**Veileder til etiske krav**

Som vedlegg til leiekontrakten er det inntatt et dokument kalt etiske krav. Dokumentet inneholder etiske retningslinjer og krav, samt flere bestemmelser om samfunnsansvar. Bestemmelsene gjelder både forut for inngåelse av leiekontrakt og i leieperioden. Nedenfor gis en redegjørelse for hver enkelt bestemmelse i dokumentet, samt informasjon for oppfølging og kontroll av kravene. Statsbyggs rådgivertjeneste kan gi nærmere veiledning i saker som gjelder kravene.

**Til punkt 1**

De etiske retningslinjene til statsansatte er tilgjengelige via den lenken som er angitt i dokumentet. Retningslinjene skal følges ved enhver dialog med næringslivet. Det anbefales derfor at leietaker setter seg inn i de etiske retningslinjene tidlig i prosessen. Utleier skal også sette seg inn i de etiske retningslinjene for statsansatte. På denne måten er parterte kjent med premissene for dialogen.

**Til punkt 2**

Denne bestemmelsen pålegger tilbyder/utleier en plikt til å opptre i samsvar med god forretningsskikk. Hva som er god forretningsskikk beror på hvordan bransjen bedømmer forholdet og hva bransjen anser som god skikk og bruk til enhver tid. Brudd på lover og regler vil som regel være i strid med god forretningsskikk. Bevisste feilopplysninger, villedende informasjon eller videreformidling av fortrolig informasjon vil også normalt være i strid med kravet til god forretningsskikk. Om det foreligger brudd på god forretningsskikk må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

**Til punkt 3**

Bestemmelsen fastslår at tilbyder/utleier er forpliktet til å arbeide systematisk for å oppfylle kravene til helse, miljø og sikkerhetslovgivningen, noe som er et krav i Internkontrollforskriften. Arbeidet skal sikre at virksomhetenes aktiviteter planlegges, organiseres, utføres, sikres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. I foretak som ikke har egne ansatte, stilles det ikke krav til Internkontroll. Dette kan være situasjonen hos en rekke utleiere. Om bedriften har ansatte vil kunne undersøkes i Brønnøysundregisteret.

At tilbyder/utleier arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet skal kunne dokumenteres på forespørsel.

**Til punkt 4**

Bestemmelsen er sentral og pålegger tilbyder/utleier en plikt til å opplyse om forskjellige alvorlige forhold ved virksomheten. Dette er informasjon leietaker som hovedregel ikke selv har mulighet til å fremskaffe, men som kan være vesentlig for leietaker og leieforholdet. Informasjonen skal derfor gis så tidlig som mulig. Det må vurderes konkret om forholdene det opplyses om er av en slik art at det bør få konsekvenser for tilbudet eller, dersom kontrakt er inngått, for leieforholdet.

Dersom tilbyder opplyser om forhold som nevnt i punkt 4 vil konsekvensen kunne være at han bør utelukkes fra konkurransen. Dersom leiekontrakt er inngått vil forhold som nevnt i punkt 4 bokstav b-e gi grunnlag for sanksjoner mot utleier. Alvorlige forhold vil kunne gi grunnlag for heving av leiekontrakten.

**Til punkt 5**

Bestemmelsen stiller noen grunnleggende krav til lønns- og arbeidsforhold. Kravene gjelder utleiers egne ansatte og for alle som medvirker til oppfyllelse av leiekontrakten, herunder eksempelvis involverte entreprenører og personell som drifter lokalene i leieperioden.

Utleier skal påse at bestemmelsene i forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter etterleves. Kravene til lønn og andre ytelser er fastsatt i forskriftrens §§ 4 og 6.

Utleier skal i sine kontrakter sørge for å innta bestemmelser om sanksjoner ved brudd på forskriftens krav. Disse skal være egnet til å påvirke leverandøren til å oppfylle kravene. Rett til å holde tilbake betaling, dagmulkt eller hevning av avtalen er eksempler på slike sanksjoner. Utleier skal i sine kontrakter også innta bestemmelser om rett til å gjennomføre kontroll. Leietaker bør kontrollere om utleier har husket å innta disse kravene i sine kontrakter.

Det er utleier som skal sørge for at kravene til lønns- og arbeidsforhold er ivaretatt. Leietaker har ingen selvstendig plikt til å gjennomføre kontroll av lønns- og arbeidsforhold (påseplikt), men bør følge opp kravene gjennom dokumentasjon fra utleier. Ved mistanke om lovbrudd kan det imidlertid være aktuelt å be utleier om å gjennomføre stikkprøvekontroller av om kravene overholdes.

Ved brudd på bestemmelsene om lønns- og arbeidsforhold vil det i første omgang være naturlig å be utleier om å rette forholdet. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på bestemmelsene vil det også kunne være aktuelt å iverksette sanksjoner mot utleier.

