredjedel av arbeidsstokken** kommer til å være på fjernkontor pr. januar 2022³



73% av alle CEOer har vært **bekymret over egen og ledelsens mentalhelse og velvære** siden pandemien startet⁴

¹Megan Brenan, "U.S. Workers Discovering Affinity for Remote Work" *Gallup*, April 3, 2020; ^{2,3}Roy Maurer, "Majority of Employees Embrace Remote Work," *SHRM*, April 22, 2020; ⁴Justin Lavelle, "Gartner CFO Survey Reveals 74% Intend to Shift Some Employees to Remote Work Permanently" *Gartner*, April 3 2020; ⁵Deloitte remote work client survey, 6/20; ⁶Deloitte HC Trends 2020. "<https://www2.deloitte.com/us/en/insights/focus/human-capital-trends.html>" *Gartner*, May 18, 2020

Tempoet i utviklingen

+

Ingen vet hvor vi ender

Hvorfor er dette relevant for dere?

Disrupt or be
disrupted

Fleksibilitet

Miljø

Kontroll på data

Sikkerhet



BRAATHEN
EIENDOM

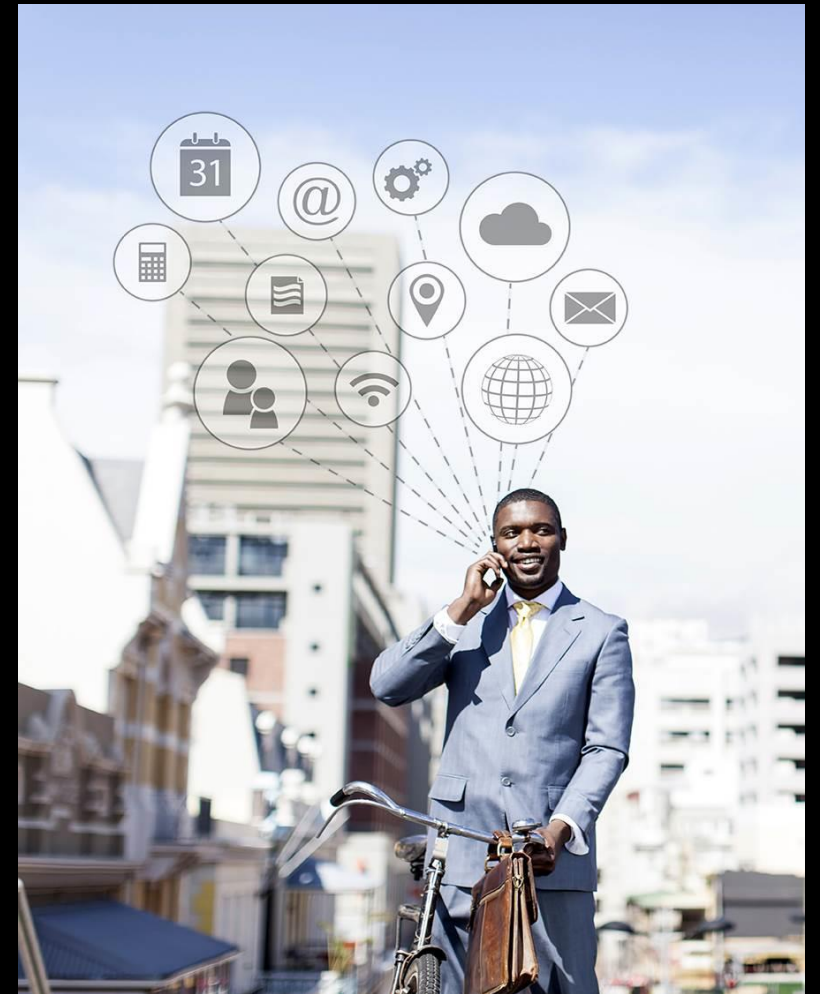
EN ANNEN STANDARD

Fleksibel kontorplass.
Eksklusivt.

