

Oslo, 20.05.2025

BEHANDLING AV REGJERINGENS FORSLAG TIL REVIDERT NASJONALBUDSJETT 2025

Dette innspillet er gitt av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse representerer sammen både offentlige og private byggeiere. Grønn Byggallianse representerer i tillegg resten av verdikjeden i bygg- eiendom- og anleggssektoren, inkludert 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.

Norge ligger på etterskudd med å nå vedtatte klimamål innen 2030. I tillegg ligger vi også etter med å nå vedtatte mål for 10 TWh redusert kraftforbruk i bygg og målet om 8 TWh ny solenergi, begge i 2030. Det er innført noen grep som har gitt oss en god start. Støtteordninger for energieffektivisering i yrkesbygg er lansert, og det er foreslått endringer i regelverk som fremmer økt energiproduksjon fra bygg. Skal vi nå målene, trenger vi imidlertid å endre på dagens innretting av skatter, avgifter og lover for å utløse det fulle potensialet som finnes i bygg- og eiendomssektoren, både for energieffektivisering, redusere klimagassutslipp og bidra med ny fornybar kraftproduksjon. Vi har beskrevet tiltakene vi mener dere bør fatte vedtak om i mer detalj under.

Ilegg kun dokumentavgift for tomteverdi i de tilfeller der utbygger har valgt å bevare betongkonstruksjoner og andre bærende konstruksjoner for miljøformål

Det rives i gjennomsnitt 12 000¹ bygg i Norge hvert år. Samlet areal er i størrelsesorden ca. 4 millioner m². Mange av disse byggene kunne vært rehabilitert, og dermed gitt langt mindre klimagassutslipp, redusert arealbehovet og gitt bedre ressursutnyttelse og stimulert en sirkulærøkonomisk tilnærming i byggenæringen. Det foreligger ikke presis kunnskap om hvor store byggene som rives er, ei heller størrelsen på de byggene som erstatter dem. Enkeltpunkt indikerer imidlertid at utbygger oppfører større bygg når utbygger river for å bygge nytt. Dersom utbyggere rehabiliterer eksisterende bygninger i stedet for å rive og bygge nytt, vil klimagassutslippene knyttet til materialbruk minst kunne reduseres med 40 prosent. Beregninger viser at potensial for utslippskutt ved å bevare bygninger og rehabilitere dem framfor å rive for å bygge nytt er i størrelsesorden 600 000 tonn CO₂e – 1 000 000 tonn CO₂e.

Det er et politisk ønske å bevare bygninger og bruke mest mulig av den bygningsmassen vi har. Noen bygg bør man rive av miljømessige årsaker, men langt flere enn nødvendig rives av økonomiske årsaker. En viktig årsak er dokumentavgiften. Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom¹ (i tilfeller der eiendom ligger i aksjeselskap, er det aksjene som overføres, og

¹ Utgangspunktet for beregning av dokumentavgiften er salgsverdien av den faste eiendommen,

det er da ikke nødvendig med tinglysning). Slik avgiften er utformet i dag er det for utbygger billigere å rive og bygge nytt, enn å rehabilitere ved å bevare bygningen eller bærende konstruksjoner. Utbyggere som velger å rive bygningen(e) og faste anlegg for å bygge nytt, betaler ikke dokumentavgift for annet enn salgsverdien av tomten. Utbyggere som velger en klima- og miljøvennlig løsning, som å bevare bygningen eller bærende konstruksjoner, straffes gjennom å betale dokumentavgift både for verdien av den faste eiendommen og for tomteverdien². Vi ønsker en innretting av avgiften som belønner bevaring og rehabilitering og gir en økonomisk likebehandling av byggeiere. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen utvide særregelen om dokumentavgiftsgrunnlag for nyoppført bygning og bygg under arbeid, som innebærer at dokumentavgift kun beregnes av salgsverdien av tomte, til også å gjelde for det tilfelle at utbygger har valgt å bevare betongkonstruksjoner og andre bærende konstruksjoner.

