

Til medlemmer i energi- og miljøkomiteen og
medlemmer i kommunal og forvaltningskomiteen
Stortinget

Oslo, 27.10.2023

INNSPILL TIL BEHANDLING AV REGJERINGENS FORSLAG TIL STATSBUDDSJETT 2024

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

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. Vi har beskrevet tiltakene i mer detalj under.

Tiltak 1. Endre regelverket for dokumentavgiften slik at ombygging/rehabilitering av bygg ikke ilegges dokumentavgift for mer enn tomteverdien ved salg

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 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 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 gjennom fritak for dokumentavgift til staten for sitt nye bygg, mens utbyggere som velger en

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

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 kun 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 i alternativ 3.

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 Stortinget gjøre noe med når Stortinget skal vedta dokumentavgiften. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber Regjeringen vurdere endringer i regelverket for dokumentavgiften slik at ombygging/rehabilitering av bygg ikke ilegges dokumentavgift for mer enn tomteverdien ved salg, og at et endringsforslag legges frem i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2024.

Tiltak 2. Endre Eieendomsskattelova 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 lettelse 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 tilfredsstiller 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».

Venstre la tidligere i år fram et Dok8-forslag som tok opp problemstillingen, men der flere forslag til endringer i Eieendomsskattelova ble lagt fram samtidig³. Dette forslaget fikk dessverre ikke flertall. Finansministerens begrunnelse var blant annet at dette kunne bli en administrativ byrde med påfølgende negative økonomiske konsekvenser for kommuner. I arbeidet med Bygg21 ble det gjennomført en juridisk og økonomisk vurdering av forslaget, og vist til hvordan gjennomføring kan løses i praksis på en effektiv måte gjennom eksisterende system for miljøsertifisering. Både kriteriesett fra Futurebuilt, BREEAM-NOR eller Svanen er mye brukt og anerkjent i markedet for yrkesbygg og boliger. Vi mener det er enkelt og lite ressurskrevende for en kommune å etterspørre fra en byggherre en tredjepartsdokumentasjon for et klima- og miljøvennlig bygg for å innvilge redusert eiendomsskatt. BREEAM-NOR sertifiseringen er eksempelvis en miljøsertifisering som dokumenterer at miljøkrav som er strengere enn byggteknisk forskrift er innfridd. Det

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

³ https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2022-2023/dok8-202223-164s/?utm_medium=rss&utm_source=www.stortinget.no&utm_campaign=Representantforslag

vil også være opp til enhver kommune å beslutte om dokumentert grønne bygg skal fritas helt eller få en reduksjon sammenliknet med bygg og boliger som ikke kan vise til slik dokumentasjon. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen utrede et unntak i eigeidomsskattelova § 7 eller § 12 for tredjepartsverifiserte klima- og miljøvennlige bygg.

Tiltak 3. Endre avskrivningsreglene for solcelleanlegg

Det er et behov for å se særskilt på avskrivningsregler for byggeiers investeringer i solcelleanlegg montert på tak. Et solcelleanlegg integrert i byggets fasade vil få en avskrivningssats på 10 % per år (saldogruppe J), ettersom anlegget skrus fast i vegg og betraktes som fast teknisk installasjon. De fleste solcelleanlegg som er installert på tak regnes imidlertid ikke som fastmonterte, da de holdes på plass enten med vekter og/eller enkle fester og skinner for ikke å ødelegge membranen på taket. Dermed godtas det ikke i ligningspraksis at solcelleanlegg avskrives som tekniske installasjoner i bygg. I stedet må investeringen føres på saldogruppe H (bygg, anlegg og hotell), med en avskrivningssats på 4 %. Det vises til Skatte-ABC'en punkt 16.29, der det er presisert at " Solcelleanlegg som ikke er fastmontert på/integrert i bygning brukt til annen bruk, skal anses som et selvstendig driftsmiddel og avskrives i saldogruppe h".

Solcelleanlegg har ofte en levetid på 25-30 år uavhengig av om de er montert i byggets fasade eller står montert på tak, imens bygg har en levetid som langt overstiger dette. For en investering på MNOK 1 vil det ta ca. 100 år før anlegget er avskrevet når det føres på saldogruppe H. Reglene innebærer at avskrivningstiden for solcelleanlegg på tak langt overstiger anleggets forventede levetid, som i realiteten innebærer at dagens skatteregler ikke anerkjenner de faktiske kostnadene ved etablering av solcellepaneler på tak. I dette ligger en diskriminering av investeringer i solcellepaneler på tak sammenlignet med andre investeringer i næringslivet. Vi mener dette er urimelig, og urimeligheten ved å skille mellom fastskrudde anlegg montert på bygges tak er et forhold som det må rettes opp i så raskt som mulig. Investeringer i solcellepaneler på bygg er en viktig brikke i det grønne skiftet. Skal vi oppnå en rask omstilling til fornybarsamfunnet, må avskrivningsregelverket harmoniseres med tiltakenes levetid. For ordens skyld nevnes at en avskrivningssats på 10 % harmoniserer godt med den antatte levetiden for solcelleanlegg på 25-30 år. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen om å endre avskrivningsreglene for solcelleanlegg, slik at solcelleanlegg i tilknytning til fast eiendom inntas i saldogruppe J uavhengig av om anlegget er integrert i fasade eller montert på tak ved hjelp av vekter og enkle fester.

Til sist vil vi knytte noen kommentarer til handlingsplanen for energieffektivisering. Det er bra at denne har kommet og at DIBK har fått i oppdrag å se på endringer i byggteknisk forskrift (TEK). Dagens byggeregler er ikke de best mulige for eksisterende bygg. Ved rehabiliteringer - eller hovedombygning - må energikravene i TEK innfris gjennom tiltak på bygningskroppen, og kan ikke innfris gjennom tekniske installasjoner som energistyring, smart belysning, mer effektiv ventilasjon, varme og kjøling. Våre medlemmers erfaring er at det er tekniske tiltak som er de mest kostnadseffektive løsningene. Ettersom gårdeier ikke kan benytte det til å innfri krav, fører dette ofte til riving, eller søknad om unntak. Og når kommuner innvilger unntak, så stilles det ingen krav om energioppgradering. Derfor trenger vi at TEK fastsetter egne energikrav for rehabilitering, basert på levert energi. Og når TEK nå skal gjennomgås, bør også et nytt forskriftsforslag inkludere krav til maksimale klimagassutslipp fra materialer - slik det er i Danmark. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen i forbindelse med revidert nasjonalbudsjett 2024 legge fram et forslag til revidert byggteknisk forskrift som har fastsatt egne energikrav ved hovedombygning, basert på levert energi, og som inkluderer forslag til grenseverdier for maksimale klimagassutslipp fra materialer.