Fleksibilitet i leiekontraktene

Nye modeller og tjenester

- Hybride utleieløsninger, miks av hovedleietakere og co-workingplasser med fortrinnsrett.
- 'Hubs' - Media City, Construction City etc.
- 'Shared services' mellom byggene: felleskantine / restaurant, elbil, sykkelservice, park pooling etc.
- Mer hotellignende tjenester i næringsbyggene
- Større risiko og inntektsgrunnlag for utleierne fremover?



Fleksibilitet i leiekontraktene

En ny force majeure-klausul?

21. Force Majeure

Forsinkelse eller mislighold av forpliktelser fra noen av Partene skal ikke gi grunnlag for misligholdsbeføyelser dersom forsinkelsen eller misligholdet er forårsaket av en hendelse som Parten ikke har hatt noen rimelig mulighet til å forutse eller avverge, inkludert, men ikke begrenset til en krigssituasjon, naturkatastrofe, brann, eksplosjon, eller arbeidskonflikt («Force Majeure»).

Partene er videre enige om å betrakte sykdomsutbrudd, inkludert COVID-19 utbrudd, som Force Majeure, såfremt et slikt sykdomsutbrudd, og/eller offentlige tiltak som følge av slikt sykdomsutbrudd, medfører umiddelbar stans eller vesentlig endring i behovet for tjenestene etter denne Avtale, f.eks. grunnet nedstengning av samfunnet og/eller Eiendommene,

Forsinkelse eller mislighold av forpliktelser fra noen av Partene skal ikke gi grunnlag for misligholdsbeføyelser dersom forsinkelsen eller misligholdet er forårsaket av en hendelse som Parten ikke har hatt noen rimelig mulighet til å forutse eller avverge, inkludert, men ikke begrenset til en krigssituasjon, naturkatastrofe, brann, eksplosjon, eller arbeidskonflikt («Force Majeure»).

Partene er videre enige om at **Covid-19/corona-viruset og myndighetspålagte nedstengninger eller andre offentlige restriksjoner/påbud og konsekvenser av dette ikke er å betrakte som en Force Majeure hendelse.** Dette gjelder ikke eventuelt andre, og per avtaletidspunktet ukjente, å betrakte sykdomsutbrudd, inkludert COVID-19 utbrudd, som Force Majeure. **Force Majeure tilfeller regnes som og/eller offentlige tiltak som følge av slikt situasjoner som medfører umiddelbar stans eller vesentlig endring i behovet for tjenestene etter denne Avtale, f.eks. grunnet nedstengning av samfunnet og/eller Eiendommene, myndighetspålagte krav og restriksjoner, smittevern ovenfor Kunde, Leietakere og/eller Leietakeres ansatte, eller annen reduksjon av virksomheten i Eiendommene som ikke med rimelighet kunne forutsees på Avtaletidspunktet.** som medfører at behovet for tjenester etter denne Avtale vesentlig reduseres i forhold til tjenesteleveransene som blir levert på Force Majeure tidspunktet.



Miljøkrav i leiekontraktene

Hvorfor er bærekraft viktig for eiendomssektoren?

