

Venstre
Møllergata
Oslo

Oslo, 22.11.2023

Innspill til Venstres stortingsvalgprogram

Grønn Byggallianse vil takke for anledningen til å bidra med innspill til utforming av Venstres stortingsvalgprogram. Grønn Byggallianse er en landsdekkende medlemsorganisasjon som samler over 400 medlemmer fra hele verdikjeden innen bygg, anlegg og eiendom. Vi er en interesseorganisasjon for økt bærekraft, er politisk nøytral og skal fremme kunnskap, løsninger og inspirasjon slik at bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget i vår sektor. Under følger våre forslag og vurderinger.

Energieffektivisering

Vi er veldig enig i at det trengs en storstilt satsing på energieffektivisering. En flaskehals for å få til dette er mangel på egne energikrav i rehabilitering (hovedombygning). I henhold til 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. Regjeringen har varslet i handlingsplanen for energieffektivisering at de har gitt DIBK i oppdrag å se på endringer i byggt teknisk forskrift (TEK). Dagens byggeregler er tilpasset nybygg. Ved rehabiliteringer (hovedombygning) - må energikravene i TEK innfris gjennom tiltak på bygningskroppen. Energieffektivisering kan ikke alternativt innfris gjennom tekniske installasjoner som energistyring, smart belysning, mer effektiv ventilasjon, varme og kjøling og/eller bruk av lokal fornybar energi som varmepumpe eller solceller. Våre medlemmers erfaring er at det er tekniske tiltak som er de mest kostnadseffektive energieffektiviseringstiltakene for et eksisterende bygg, samt også ofte det som gir lavest klimagassutslipp da nye vinduer, ny fasade og/eller mer isolasjon gir økte utslipp under materialproduksjon, transport og bygging. Ettersom gårdeier ikke innfri TEK-krav uten kostbare tiltak på bygningskroppen, fører dette ikke sjelden til riving, eller søknad om unntak. Og når kommuner innvilger unntak, så stilles det ingen eller svært sjeldent krav om energioppgradering. For å utløse energieffektiviseringspotensialet i bygg så trenger vi derfor at TEK fastsetter egne energikrav for rehabilitering, basert på levert energi så energiforsyningsløsning kan regnes inn og med andre minstekrav til U-verdier så bygget kan energieffektivisere primært gjennom tekniske tiltak.

Et annet viktig grep for å løse ut energieffektiviseringspotensialet er å innføre komponentkrav. I dag er det ikke krav til U-verdien til et vindu eller virkningsgraden til en varmepumpe som skiftes inn hvis tiltaket ikke er en del av en hovedombygning som må følge TEK. Vi mener det bør innføres komponentkrav slik for å utnytte dette mulighetsrommet for en energioppgradering.

Grønn Byggallianse har lenge påpekt at dagens regulative begrensninger for å dele egenprodusert energi er et viktig hinder for utbygging av solkraft. Det gir redusert kost/nytteverdi for utbygger og gir uheldige effektopper. Med foreslåtte EU-krav om solproduksjon på nybygg og etter hvert eksisterende bygg blir denne problemstillingen enda viktigere. De fleste moderne kontor- og forretningsbygninger har et netto kjøle- og varmebehov over året. Det er også ofte en tidsforskyvning mellom lokal energiproduksjon, for eksempel solfangere og solceller, og lokal bruk av energien, spesielt i svært energiambisiøse bygg. Dersom det lokale nettet benyttes for å håndtere disse tidsforskyvningene vil det føre til effektopper. Dette vil være et økende problem etter hvert som lavutslippssamfunnet utvikles og lokal energiproduksjon i bygg skaleres opp. Det gir både best økonomi for utbygger og best samfunnsnytte dersom byggeier

gis anledning til å bygge ut og fordele solenergi til andre bygg også utenfor egen tomt, og dermed ta ned effekttoppene i nabolaget. Vi kan da utsette utbygging av hovednettet.

Klimagassutslipp

Byggenæringen står for 15% av Norges klimagassutslipp. En stor kilde til utslipp er knyttet til materialbruk. Vi mener derfor at TEK bør endres slik at den inkluderer krav til maksimale klimagassutslipp fra materialbruk i bygg. 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 reduksjon i 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 markedsplasser for ombruk.

Sirkulærøkonomi

Venstre bør ta initiativ til hvordan Plan- og bygningsloven kan styrkes 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 derfor 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. FutureBuilds kriterier for sirkulære bygg gir et rammeverk og målsetting som kan benyttes som utgangspunkt for en slik strategi.

Offentlige anskaffelser

Det offentlige kan og bør gå foran for å skape et marked for mer miljø- og klimagunstige produkter og tjenester. Den offentlige innkjøpsmakten kan da skape et marked for varer og tjenester som reduserer miljøbelastningen og bane vei for etterspørsel i privat sektor etter hvert.

