

Finanskomiteen
Stortinget
Postboks 1700 Sentrum
0026 Oslo
Kopi: Energi- og miljøkomiteen, Kommunal- og forvaltningskomiteen

Oslo 16.10.22

Innspill til Stortingets behandling av Prop. 1 S (2022–2023)

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom viser til regjeringens forslag til Statsbudsjett 2023 Prop. 1 S (2022-2023). Vi vil med dette innspillet gjøre stortingsrepresentantene oppmerksom på at manglende satsing på energieffektiviseringstiltak for eksisterende yrkesbygg, samt en uheldig innretting av dokumentavgiften for eiendom, vil redusere muligheten for raskt å spare energi samt underminere Stortingets vedtatte miljø- og klimamål.

1. Stortinget bør be regjeringen innføre en tidsavgrenset støtte på tre år til energieffektiviseringstiltak i eksisterende yrkesbygg innenfor budsjetttrammen til Enova.

Vi lever med en klima- og naturkrise og alle land, kommuner og byer må gjøre det de kan for å kutte i klimagassutslipp og redusere tapet av natur. For å lykkes med klimamålene må vi elektrifisere samfunnet, og energisituasjonen i Norge og i Europa krever dermed at alle land gjennomfører både store og små tiltak for å redusere energibruken. Den billigste kilowattimen og den som gir minst nye naturinngrep, er den du ikke bruker. Ny kunnskap har vist at ved investering i energieffektiviseringstiltak kan Norge redusere strømforbruket årlig med 16 TWh i yrkesbygg alene (Sintef, 2022). Til sammenlikning var kraftproduksjon fra vindkraft 11.8 TWh i 2021, og 186 MWh fra solkraft samme år.

I forkant av regjeringens budsjettkonferanse for utarbeiding av statsbudsjettet for 2023, spilte vi inn et forslag om å be Enova gjeninnføre en tidsbegrenset støtteordning for energieffektiviseringstiltak i eksisterende yrkesbygg. Vårt innspill av 25. august 2022¹ lød:

«Gjeninnfør en tidsbegrenset støtte på 3 år til energieffektiviseringstiltak i eksisterende yrkesbygg innenfor budsjetttrammen til Enova
Solbergregjeringen la om en støtteordning i Enova for energieffektivisering av eksisterende yrkesbygg i 2018. I dag kan ikke gårdeiere få støtte til energioppgradering av yrkesbygg.

¹ https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2022/08/Budsjettinnspill23_gba_noe.pdf

Gjennom å reintrodusere støtte til kjent teknologi for energieffektivisering i eksisterende yrkesbygg, mener vi at omfanget av energieffektiviseringstiltak vil øke betydelig og raskt. Vi anbefaler at en slik støtte er tidsavgrenset, slik at gårdeierne får et insentiv til å handle raskt. Støtten kan enten gis som gunstig lån eller som andel av investeringen gjennom tilskudd. I tillegg vil vi anbefale at Enova legger om søknad og rapporteringskrav for en slik ordning som gjør det forutsigbart å få støtte gitt faste forutsetninger, og at det dermed blir enklere for gårdeiere å søke og rapportere på bruk av midler. Til sammen vil dette utgjøre en attraktiv pakke for å utløse raske energigevinster i eksisterende yrkesbygg.»

I september annonserte regjeringen en strømstøtteordning for bedriftene som inkluderer støtte til energieffektiviseringstiltak. Det er bra at regjeringen har foreslått at strømstøtte til bedriftene betinger energikartlegging og at det er foreslått støtte til investeringer i energieffektiviseringstiltak, men ordningen har en svakhet. Ordningen for strømstøtte kommer kun til anvendelse dersom bedriften kan dokumentere at bedriftens samlede strømkostnader utgjør minst 3% av bedriftens omsetning. I mange tilfeller er det gårdeierne som er ansvarlig for kostnader til varme, kjøling, ventilasjon og belysning i fellesarealer, mens leietaker typisk er ansvarlig for kostnader til eget strømbruk registrert via egen måler. Med slik delt ansvar vil det i svært mange tilfeller føre til at hverken gårdeier eller leietaker kommer i posisjon til å kvalifisere til strømstøtte, og dermed heller ikke kvalifisere til investeringsstøtte til energieffektiviseringstiltak. Det er en svakhet vi mener kan rettes opp, gjennom å gjeninnføre en generell støtteordning til energieffektiviseringstiltak til yrkesbygg.

I forslaget til statsbudsjett for 2023 skriver regjeringen:

...For å nå klimamåla våre og greie omstillinga til lågutsleppssamfunnet krevst det omfattande elektrifisering, ikkje minst i transportsektoren og industrien. Den utfordrande situasjonen der det er knapt med energi i Europa, gjev eit behov for monaleg ny fornybar kraftproduksjon og effektiv bruk av krafta i åra som kjem. I tillegg til sjølve krafta vil elektrifiseringstiltak i mange tilfelle krevje utbygging og forsterking av kraftnettet. Utbygging av kraftnett tek tid, og enkelte tiltak har høge investeringskostnader. Både tilgang til ny kraft, effektiv bruk av krafta vi har, og evna til kraftnettet til å overføre kraft er difor faktorar som har stor betydning for om og når elektrifiseringstiltak kan bli realiserte, og oppnåinga av klimamåla våre. Effektiv energi- og ressursbruk er i tillegg ein føresetnad for raske nok utsleppskutt og omstilling til lågutsleppssamfunnet. Enova skal finne gode løysingar som tek omsyn til behovet for eit effektivt energisystem. Eit effektivt energisystem krev tiltak som både medverkar til effektiv nytting av eksisterande nett, effektiv bruk av energi og utvikling av nye energiteknologiar.

Gjennom å gjeninnføre en tidligere støtteordning for energieffektiviseringstiltak i Enova og gjøre denne til en tidsavgrenset støtteordning for energieffektiviseringstiltak for

eksisterende yrkesbygg, vil vi kunne utløse et større potensial for energisparing, og vil vi kunne få rask effekt av tiltakene. I motsetning til boliger som har stort oppvarmingsbehov, går det meste av energibruken i yrkesbygg til tekniske anlegg som kjøling, ventilasjon og belysning. De mest effektive og klimavennlige energieffektiviseringstiltakene for yrkesbygg er god energiledelse, gode energioppfølgingsystemer og investeringer i smartstyring av de tekniske anleggene. Det vil også redusere strømbruk raskt. Enova støttet tidligere ikke energiledelse i bygg, kun offshore. Vi mener en slik type støtte kan gjøres innenfor rammene av Enovas tildelte midler og ber Stortinget fatte følgende vedtak:

Stortinget ber regjeringen sørge for at Enova SF fra 1. januar 2023 innfører en tidsavgrenset støtte på tre år til energieffektiviseringstiltak i eksisterende yrkesbygg, der støtte til energiledelse inngår.

2. Stortinget bør be regjeringen utrede hvordan dokumentavgiften kan innrettes slik at det favoriserer økt ombruk av eksisterende bygg, framfor riving av bygg med formål om å oppføre nybygg på samme tomt.

Hvert år river vi over 20 000 bygg i Norge, for å bygge nye bygg på samme tomt. Det skaper store klimagassutslipp, både knyttet til rivingen av bygget med transport og avfallshåndtering, men ikke minst knyttet til oppføring av de nye byggene gjennom produksjon og transport av nye materialer og selve byggearbeidene. Byggenæringen er en storforbruker av naturressurser og bruker 40% av materialressursene i samfunnet. Forskerne forteller oss at flere naturressurser som anvendes i byggenæringen begynner å ta slutt. Det gjelder særlig metaller, men også sand som er egnet for produksjon av betong. Samtidig har både EU og Norge høye ambisjoner om styrke sirkulærøkonomien og utnytte materialressurser bedre. Vi må ta bedre vare på det vi har, og dersom hele eller deler av bygg må rives, må vi tilrettelegge for ombruk av eksisterende byggematerialer og gjenvinne bygningsavfall til produksjon av nye byggevarer der ombruk ikke er mulig.

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 rehabiliter. 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. For å illustrere har vi stilt opp et eksempel 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.

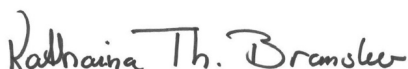
Som vi har forsøkt å illustrere over, er det rivningsalternativene som «lønner seg». Vi mener det er en uheldig avgiftspolitik og som underminerer miljø- og klimapolitiske målsettinger. Vi vil derfor foreslå at Stortinget ber regjeringen vurdere endringer slik at rehabiliteringer og dermed ombruk av eksisterende bygg ikke utløser dokumentavgift på hele markedsverdien. Et mulig forslag til vedtak i forbindelse med behandlingen av statsbudsjett 2023, kan være:

Stortinget ber regjeringen utrede endringer i regelverket for dokumentavgiften med formål om å styrke den økonomiske verdien av å bevare framfor å rive eksisterende bygg. Utredningen skal inkludere en vurdering av at rehabilitering av bygg ikke ilegges dokumentavgift for mer enn tomteverdien ved salg.

Vi stiller gjerne opp for å utdype og begrunne våre forslag.

Med vennlig hilsen

Katharina Bramslev



Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl



Administrerende Direktør
Norsk Eiendom