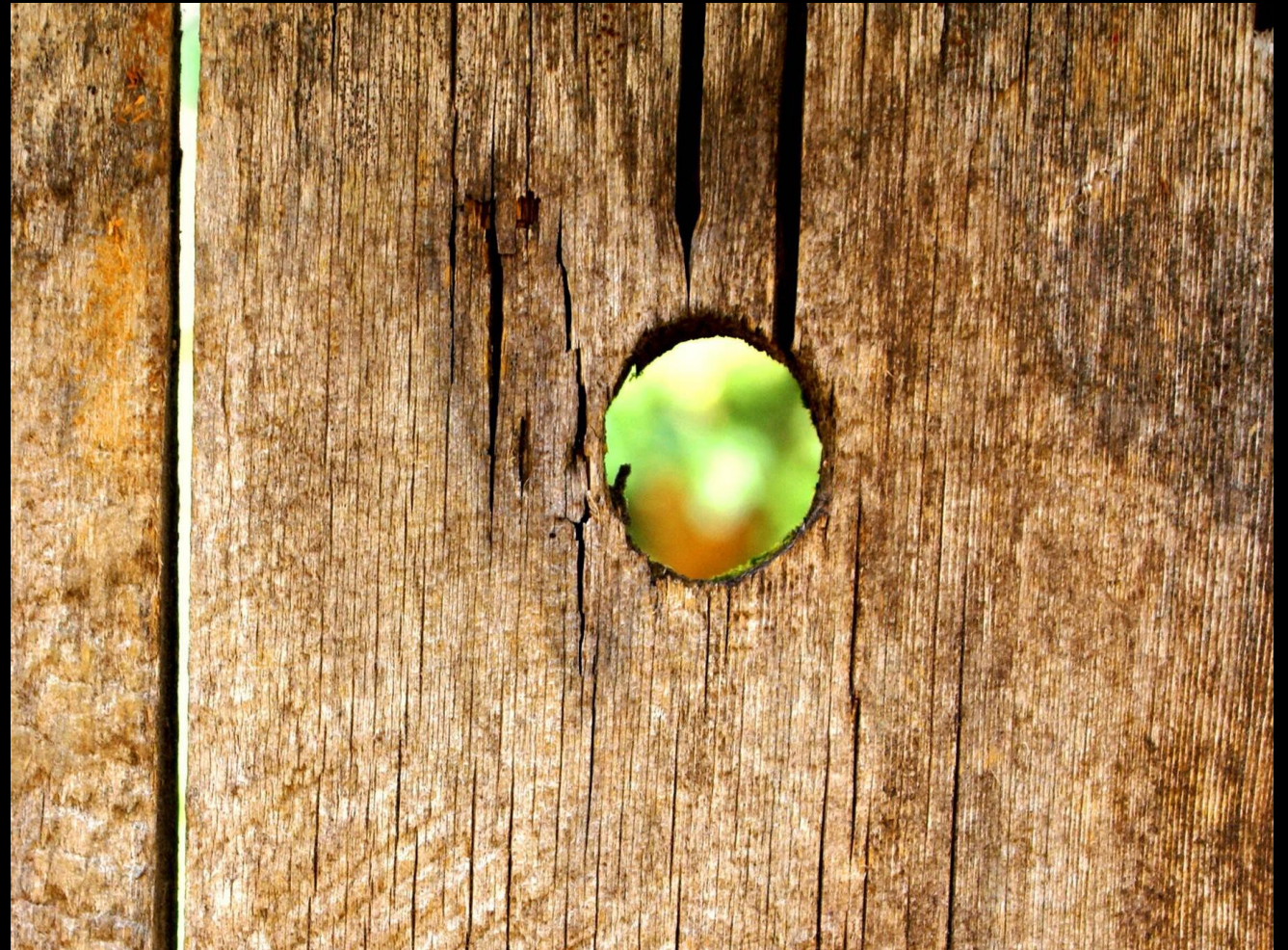
- EUs taksonomi kommer til å bli norsk lov
- Rapporteringskravene vil pr. nå kun gjelde for de største aktørene
- Bærekraft vil gi bedre lånebetingelser
- Bedre økonomi i grønne bygg



