

Klimahøring: Innspill fra Grønn Byggallianse

Grønn Byggallianse vil igjen takke for muligheten vi fikk til å innlede på Høyres klimahøring på Stortinget 16.februar d.s. Som avtalt sender vi et skriftlig innspill.

Kommuner og fylkeskommuner har gode muligheter til å iverksette tiltak som bidrar til en mer bærekraftig bygge- og anleggsnæring. I tillegg til tiltak som kan gjøres på kommunalt og fylkeskommunalt nivå, ønsker vi også å spille inn noen tiltak som må gjøres på nasjonalt nivå for å øke kommunenes og fylkenes handlingsrom.

Vår første anbefaling er at kommuner og fylkeskommuner bør stille krav om utslippskutt i sine egne bygge- og anleggsprosjekter. Vi har solid dokumentasjon på at man kan kutte 20% i utslipp av klimagasser fra materialbruk i dag uten at dette trenger å gi økte kostnader, og vi har referanseverdier og beregningsmetoder for dette. FutureBuilt-prosjektene har oppnådd 50% klimagassreduksjon i sine prosjekter som nå har pågått over 10 år. Et krav fra kommuner og fylkeskommuner om klimakutt vil stimulere til valg av bygningsprodukter med lavere klimagassutslipp, og gi mange norske og lokalproduserte bygningsprodukter et konkurransefortrinn. Det vil også stimulere til valg av materialer med høy andel resirkulert materiale og til ombrukte byggevarer, som begge er effektfulle grep for å oppnå lavere klimagassutslipp i prosjekter. For å oppnå nasjonal effekt mener vi at byggteknisk forskrift bør endres. Næringen er klar for skjerpede klimakrav og ønsker en forutsigbar innskjerpingsplan med tidfestede krav til økte reduksjoner. Dette vil gi like konkurransevilkår og forutsigbarhet for både produsenter, entreprenører og de som jobber med markedsplasser for ombruk.

Vår andre anbefaling er at kommuner og fylkeskommuner vedtar at egne nybygg, rehabprosjekter og infrastrukturprosjekter skal miljøsertifiseres. Fremdeles er det slik at flere kommuner og fylkeskommuner og private byggeprosjekter hevder de er klima- og miljøvennlige, men ikke har dokumentasjon på dette, eller kan vise til oppnådde resultater som lar seg sammenlikne for å gi svar på hvor miljøvennlig prosjektet er. Sertifiseringsordningen BREEAM og miljømerket Svanen er tredjepart sertifiseringsordninger som kan benyttes av kommuner og fylkeskommuner for å dokumentere bærekraft.

Vår tredje anbefaling er at kommuner gjør det økonomisk attraktivt for private utbyggere å bygge klima- og miljøvennlig. Det er mulig å klare 20% klimakutt uten ekstra kostnader hvis man planlegger for dette tidlig, men det vil ofte medføre ekstrakostnader å strekke seg lenger. Vi mener at de byggherrene som ønsker å strekke seg langt og berede markedet for ambisiøse miljøtiltak, bør få økonomiske incentiver som hjelp til initielle kostnader. Kommuner kan gi incentiver ved å innføre reduserte byggesaksgebyrer for bygg som kan vise til meget gode bærekraftskvaliteter. Her kan sertifiseringsordninger som BREEAM-NOR brukes som et hjelpemiddel til å dokumentere bærekraft. Kommuner som har innført eiendomsskatt bør også velge å fjerne/gi lavere eiendomsskatt for miljøsertifiserte bygg. Vi har tidligere fått en juridisk vurdering fra Bahr advokater av hvordan dette kan løses i forhold til lovverket. Kommunene har etter eiendomsskatteloven § 5 en rekke valgmuligheter for hvilke typer eiendommer som skal være gjenstand for

eiendomsskatt. Kommunene kan etter eiendomsskatteloven § 7 velge å unnta nærmere angitte kategorier eiendommer helt eller delvis fra eiendomsskatt. Og etter eiendomsskatteloven § 12 kan kommunestyret fastsette særskilte skattesatser for ulike kategorier eiendommer, for eksempel forskjellig sats for boliger og annen eiendom. Oslo kommune har tidligere fremmet forslag til staten om endring av eiendomsskatteloven, så den åpner for at disse unntakene også kan brukes på «særlig miljøvennlige bygg». Vi anbefales at dette forslaget følges opp, så kommunene får et større handlingsrom for økonomiske insentiver.

Vår fjerde anbefaling er at kommuner og fylkeskommuner stiller miljø- og klimakrav i leiekontrakter de inngår med private byggeiere. Kommuner og fylkeskommuner kan for eksempel kreve at alle lokaler de skal leie skal være miljøsertifiserte på et gitt nivå eller ha en minimumskarakter i energimerkeordningen (eksempelvis A). Kommuner og fylkeskommuner bør utvikle en kravspesifikasjon som etterspør bygg med høy energi- og miljøstandard. Det er tilgjengelig veiledninger på nett for hva som kan inngå som krav i leieavtaler for å sikre leie av mer bærekraftige lokaler. Blant annet finnes det på våre nettsider en [kunnskapspakke for bærekraftig kontorleie](#).

Selv om kommunene kan gjøre en del tiltak selv, er det nødvendig med en kombinasjon av nasjonale og lokale tiltak. Vil legger derfor også frem tre tiltak på nasjonalt nivå som vil styrke kommunenes handlingsrom i klimapolitikken:

Det første nasjonale tiltaket er at det bør stilles egne energikrav til rehabiliteringer i byggteknisk forskrift. Kravene i TEK kan ofte ikke tilpasses til eksisterende byggverk på en miljøvennlig og regningsvarende måte. Etter Plan- og bygningsloven skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i, eller i medhold av loven. Det betyr i utgangspunktet at de samme kravene gjelder for rehabiliteringer som for nye bygg. Konsekvensen av et rigid regelverk kan bli at byggeier velger å rive bygget fordi det er tidkrevende og/eller lite kostnadseffektivt å innfri de tekniske kravene tilpasset nybygg i en rehabilitering. Gårdeier kan søke kommunen om dispensasjon fra kravene i TEK, men med dispensasjon vil ikke rehabiliteringen måtte følge noen krav til energioppgradering, og et viktig energioppgraderingspotensial vil gå tapt. Vi mener derfor at det er viktig med egne energikrav til rehabiliteringer. Dette må være funksjonskrav som gir fleksibilitet til å velge de løsningene som er best egnet for gitt type bygg ut fra et kost-/nytteperspektiv. Med energikrav til rehabilitering, der kravet for eksempel kan innfris gjennom energiledelse og tekniske installasjoner, kombinert med tiltak på bygningskropp, kan vi både unngå riving av bygg, og få rehabiliterte bygg med effektive energiløsninger.

Det andre nasjonale tiltaket er å styrke Plan- og bygningsloven som miljø- og klimaverktøy slik at kommunene kan stille krav som får fart på sirkulærøkonomi og utslippskutt. Bevaring av eksisterende bygg er den mest miljøvennlige og kostnadseffektive måten å bevare materialer på. Det er en rekke faktorer som påvirker rivebeslutning, både dokumentavgift, nybyggkrav i TEK, byggets tilstand og reelle mulighet for tilpasning til ny bruk. Vår erfaring er at begrunnelser for riving dels er reelle, dels er basert på mange fordommer, noe vi har belyst i en egen veileder. Per i dag kan kommunene stille krav til at det skal gjøres en miljøbasert beslutning om riving eller rehabilitering som del av byggesaken, men de har ikke adgang til å for eksempel avslå rivesøknad der det er hensiktsmessig å rehabilitere eller demontere bygget.

Mange kommuner mener selv at de ikke har hjemmel i lovverket til å stille krav eller treffe vedtak som gjør det mulig å minimere prosjektenes klimabelastning og stimulere til økt ombruk. Vi oppfordrer dere derfor til å se nærmere på hvordan lovverket kan styrkes for å sikre klimabevisste kommuner adgang til å gå foran og stille krav.

Det tredje nasjonale tiltaket vi foreslår er å utrede endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften for næringsbygg slik at det lønner seg å rehabilitere eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt. Det rives rundt 17 000 bygg i Norge hvert år. Mange av disse kunne vært rehabilitert, og dermed gitt langt mindre klimagassutslipp og bedre ressursutnyttelse. Dersom vi rehabiliterer i stedet for å bygge nytt, vil utslipp knyttet til materialbruk minst kunne reduseres med 40 %. Det nasjonale potensialet for utslippskutt ved å rehabilitere i stedet for å rive er ca. 2,4 millioner tonn CO2e per år, som tilsvarer mer enn årlige utslipp fra hele den norske personbilparken.

Regelverket som støtter en slik utvikling er gradvis forbedret, men mye gjenstår. I dag er det ofte billigere å rive og bygge nytt enn å rehabilitere. Det skyldes blant annet dagens innretning av dokumentavgiften. Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet. Dokumentavgiften blir regnet av salgsverdien/markedsverdien til eiendommen når dokumentet blir tinglyst, inkludert verdien av bygninger og faste anlegg. I tilfeller der eiendom ligger i aksjeselskap, er det aksjene som overføres, og det er da ikke nødvendig med tinglysning. Når eiendom selges direkte er det kjøper som har interesse av tinglysning og som hovedregel dekker dokumentavgiften.

Utbyggere som velger å rive for å bygge nytt belønnes dermed gjennom fritak for dokumentavgift til staten for sitt nye bygg, mens utbyggere som velger en klima- og miljøvennlig løsning, som å rehabilitere bygget, straffes ved å måtte betale full dokumentavgift. For å illustrere, har vi stilt opp eksempler på hvordan dagens regelverk slår ut:

Du kjøper et slitent kontorbygg for å utvikle det og selge det videre.

Alternativ 1: Du pusser det opp som kontorbygg og selger det. Så lenge du ikke selger det i form av et AS, får kjøper dokumentavgift på hele salgssummen av det rehabiliterte bygget.

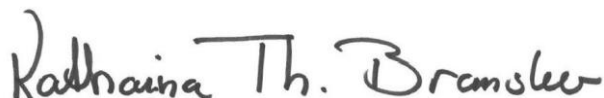
Alternativ 2: Du river bygget for å bygge et nytt kontorbygg. Så lenge du ikke selger det i form av et AS og bygget ikke er tatt i bruk, får kjøper bare dokumentavgift på tomteverdien.

Alternativ 3: Du river bygget for å bygge boliger på tomten. Boligene selges, og kjøper får kun dokumentavgift på tomteverdien.

Alternativ 4: Du bygger kontorbygget om til boliger. Du selger boligene og kjøper får dokumentavgift på hele salgssummen/markedsverdien og ikke kun tomteverdien.

Som vi har illustrert over, er det rivningsalternativene som «lønner seg». Mange av våre eiendomsmedlemmer løfter fram dette som en av de viktigste årsakene til at de ofte velger å rive framfor å rehabilitere.

Med vennlig hilsen



Katharina Bramslev

Daglig leder

Grønn Byggallianse