

Oslo, 30.juni.2024

## Hørings svar fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom til NOU 2024:2 - I samspill med naturen - Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge

*Grønn Byggallianse er en landsdekkende, økonomisk og politisk uavhengig medlemsorganisasjon som arbeider for økt bærekraft i bygg-, anlegg- og eiendomssektoren. Grønn Byggallianse har medlemmer fra hele verdikjeden, inkludert fylkeskommuner, kommuner, offentlige foretak og virksomheter, rådgivere, arkitekter, entreprenører og byggevareprodusenter, til sammen over 400 medlemmer. Norsk Eiendom er en bransjeforening for over 300 bedrifter innen eiendom, og representerer både gårdeiere, utbyggere, forvaltere og rådgivere i eiendomsbransjen. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har et tett samarbeid for å oppnå økt bærekraft i hele eiendomsbransjen.*

Vi viser til høringsbrev av 14. mars 2024, og Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom vil med dette legge frem vårt hørings svar til NOU 2024:2 - I samspill med naturen - Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge. Generelt er vi positive til omtalen av bygg- og anleggsnæringen og sier oss enig i all vesentlighet i anbefalinger som er foreslått. Likefullt mener vi at anbefalingene ikke reflekterer det enorme potensialet som ligger i privat sektors, herunder bygg-, eiendom og anleggsnæringens mulige bidrag til å redusere naturtap og restaurere natur og dermed redusere fysisk naturrisiko.

Våre viktigste kommentarer er at:

- vi er enige i at bygg- og infrastruktursektoren har stor påvirkning på naturen, men vi mangler rammebetingelser som stimulerer sektoren til å redusere naturtap og restaurere natur
- vi er enige i at statlige planretningslinjer må gi tydeligere føringer om at hensyn til naturverdier skal vektlegges i kommunal, regional og statlig arealplanlegging, og at kommunene bør styrkes med ressurser og kompetanse til å følge opp slike føringer

### **Vi trenger økonomiske virkemidler som bidrar til redusert tap av natur**

Det må bli mer lønnsomt å ta vare på eksisterende bygg og infrastruktur og dermed vil også tapet av natur bli redusert. Vi foreslår å endre innretting av dokumentavgiften og endre *Eigedomsskattelova* slik at kommuner kan premiere grønne bygg. Utvalget skriver at «*Endrede rammebetingelser for areal og materialbruk kan utgjøre muligheter i form av nye løsninger og forretningsmodeller som i større grad reduserer arealfotavtrykket, og som i sum kan ha mindre påvirkning på natur og klima gjennom bygging og drift*».

Det er vi enig i og vil legge til at endrede rammebetingelser for bygg- og anleggsnæringen også kan bidra til å øke grøntarealer, styrke lokalt naturmangfold og forsterke tilpasning til endret klima gjennom naturrestaureringstiltak. Vi savner en anbefaling fra utvalget om å be nasjonale myndigheter se på innretting av skatte- og avgiftssystem. Eksempelvis er dagens dokumentavgift utformet slik at den bidrar til at vi river flere bygg enn vi trenger. Næringsbygg som skifter eier og skal rehabiliteres må betale dokumentavgift både av tomteverdi og bygget, men om ny eier av

bygget velger å rive for å bygge nytt, så blir eier kun belastet for tomteverdien. Denne skjevheten må snus, slik at byggeier får insentiv til å bevare. . Med økt grad av ombruk av bygninger vil naturinngrepene for å produsere nye innsatsfaktorer reduseres og i tillegg vil klimagassutslippene reduseres. Mer ombruk av eksisterende bygningsmasse vil også redusere nedbygging av natur.

Redusert eiendomsskatt for dokumentert grønne bygg vil også kunne redusere areal og materialbruk. Over 300 kommuner har innført eiendomsskatt, men kriteriene stilt opp i *Eigedomsskattelova* for diversifisering av eiendomsskatten gir ikke adgang til å direkte påvirke grønne investeringer i næringsbygg. Markedet har utviklet sertifiseringsordninger som stiller krav til at byggene er mer grønne enn loven krever. I sertifiseringsordningen BREEAM-NOR, som er den mest utbredte miljøsertifiseringen av bygg i Norge, krediteres tiltak som reduserer påvirkningen på natur ved bygging og tiltak som bidrar til økt naturmangfold.

Andel miljøsertifiserte bygg i forhold til antall nybygg og rehabiliterte bygg er lav. Ved å redusere eiendomsskatt for grønne miljøsertifiserte bygg får eiendomsutviklere og -besittere et attraktivt insentiv til å utvikle og investere i grønne bygg. [Bygg21](#) har tidligere konkludert med at reduksjon i eiendomsskatt vil være et effektivt grep for å øke andelen grønne bygg. §7 i *Eigedomsskattelova* åpner for helt eller delvis unntak fra eiendomsskatt etter søknad til kommunen, gitt at eiendommen kvalifiserer ifht listede kriterier spesifisert i loven. Stortinget kan endre loven og utvide listen til å inkludere tredjepartsdokumenterte grønne bygg for at kommuner kan ha lovhjemmel til å vurdere fritak for grønne bygg. Både kriteriesett fra FutureBuilt, BREEAM-NOR eller Svanen er mye brukt og anerkjent i markedet og kan benyttes som dokumentasjon. Med slik lovhjemmel kan kommunestyre i sine årlige budsjettvedtak fastsette kravsnivå og beslutte at grønne bygg kan helt eller delvis unntas eiendomsskatt.

### **Det finnes gode verktøy for å analysere naturrisiko i bygg- og infrastrukturprosjekter og samarbeidsarenaer for kompetansedeling**

Vi støtter utvalget i anbefalingen om at «...*større bevissthet om naturrisiko vil bedre kunnskapsgrunnlaget for beslutninger og styrke grønn omstillingsevne i privat og offentlig sektor, og forslaget om offentlige og private aktører tar i bruk og bidrar til å videreutvikle*

*analyseverktøy for naturrisiko*». I arbeidet med å videreutvikle verktøy vil vi fremheve metodikken i BREEAM-NOR som kan anvendes i byggeprosjekter for å sikre at prosjektet ikke reduserer naturkvaliteten på tomten. Man får også en biodiversitetsindeks som kan brukes til å fastsette måltall. Både metoden og indeksen kan benyttes av kommuner til å fastsette metodikk, kravsnivå eller måltall for naturmangfold.

Utbyggere av både bygg og infrastruktur påvirker naturtap gjennom arealbruk og det er et behov for kompetanseheving om naturrisiko og naturtap blant dem. Vi er enige i utvalget som anbefaler at «...*næringslivet utnytter, videreutvikler og ved behov etablerer samarbeidsarenaer som kan bidra til å øke kompetanse og oppmerksomhet om naturrisiko i virksomheter og bransjeorganisasjoner*». Grønn Byggallianse representerer nettopp en slik samarbeidsarena som sprer oppmerksomhet og kunnskap om tematikken.

### **Norge trenger tydeligere statlige planretningslinjer som tar hensyn til bevaring av natur**

Utvalget skriver videre at «...*offentlig sektor i stor grad legger premissene for privat sektors håndtering av naturrisiko i Norge*». Vi er enig i det og vil derfor særlig fremheve offentlig sektors ansvar for at rammebetingelser for privat sektors aktivitet ikke undergraver Norges mulighet til å nå vedtatte naturmål. Vi støtter derfor utvalgets anbefaling (med unntak av et utvalgsmedlems reservasjon) om at *nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer gir tydeligere føringer om at hensyn til naturverdier skal vektlegges i kommunal, regional og statlig arealplanlegging, og følger opp med statlige planretningslinjer oppdateres slik at de blir tydeligere på hvilke avveininger og prioriteringer som «skal» eller «bør» gjøres, og at naturrisiko skal inkluderes, og at dette tas hensyn til i statens innsigelsespraksis og i statens egne tiltak.*

Vi mener at naturvern skal være svært vanskelig å omgå og vi mener prinsipielt at det er uheldig at for eksempel regjeringen skal kunne åpne for å bygge i naturreservat.

Klimautvalget 2050 og Naturrisikoutvalget peker begge på at det er avgjørende å se klima- og naturpolitikken i sammenheng, særlig disponering og bruk av arealer. Statlige planretningslinjer bør derfor utformes slik at det blir tydeligere for kommunens vurdering i arealpolitikken hva staten ønsker at kommuner skal vektlegge, og det dermed også blir mindre rom for tolkning i hver kommune. En tydelig føring om knutepunktsutvikling bør komme på plass i planretningslinjer for kommunene. Kommuner bestemmer over egen arealpolitikk, og kommuner kan velge å bygge ned store naturområder for å gjøre det mulig med hytter eller eneboligfelt, som igjen vil kreve mye ny infrastruktur som veier og vann- og avløp. Slik spredt utbygging har ikke bare høye klimagassutslipp per boenhet, men skaper også utslipp fra fremtidig transport. Nedbygging av karbonrik natur som myr og skog til nye bygg og infrastruktur forårsaker også store klimagassutslipp. Kommuner kan imidlertid velge å konsentrere hyttebygging, fortette i sentrumsnære områder, og bygge bolig-, utdannings-, aktivitets- og arbeidstilbud i nærheten av hverandre. Når flere kan bo i høyden, vil det ofte bety lavere klimagassutslipp per boenhet. Med fortetting og knutepunktsutvikling får vi redusert arealbeslag og klimagevinster ved redusert transportbehov.

### **Kommunene mangler ressurser og kompetanse til å møte nasjonale behov for bevaring av natur**

Utvalget peker også på kompetanseutfordringer i kommunene, særlig med tanke på mangel på ressurser. Samtidig skriver utvalget «*Utvalget understreker at detaljgraden i og omfanget av de konkrete anbefalingene må tilpasses behovene hos den enkelte aktør, og at det må tas hensyn blant annet til tilgjengelig kapasitet i små kommuner og i små og mellomstore virksomheter*». Selv om vi ikke er direkte uenig i at slikt hensyn må tas, kan det skape rom for uklare anbefalinger da utvalget også anbefaler at «*...kommunenes miljø- og naturkompetanse styrkes, inkludert gjennom interkommunalt samarbeid og gjennom samarbeid mellom kommuner, fylkeskommunen og statsforvalteren*».

Skal vi stanse tapet av naturmangfold, må vi få bedre oversikt over norsk natur, hvilke verdier som finnes og hvor vi finner dem. I dag kan kommuner regulere tomter uten at man vet hvilke naturverdier som går tapt. Norske kommuner har svært begrensede ressurser til å skaffe seg oversikt over hva slags naturverdier kommunen besitter, og hvordan planleggingen vil påvirke lokale naturverdier. Ifølge SABIMA har over halvparten av norske kommuner kun ett årsverk til arbeid med arealplan, og nær en av fem kommuner mangler dedikerte ressurser til dette. Byggteknisk forskrift stiller krav om at utvikler skal ta hensyn til prioriterte naturtyper, men trolig er det kun de største kommunene og eiendomsutviklerne som vil sørge for grundig naturkartlegging og vurdering før utbygging, men mange har trolig ikke de ressursene. Det er derfor behov for å styrke kommunenes ressurser og kompetanse på området.

Med vennlig hilsen

Katharina Bramslev  
*Daglig leder*  
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl  
*Administrerende direktør*  
Norsk Eiendom