

Nærings- og fiskeridepartementet  
Postboks 8090 Dep  
0032 Oslo

Oslo, 02.02.2023

Klima- og miljødepartementet  
Postboks 8013 Dep  
0030 Oslo

## Skriftlig innspill til stormøte om sirkulærøkonomi 3. februar

Grønn Byggallianse er en uavhengig medlemsorganisasjon som samler rundt 400 medlemmer fra hele verdikjeden innen bygg, anlegg og eiendom fra hele landet. Vi er ikke en næringspolitisk interesseorganisasjon, men skal fremme forslag, løsninger og inspirasjon slik at bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget i vår sektor.

Vi har tre anbefalinger som vi mener vil ha størst effekt for å kutte utslipp, redusere ressursbruk og bidra til økt sirkulærøkonomi i byggenæringen:

- 1. Utrede behov for endring av beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften, så det lønner seg å rehabilitere eksisterende bygningsmasse fremfor å rive og bygge nytt**
- 2. Innføre krav til maksimale klimagassutslipp fra materialbruk i Teknisk forskrift**
- 3. Se på hvordan man kan styrke Plan og bygningsloven som miljø- og klimaverktøy, slik at kommunene kan stille krav som får fart på sirkulærøkonomi og utslippskutt**

Under har vi utdypet bakgrunnen for anbefalingene, samt pekt på andre tiltak vi mener kan legge til rette for at det bygges og driftes bærekraftig, og at alle miljø- og klimabevisste aktører som investerer i miljøvalg vil belønnes for den bærekraftsinnsatsen de gjør.

### Endre innrettingen av dokumentavgiften

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 CO<sub>2</sub>e 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 innretting 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.

### **Krav til maksimale klimagassutslipp fra materialbruk i Byggeteknisk forskrift (TEK)**

Dette haster, og næringen er klare for et slikt krav nå. Et krav om kutt vil stimulere til valg av bygningsprodukter med lave klimagassutslipp, og gi mange norske bygningsprodukter et konkurransefortrinn. Men det vil også stimulere til valg av materialer med høy andel resirkulert materiale, til ombrukte materialer og til rehabilitering, som er effektfulle grep for å oppnå lave klimagassutslipp.

Sektoren har allerede demonstrert hvordan klimagassutslippene kan kuttes med 20 % gjennom materialvalg i forhold til et gitt referansenivå fra 2022, som definert av DFØ, og slik som BREEAM-NOR har innført i ny manual av 2022. Vi har over 10 års erfaring fra Statsbyggs Klimagassregnskap.no, over 50 FutureBuilt-prosjekter, fra en lang rekke BREEAM-NOR-prosjekter over hele landet, Powerhouse-prosjektene og en rekke andre prosjekter som har laget regnskap og dokumentert klimakutt. Erfaring fra disse prosjektene viser at 20 % reduksjon i forhold til et referansenivå er enkelt å nå uten ekstra kostnader, hvis man planlegger for dette tidlig. FutureBuilt har også ambisjon om å bli et nasjonalt program. Da kan de mest fremoverlente prosjektene bane vei for store utslippskutt for lokale aktører i hele landet.

Næringen er klar for et klimakrav og ønsker en forutsigbar innskjerpingsplan med tidfestede krav til økte reduksjoner. Dette vil gi like konkurransevilkår og forutsigbarhet for både produsenter, byggherrer og de som jobber med markeds plasser for ombruk.

### **Egne energikrav til rehabiliteringer**

Kravene i TEK kan ofte ikke tilpasses til eksisterende byggverk på en miljøvennlig og regningssvarende 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.

### **Styrke Plan og bygningsloven som miljø- og klimaverktøy**

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 derfor regjeringen til å se nærmere på hvordan lovverket kan styrkes for å sikre klimabevisste kommuner adgang til å gå foran og stille krav.

### **Krav til maksimal avfallsproduksjon på byggeplass.**

Det er viktigere å unngå at avfall oppstår enn å sortere det (*ref avfallspyramiden*). Vi etterlyser et krav om avfallsgenerering pr kvadratmeter. Et krav til maksimal avfallsproduksjon på byggeplass kan bidra til at byggebransjen

blir mer bevisst sin avfallsgenerering, og endrer innkjøpsrutiner og byggemåter, slik at man faktisk genererer mindre avfall. I dag genererer de fleste byggeplasser i gjennomsnitt 50-60 kg avfall per kvm, mens noen pilotprosjekter er nede på under 20 kg per kvm.

#### **Strategi for ombruk i offentlige byggeprosjekter**

Det offentlige bør utarbeide en strategi for ombrukte bygningskomponenter i sine egne byggeprosjekter. Offentlige byggeprosjekter utgjør en stor andel av byggeprosjekter i Norge, og det offentlige har dermed mulighet til å påvirke bransjen i en mer bærekraftig retning ved å utarbeide en strategi for hvordan de skal bruke sin innkjøpsmakt best mulig. FutureBUILTs kriterier for sirkulære bygg gir et rammeverk og målsetting som kan benyttes som utgangspunkt for en slik strategi.

Med vennlig hilsen

Katharina Th. Bramslev  
*Daglig leder*  
Grønn Byggallianse