Regjeringen sendte våren 2023 på høring forslag til å endre anskaffelsesforskriften, og har senere besluttet å endre denne slik at ny forskrift trer i kraft fra 1. januar 2024. I vårt høringssvar påpekte vi at alle forslagene til endring hadde flere uklarheter ved seg. For oss er det viktigste at offentlige myndigheter bruker sin innkjøpsmakt slik at offentlig innkjøp mest effektivt kan bidra til å nå klima-, natur-, og miljømål Norge har satt og forpliktet seg til gjennom internasjonale avtaler. Riksrevisjonen har pekt på at både kompetansen hos offentlige innkjøpere og mangel på veiledning til å stille korrekte miljøkrav fremdeles er en utfordring. Heller ikke den endrede forskriften fra 1. januar 2024 vil redusere behovet for veiledning og tilførsel av økt kompetanse hos de mange offentlige innkjøpere i Norge. Fortsatt er det slik at innkjøpere selv må finne ut av og beslutte, hvilket miljøkrav de skal sette og til hvilke områder de skal sette dette kravet. Vi vil derfor ta til orde for at regelverket for offentlige anskaffelser utvikles med innføring av standard minimumskrav slik Riksrevisjonen har anbefalt. En vellykket regelverksutvikling for offentlige anskaffelser med bruk av standard minimumskrav på flere områder er Oslo kommunes anskaffelsesstrategi.

En kan se for seg at staten benytter eksisterende planer og strategier for å styrke grønne innkjøp og angir på hvilke områder en skal stille standard minimumskrav. Det er også nødvendig å bygge inn en viss grad av fleksibilitet i form av unntaksmulighet fra standardkrav, men da må det være et krav om rapportering, samt en begrunnelse for hvorfor ansvarlig innkjøper fraviker kravet. Det må også være et krav om at fravik offentliggjøres.

I en ordning med standard minimumskrav vil det vil være hensiktsmessig å vurdere hvorvidt miljømerkede produkter, tjenester, eller uavhengig sertifisering kan fungere som dokumentasjonskrav for at standardkrav anses oppfylt. Vårt viktigste innspill til DFØs arbeid med å ferdigstille den nye veilederen til revidert anskaffelsesforskrift, er å gjøre den vesentlig mer lettfattelig, operasjonell og tids- og kostnadsbesparende for bestillere. Bruk av etablerte brede kriteriesett, og tredjepartsdokumentasjon på oppnådd miljøeffekt vil både sikre en helhetlig tilnærming til miljø og lette evalueringsarbeidet for bestiller. Kriteriesettene i BREEAM-sertifiseringene (BREEAM-NOR, BREEAM-In-Use og BREEAM Infrastructure) og miljømerket Svanen er eksempler på slike. De er utviklet av profesjonelle organisasjoner over lang tid, testet ut og er forankret i og kjent av næringen.

EUs taksonomi er et annet kriteriesett som vi tidligere har spilt inn kunne brukes og som næringen nå uansett må sette seg inn i og begynne å dokumentere på. Ved å bruke kjente kriterier, dokumentasjonskrav og tredjepartssertifiseringer unngår bestiller (innkjøper) å måtte utforme egne tildelingskriterier og evaluere tilbud på bakgrunn av dette. Dette vil lette behov for kompetanse og forenkle prosessen for både bestiller og de som skal levere. Det vil også sikre en helhetlig tilnærming til miljø.

Skatte og avgiftspolitikken

Det rives rundt 17 000 bygg i Norge hvert år¹. Mange av disse kunne vært rehabilitert, og dermed gitt langt mindre klimagassutslipp og bedre ressursutnyttelse. Dersom vi kun rehabiliterer i stedet for å bygge nytt, vil utslipp knyttet til materialbruk kunne reduseres med over 40 %. Vi har beregnet at 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 dokumentavgiften. Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fasteieendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens verdi på tinglysningstidspunktet. Dokumentavgiften bli 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 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 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:

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

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

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.

Endre Eigedomsskattelova 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 arbeidet (2) 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 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 Eigedomsskattelova ble lagt fram samtidig. 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 klimaog 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.

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 skrur fast i veggen 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.

Kommunale virkemidler

Kommuner og fylkeskommuner har gode muligheter til å iverksette tiltak som bidrar til en mer bærekraftig bygg- og anleggsnæring. 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 byggt teknisk 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 tredjeparts sertifiseringsordninger som kan benyttes av kommuner og fylkeskommuner for å dokumentere bærekraft. Med dokumentasjon gjennom sertifisering blir det også lettere å vise hvordan offentlige bygg samsvarer med krav nedfelt i EU-taksonomien.

Vår tredje 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 for nybygg). 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](#).

Vår fjerde 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 insentiver som hjelp til initielle kostnader. Kommuner kan gi insentiver 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. Når nødvendige endringer i Eieendomsskattelova er gjennomført, vil vi anbefale at kommuner som har innført eiendomsskatt bør 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 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.

Katharina Bramslev
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Morten Nordskog
Kommunikasjonssjef