Takmonterte solcelleanlegg må få samme avskrivingsregler som solcelleanlegg montert på byggets fasade

Stortinget har vedtatt et mål om 8 TWh solkraft i 2030. I statsbudsjettet skriver regjeringen at den har mottatt en rapport fra NVE der *NVE mener det er et stort teoretisk potensial for bygningsmontert solkraft i Norge, men at det er flere barrierer knyttet til å skulle nå et mål om 8 TWh ny solenergi innen 2030. Lønnsomhet er en viktig barriere, og det er sannsynlig at en kraftig økning i utbyggingstakten av bygningsmontert solkraft, vil måtte nås gjennom sterke virkemidler. Forskjellige typer økonomisk støtte vil ifølge NVE kunne være et viktig virkemiddel.* Vi er enig i NVES vurdering og det er særlig et behov for å se på avskrivingsregler for investeringer i solcelleanlegg montert på tak. NVE skriver i sin rapport³:

Solkraftanlegg som er montert på en bygning, og som forsyner bygningen og eventuelle tiliggende bygninger med elektrisk kraft, må aktiveres og avskrives som fast teknisk installasjon på saldogruppe j (tekniske installasjoner i forretningsbygg og andre yrkesbygg). Satsen ligger i 2024 på 10 prosent. Dette gjelder selv om solkraftanlegget deler av tiden produserer overskuddskraft som selges til strømleverandør. Solkraftanlegg som ikke er fastmontert på eller integrert i bygning, skal anses som et selvstendig driftsmiddel og avskrives i saldogruppe h (bygg og anlegg, hoteller mv.). For solkraftanlegg, som må antas å ha en levetid som overstiger 20 år, er avskrivningssatsen 4 prosent. Om anlegget er fastmontert på et yrkesbygg eller ikke, vil altså ha betydning for hvor raskt næringsdrivende kan avskrive anlegget. Er det snakk om et fastmontert anlegg, vil dette kunne avskrives raskere enn om det ikke er fastmontert.

Potensialet for bygningsmontert solkraft vil være på takarealet til eksisterende bygg. Tilbakemeldingen fra våre medlemmer er at de gjerne skulle ha investert raskere og mer i takmonterte solenergianlegg, men den lave avskrivningssatsen kombinert med andre regulatoriske barrierer som delingsordning gjør dette lite økonomisk attraktivt. I juridisk sammenheng regnes 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. Om anlegget er fastmontert på et yrkesbygg eller ikke,

herunder bygninger og faste anlegg som det erverves eiendomsrett til i forbindelse med det avgiftspliktige dokumentet, jf. dal. § 7 første ledd.

<https://www.skatteetaten.no/globalassets/rettskilder/avgiftsrunder/dokumentavgift-2024.pdf>

² Jfr paragraf 4 i lov om dokumentavgiften der det slås fast at: *...(for)overføring av bygg under arbeid, betales avgift bare av salgsverdien av tomte dersom det blir tinglyst hjemmelsoverføring til denne.*

³ <https://www.nve.no/media/16752/notatet-nves-svar-paa-oppdrag-om-solkraft-og-annen-lokal-energiproduksjon.pdf>

vil altså ha betydning for hvor raskt næringsdrivende kan avskrive anlegget. Er det snakk om et fastmontert anlegg, vil dette kunne avskrives raskere enn om det ikke er fastmontert. For å oppnå gunstigere avskrivingsregler lik fastmontert solcelleanlegg må byggeier perforere membran i tak for å skru fast solcelleanlegget. 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. Skal vi realisere målet om 8TWh solkraft innen 2030 må regjeringen legge til rette for lønnsomme investeringer. Tak egner seg godt for solceller, og solcelleanlegg på takarealer må få samme avskrivingsrate og avskrivingsperiode som solcelleanlegg montert på bygning. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen om å endre plasseringen av alle solcelleanlegg montert på tak, og som er aktivert og forsyner bygningen og eventuelle tiliggende bygninger med elektrisk kraft, fra saldogruppe h til saldogruppe j slik at takmonterte solcelleanlegg avskrives som fast teknisk installasjon og likebehandles med solcelleanlegg montert på bygning eller på annen måte er fastmontert.