Miljøkrav i leiekontraktene

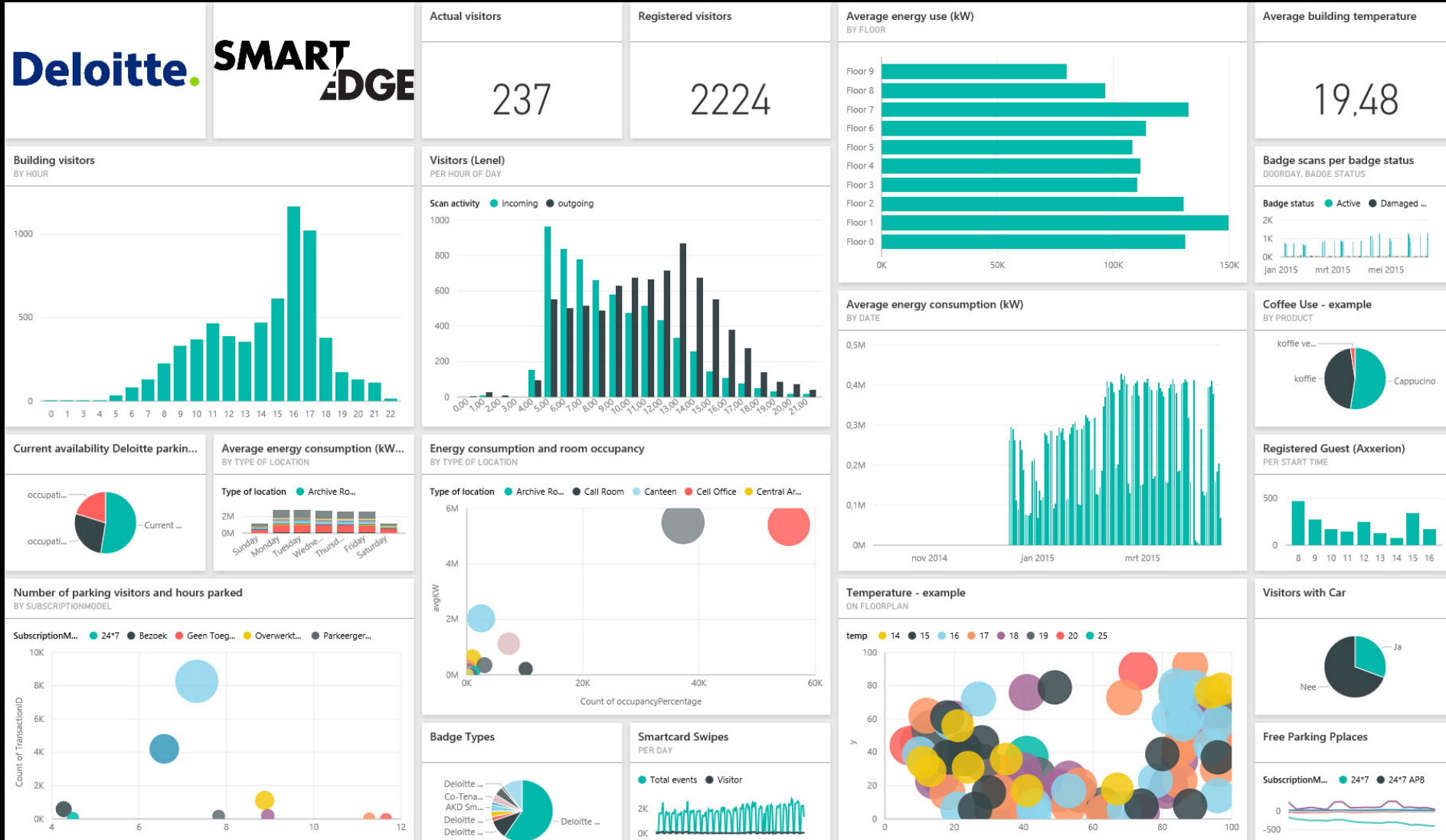
Krav til bærekraft og rapporteringskrav kommer i leiekontraktene og FM-kontraktene

- Meglerstandarden og grønt bilag
- Miljøinvesteringer i nybygg
- Få felles incentiver til miljøtiltak i eksisterende bygg
- Strengere miljøreguleringer vil komme i kontraktene



Kontroll på data

Et bedre beslutningsgrunnlag



Kontroll på data



Kontroll på data



Kontroll på data

Vedlegg (...) – Digitale systemer

Dette Vedlegg fastsetter nærmere hvilke Digitale systemer som leveres med Leieobjektet iht. leieavtalen, samt partenes rettigheter og plikter tilknyttet ansvar for sikkerhet, oppdateringer, vedlikehold og partenes rettigheter til bruk av data.

Vedlegget gjelder ikke for digitale systemer anskaffet av leier til eget formål og som ikke er integrert i Leieobjektet eller utleiers digitale systemer.

1.1. Definisjoner

Den som har anskaffet det digitale systemet betegnes heretter som «den ansvarlige». Med mindre annet fremgår av tabellen under, skal den part som er inntatt som kontraktspart med leverandør av digitalt system anses å ha anskaffet det digitale systemet.

1.2. Vedlikehold og utskiftning

Vedlikehold av digitale systemer.

Veiledning til Vedlegg om digitale systemer i Husleieavtale næringslokaler

1. Innledning

Bruken av teknologi og digitale løsninger innen næringssektoren - utvikling av "smarte bygg" - er i sterk vekst. Bruken av teknologi og digitale løsninger innen næringssektoren - utvikling av "smarte bygg" - er i sterk vekst. Bruken av teknologi og digitale løsninger innen næringssektoren - utvikling av "smarte bygg" - er i sterk vekst.

26. Digitale systemer

Leieobjektet leveres med de digitale systemer (Digitale systemer) som inntatt i [vedlegg](#) (...).

Vedlegg (...) fastsetter også partenes rettigheter og plikter tilknyttet ansvar for sikkerhet, oppdateringer, vedlikehold og partenes rettigheter til bruk av data.]

Den ansvarlige skal varsles skriftlig av den annen part før tredjepart engasjeres.

1.4. Avhjelp ved manglende vedlikehold mv.
Hvis den ansvarlige ikke har oppfylt sine forpliktelser etter dette vedlegg punkt 1.2 og 1.3 innen forutsatte eller avtalte tidsfrister og heller ikke oppfyller disse innen rimelig tilleggsfrist etter forutgående varsel fra den annen part, skal den ansvarlige dekke den annen parts nødvendige og rimelige utgifter ved avhjelp fra tredjepart. Den annen part kan likevel ikke la tredjepart avhjelpe mangelen før slik tilleggsfrist er utløpt.

Den ansvarlige skal varsles skriftlig av den annen part før tredjepart engasjeres.

1.5. Brudd på datasikkerhet og tredjepartskrav

Den ansvarlige har en umiddelbar varslingsplikt overfor den annen part ved mistanke om brudd eller inntruffet brudd på datasikkerhet, og skal uten ugrunnet opphold iverksette nødvendige tiltak og engasjere nødvendig bistand for å begrense tapet som følge av sikkerhetsbruddet.

Side 1 av 4

Ny teknologi og digitale løsninger innen næringssektoren - utvikling av "smarte bygg" - er i sterk vekst. Bruken av teknologi og digitale løsninger innen næringssektoren - utvikling av "smarte bygg" - er i sterk vekst.

De nye problemstillingene som oppstår antas å øke i betydning de neste 5-10 årene, og dermed innenfor varigheten av de leiekontrakter som inngås i dag. Selv om tematikken kan fremstå ukjent og fremmed i en standard leiekontrakt, er det derfor anbefalt at tematikken vurderes konkret.

Av den grunn er et forslag til regulering inntatt i punkt 26 til avtalen, sammen med et særskilt vedlegg til punktet. Dette veiledningen er ment å være et hjelpemiddel for å besvare disse problemstillingene, samt forklare meningen bak enkelte av reguleringsene i punkt 26.

2. Vedlegg til punkt 26 - Digitale systemer

For å forenkle vurderingen til de problemstillingene som oppstår er det i tillegg inntatt et særskilt vedlegg til punkt 26 hvor aktuelle digitale systemer er inntatt. Partene oppfordres til å bruke dette vedlegget for å

Kontroll på data

BILAG 10 EKSEMPLER PÅ INSTALLASJONER OG UTSTYR I LEIEOBJEKTET SOM KAN HA EN ET DIGITALT SYSTEM

Digitale systemer omfatter alle installasjoner og øvrig utstyr i Leieobjektet som måler brukerdata og eller kan styres over nett. Eksempler på installasjoner og utstyr som kan ha en slik funksjon eller egenskap er blant annet:

- Alarmsystem
- Adgangskort
- Dørlåser
- El-anlegg
- Varme- og ventilasjonsanlegg
- Webgrensesnitt
- Scannere
- Skjermer og monitorer
- Adgangsporter
- Anlegg for belysning
- Kameraer
- Sensorer

Kontroll på data ...herunder også råderett og bruksrett

Vitenskapelig publikasjon

Smarte bygg: Hvem kontrollerer datastrømmen?

Christoffer Nicolaisen, Hanne P. Gulbrandsen og Robin Welhaven Føyen

Christoffer Nicolaisen er senioradvokat i Deloitte Advokatfirma
cnicolaisen@deloitte.no

Hanne P. Gulbrandsen er advokatfullmektig i Deloitte Advokatfirma.
hgulbrandsen@deloitte.no

Robin Welhaven Føyen er advokatfullmektig i Deloitte Advokatfirma.
rfoyen@deloitte.no

Sammendrag

Ønsket om større kontroll på funksjoner i næringsbygg, mer energieffektiv drift og muligheten til datadrevne beslutninger og investeringer gjør at eiendomsbransjen tar mer og mer digital infrastruktur (IoT) og skyløsninger i bruk. Idet smarte bygg representerer et relativt nytt landskap for både utleiende og leietakere, vil flere juridiske problemstillinger måtte avklares fremover. I denne artikkelen redegjør vi for hvem som kan ha råderetten til dataene som skapes i et smart næringsbygg.

Nøkkelord

Næringseiendom, GDPR, lisensavtaler, åndsverksloven, markedsføringsloven, databaser, forretningshemmeligheter, IoT

Samfunnet går i retning av en mer datadreven økonomi, og det er ventet at verdien av data kommer til å øke dramatisk i årene som kommer. Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at verdien av data i EU kan bli mer enn doblet på få år, noe som indikerer et betydelig kommersielt fortrinn i å ha råderetten over store mengder data.¹

Denne utviklingen preger eiendomsbransjen generelt, og planlegging og oppføring av nye bygg spesielt. En nylig rapport fra Deloitte viser at fokuset i eiendomsbransjen

TIDSSKRIFT FOR
eiendomsrett




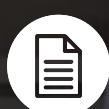
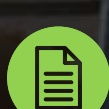



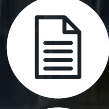
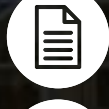
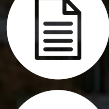
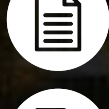

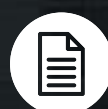
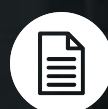
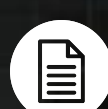
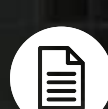
2 | 2020
årgang 16

UNIVERSITETSFORLAGET

Forutsatt at lovgivning og bindende avtaler tillater det skal [utleier/leietaker] ha en vederlagsfri tilgang til alle rådata som kan utledes av de digitale systemer på eiendommen fra leiestart og frem til avtalens opphør, og en ikke-eksklusiv, evigvarende bruksrett til alle rådataene som er hentet ut av digitale systemer i Leieperioden.

Oppsummering

Mye har endret seg på kort tid

-  Husleieavtalen
-  Facility management
-  Universal services (strøm / VVA)
-  3. parts tjenester
-  Miljøavtaler
-  Drift og vedlikehold IT
-  Hosting cloud
-  Lisensvilkår offentlig informasjon
-  Lisensvilkår utstysleverandører
-  Drift og vedlikehold annen infra
-  SLA tjenesteleveranser
-  Smartkontrakter
-  Arbeidskontrakt (IT-personell)
-  Databehandleravtaler
-  Konfidensialitetsavtaler
-  Samtykker til behandling av data
-  Særinstrumenter ifm. bransjeregler



Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Deloitte is a leading global provider of audit and assurance, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services. Our network of member firms in more than 150 countries and territories serves four out of five Fortune Global 500® companies. Learn how Deloitte's approximately 286,000 people make an impact that matters at www.deloitte.no.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.