**Til punkt 6**

Ved nybygg, ombygging, rehabilitering eller annen bygningsmessig tilpasning av leieobjektet, skal utleiers kontraktspart ikke ha flere enn to ledd underentreprenører i kjede under seg. Kravet gjelder også øvrige tjenester som leveres av utleier gjennom leieavtalen, eksempelvis drift av lokalene.

Formålet med bestemmelsen er å få bedre oversikt og kontroll over hvem som er med på å oppfylle kontrakten. Bestemmelsen skal motvirker at useriøse aktører kommer inn i leverandørkjeden, redusere risikoen for ulykker og motvirke kriminalitet. Det er derfor viktig at kravet følges opp.

Leietaker har rett til å føre nødvendig tilsyn med at kravet oppfylles. Leietaker bør derfor be om oversikter som viser hvordan arbeidene er organisert, hvilke bedrifter som er involvert og hva slags innbyrdes forhold det er mellom de forskjellige bedriftene. Leietaker bør følge opp kravet jevnlig ettersom situasjonen kan endre seg raskt. Dette kan tas opp i møtene med utleier.

Også her vil det kunne være aktuelt å gjennomføre stikkprøvekontroller. I byggeperioden kan en slik kontroll gjennomføres med utgangspunkt i elektroniske oversiktslister, som er et krav etter Byggherreforskriften. Noe slikt system finnes imidlertid ikke for drift av lokalene. Her bør utleier be om oversikter eller lignende som viser hvordan driften av eiendommen er organisert. For at oversikten skal ha noen verdi må alle ledd i kontraktskjeden komme tydelig frem.

Ved brudd på regelen skal utleier rette forholdet straks. Ved unnlatelse av retting, eller ved gjentatte og/eller alvorlige brudd på bestemmelsen, kan det imidlertid være aktuelt med sanksjoner. Dette er det tatt høye for i punkt 9.

**Punkt 7**

Dette er informasjonsbestemmelse som pålegger utleier å melde fra til leietaker om statusendringer. Bestemmelsen nevner salg og endringer i eierforhold spesielt, men også andre endringer kan være relevant. Normalt må utleier melde fra om endringer som kan ha betydning for leieforholdet.

Utleier er også ansvarlig for å gjøre nye eiere kjent med innholdet i dokumentet etiske krav før salg gjennomføres. Også dette er et informasjonsansvar.

Det følger videre av bestemmelsen at salg skal varsles til leietaker før transaksjonen gjennomføres. I spesielle tilfeller vil det kunne være aktuelt for leietaker å motsette seg at utleier overdrar sitt ansvar etter leiekontrakten til et annet rettssubjekt. Dette vil kunne være aktuelt når ny eier er i en situasjon som nevnt i punkt 4 bokstav a, eller er skyldig i forhold som nevnt i punkt 4 bokstav b-e.

Ved mottatt varsel om eierskifte bør leietaker gjøre undersøkelser av ny eier ved søk i Brønnøysundregisteret eller lignende. Dersom leietaker mener det kan være grunn til å motsette seg overføring av utleiers ansvar etter leiekontrakten bør det søkes juridisk bistand.

Dersom overdragelse ikke varslers, eller dersom den gjennomføres på tross av innsigelser fra leietaker, vil dette være mislighold av kontrakten som kan danne grunnlag for sanksjoner. Det vises til det som står om dette under punkt 9 om sanksjoner nedenfor.

**Punkt 8**

Ved signering av dokumentet bekrefter utleier at det ikke foreligger forhold som omhandlet i (hele) dokumentet etiske krav og forplikter seg til å opptre i samsvar med de krav som der er stilt.

I tillegg plikter utleier å treffe nødvendige foranstaltninger mot at det oppstår forhold som nevnt i punkt 4 i leieperioden. Der er vanskelig å angi eksakt hvilke tiltak utleier er ansvarlig for å gjennomføre, men det må dreie seg varige og systematiske tiltak i bedriften for å redusere handlingsrommet for økonomisk kriminalitet eller andre forhold som omtalt i punkt 4. Det må forventes at utleier gjør det som med rimelighet kan forventes av en profesjonell aktør.

Som hovedregel bør ikke leietaker føre noen videre kontroll med bestemmelsen. Dette gjelder dels fordi leietaker ikke har tilgang til informasjon om forhold som nevnt i punkt 4, dels fordi det vil være krevende å validere de tiltak utleier må iverksette for unngå at en slike forhold oppstår.

**Punkt 9.**

Utleier skal rette og avbøte konsekvensene av eventuelle avvik uten ugrunnet opphold. Uten ugrunnet opphold vil i praksis si raskt. I tilfeller der avvik oppstår vil det være naturlig at leietaker i første omgang gir utleier skriftlig pålegg om å rette forholdet innen en kort frist.

Forhold nevnt omhandlet i punkt 4 bokstav b til e kan anses som vesentlig mislighold av leiekontrakten. Dette kan gi leietaker rett til å heve leieavtalen. Også i slike tilfeller bør det søkes juridisk bistand før det eventuelt tas beslutninger.