Innfør bruk av klimarettede leiekontrakter i statlige, fylkeskommunale og kommunale leieavtaler med private byggeiere

Stat, kommuner og fylkeskommuner er en betydelig leietaker i markedet for næringsbygg. Tilbakemeldingen fra våre eiendomsmedlemmer er at offentlige leietakere svært sjelden etterspør miljøsertifiserte bygg eller bygg med høy energikarakter. Dermed svekkes insentivene for private byggeiere til å investere i energi- og miljøtiltak. Gitt forskriftsendring om å vektlegge miljø og klima i offentlige anskaffelser, og offentlig sektors rolle i å stimulere til en grønn omstilling i eiendomssektoren, bør dette endres. Staten, fylkeskommuner og kommuner kan for eksempel anvende leiekontrakter som krever at lokaler de skal leie skal være miljøsertifiserte og oppfylle et sett med minimumskrav, eller ha oppnådd en minimumskarakter i energimerkeordningen. For nyere bygg bør leieavtalen kreve energikarakter A og for eldre bygg bør disse ha minimum energikarakter C. Dette er også delvis i tråd med energikommisjonens anbefaling. Årsaken til at vi mener C er tilstrekkelig for eldre bygg er for å unngå riving, da det med dagens bygningstekniske regler er krevende å innfri høyere energikarakter. Det er allerede tilgjengelige veiledninger for hva som kan inngå som krav i leieavtaler for å sikre leie av mer bærekraftige lokaler. Blant annet finnes det åpent tilgjengelig en [kunnskapspakke for bærekraftig kontorleie](#). Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen om å utvikle klimarettede leiekontrakter som fastsetter krav om at bygningen er miljøsertifisert eller har oppnådd energikarakter A i nyere bygg og minimum energikarakter C i eldre bygg, og at statlige, fylkeskommunale og kommunale virksomheter tar disse i bruk fra 2025.

Endre Eieendomsskattelova slik at kommuner kan frita eller gi redusert eiendomsskatt til grønne bygg

Bygg bruker nær 40 prosent av all energi i Norge, 40 prosent av materialressursene og står sammen med utbygging av infrastruktur for de største arealendringene. Flere bærekraftige grønne bygg er en viktig forutsetning for å nå nasjonale mål om energieffektivisering, reduserte klimagassutslipp, økt ombruk og materialgjenvinning og reduserte utslipp av miljøgifter. Et viktig økonomisk insentiv for å øke andelen miljøsertifiserte grønne bygg vil være å endre eieendomsskattelova slik det statlige programmet Bygg21 konkluderte. Over 300 kommuner har innført eiendomsskatt, men kommunene kan ikke slik loven er formulert i dag diversifisere eiendomsskatt mellom grønne og brune bygg. Markedet har utviklet sertifiseringsordninger som stiller krav til at byggene er mer grønne enn loven krever, men andel miljøsertifiserte bygg er fortsatt lav. Ved at kommuner får adgang til å redusere eiendomsskatt for miljøsertifiserte bygg får eiendomsutviklere og -besittere et attraktivt insentiv til å utvikle og investere i 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 må treffe vedtak som utvider 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 kommunestyret i sine årlige budsjettvedtak fastsette kravsnivå og beslutte om eiendommen det søkes for, helt eller delvis kan unntas eiendomsskatt. Vi ber derfor Stortinget om å fatte følgende anmodningsvedtak:

Stortinget ber regjeringen om å endre eigedomsskattelova slik at det blir mulig for kommuner som har innført eiendomsskatt å gi tredjepartsverifiserte miljøsertifiserte bygg helt eller delvis unntak for eiendomsskatt.

Vennlig hilsen

Mie Fuglseth
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom