

Statsministerens kontor
v/politisk ledelse

Kopi til politisk ledelse i:
Finansdepartementet
Olje- og energidepartementet
Kommunal- og distriktsdepartementet
Klima- og miljødepartementet

Oslo, 20.06.23

INNFØR EN "ELBILPOLITIKK" FOR EIENDOMSSEKTOREN - INNSPILL TIL REGJERINGENS STATSBUDSJETT 2024

For at Norge skal lykkes med å nå natur- og klimamålene må næringslivet og kommuner gjennomføre både store og små klima- og miljøtiltak. I bygg- og eiendomssektoren er det i den senere tid gjort politiske vedtak og innført endringer i regelverk på flere områder som trekker i riktig retning. Støtteordninger for energieffektivisering i yrkesbygg er lansert, og det er gjort endringer i regelverk som fremmer økt energiproduksjon fra bygg. Det er også innført tiltak som fremmer økt ombruk i sektoren. Det er bra.

Likefullt er det slik at dagens lover og økonomisk virkemiddelbruk står i veien for å utløse det fulle miljøpotensialet i bygg- og eiendomssektoren. Et eksempel er dokumentavgiften. Den er innrettet slik at det er en økonomisk fordel for en utbygger å rive eksisterende bygg for å bygge et nytt bygg, heller enn å bevare hele eller deler av den eksisterende bygningskroppen og rehabilitere bygget. Et annet eksempel er *Eigedomsskattelova*. Slik den er utformet så har ikke kommuner som har innført eiendomsskatt en mulighet i dag til å gi grønne bygg en særfordel som redusert eiendomsskatt. Et tredje eksempel er avskrivingsreglene for investeringer i solcelleanlegg på takarealer til yrkesbygg. Her må avskrivingsreglene harmoniseres bedre med tiltakets levetid. Vår oppfordring til regjeringen når statsbudsjettet for 2024 legges frem, er å inkludere en «Elbilpolitikk» for eiendomssektoren som går ut på å innrette både regelverk, skatter og avgifter slik at bestiller får insentiver til å ta de klimavennlige valgene.. Vi har beskrevet tiltakene i mer detalj under.

Tiltak 1. Fjerne dokumentavgiften ved rehabilitering

Det rives rundt 17 000¹ 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. I dag er det ofte billigere å rive og bygge nytt enn å rehabilitere. Det skyldes blant annet dagens innretting av

¹ <https://www.ssb.no/statbank/table/10785/>

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 salgs-/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 vist over vil det lønne seg å rive. Mange av våre eiendomsmedlemmer løfter fram dette som en av de viktigste årsakene til at de ofte velger å rive framfor å rehabilitere. Dette kan regjeringen endre gjennom å fjerne dokumentavgiften ved rehabilitering.

Tiltak 2. Endre Egedomsskattelova slik at kommuner kan premiere grønne bygg

Næringen og vi har foreslått at kommuner gis mulighet til å gi en reduksjon i eiendomsskatt for grønne bygg flere ganger tidligere, blant annet i Bygg21-programmet (2015-18). En anbefaling fra arbeidet² er formulert slik:

«Myndighetene bør vurdere å gi lettelser i skatter og avgifter for nye og eksisterende bygg og områder som bidrar til å akselerere utviklingen av bærekraft. I den sammenheng anbefaler Bygg21 at det gjennom lovendring åpnes for fradrag i eiendomsskatt for nye og eksisterende bygg som tilfredsstillende presist angitte miljøkrav. Gitt at politikerne ønsker å prioritere bærekraft og klima i sin politikk, mener Bygg21 at reduksjon i eiendomsskatt vil være et effektivt grep ved at staten åpner opp for at kommunene kan gi fradrag fra eiendomsskatten for bærekraftige bygg».

I arbeidet med Bygg21 ble det gjort en juridisk og økonomisk vurdering av forslaget, og vist til hvordan gjennomføring kan løses i praksis på en effektiv måte gjennom eksisterende system for

² <https://dibk.no/globalassets/bygg21/gode-bygg-og-omrader--for-helsa-miljoet-og-lommeboka.pdf>

miljøsertifisering. Både kriteriesett fra Futurebuilt, BREEAM-NOR eller Svanen er mye brukt og anerkjent i markedet. Vi mener det er enkelt og lite ressurskrevende for en kommune å etterspørre en tredjepartsdokumentasjon for et miljøbygg for å innvilge redusert eiendomsskatt.

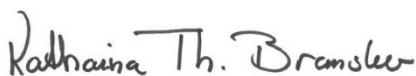
Tiltak 3. Endre avskrivingsreglene for klimatiltak i skatteloven

Det er et behov for å se særskilt på avskrivingsregler for investeringer i solcelleanlegg montert på tak. Faste tekniske installasjoner i bygg har en avskrivingsatts på 10% per år. Bygget har en avskrivingsatts på 2-4% per år. Solcelleanlegg har ofte en levetid på 25-30 år, imens bygget har en levetid på 50-60 år. Et solcelleanlegg montert på byggets fasade vil få en avskrivingsatts på 10%, ettersom anlegget skrus fast i vegg og betraktes som fast installasjon. Avskrivingsatts for solcelleanlegg montert på tak er derimot satt til samme sats som for bygg, 2-4% år, og ikke til 10%, som for andre faste tekniske installasjoner. Vi mener det er urimelig. I juridisk sammenheng regnes altså ikke solcelleanlegg montert på tak som fast teknisk installasjon dersom det ikke er skrudd fast til taket. Dette innebærer at avskrivningstiden for solcelleanlegg på tak langt overstiger anleggets forventede levetid. Årsaken til at byggeiere ikke skrur solcelleanlegg fast i taket, men monterer dem på skinner i stedet, er at byggeier vil unngå å utsette bygget for mulige skader og unngå råte. Et fastmontert solcelleanlegg vil si at byggeier må perforere membran i tak for å skru fast solcelleanlegget. Urimeligheten ved å skille mellom fastskrudd anlegg og solcelleanlegg montert på skinner på byggets tak må rettes opp i. Skal vi oppnå en rask omstilling til fornybarsamfunnet, må avskrivningsregelverket harmoniseres med tiltakenes levetid.

Det politiske Norge har valgt å belønne nullutslipppløsninger i transportsektoren med en rekke økonomiske fordeler. Elbilandelen er rekordhøy og på full fart oppover. Norsk elbilpolitikk hylles over hele verden. En viktig suksessfaktor har vært særegne regler for moms, kombinert med gratis eller reduserte satser ved bompasseringer samt gratis eller redusert parkeringsavgift. Det er svært gode grunner til at regjeringen bør overføre den økonomiske innrettingen for elbilpolitikken til bygg- og eiendomssektoren. Både norsk økonomi og samfunnet vil tjene på å gjøre det økonomisk attraktivt for eiendomsutviklere å velge grønne løsninger. Med disse tre grepene i kommende statsbudsjett kan regjeringen legge til rette for at vi får fart på klimagasskuttene i den sektoren som har størst potensial.

Med vennlig hilsen

Katharina Bramslev



Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl



Administrerende Direktør
Norsk Eiendom