

Til
Klima- og miljødepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo
postmottak@kld.dep.no

Oslo, 4.9.2025

Høringsinnspill fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom til rapport fra Ekspertgruppen for utredning av virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter «Ikke rett fram».

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 byggevarereprodusenter, 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.

Våre hovedinnspill er følgende:

- Vi har merket oss at regjeringen planlegger en revisjon med klimakrav i byggt teknisk forskrift (TEK) og ser fram til at forslaget presenteres. Vi mener kravet til maksimale klimagassutslipp fra materialbruk bør være i tråd med ambisjonsnivået i Parisavtalen og innføres fra 2026, med en gradvis innskjerping av kravene fram til 2050, og en plan for utvidelse av beregningsomfang slik at hele bygningen og hele livsløpet inkluderes på sikt.
- Nye boligprosjekter bør ikke bli dyrere. Prosjekter som bevarer hele eller deler av eksisterende bygningskonstruksjon bør fritas dokumentavgift, fremfor å innføre dokumentavgift på alle utbyggingsprosjekter. Vi foreslår derfor en ny bestemmelse i stortingets vedtak om fritak i Dokumentavgiftsloven § 3 ved førstegangsoverføring av hjemmel til boligseksjon i allerede bebygd eiendom.
- Det bør innføres et minstekrav for avfall per kvadratmeter på byggeplasser, tilsvarende nivået de fleste miljøsertifiserte byggeprosjekter oppnår i dag. Kravet til avfallssortering av ikke-farlig avfall i TEK17 § 9-8 bør strammes inn fra minimum 70 prosent til minimum 85-95 prosent. Resultater fra såkalte NADA-prosjekter, og erfaringer fra BREEAM-prosjekter over hele landet, viser at det er fullt mulig å oppnå 90-95 prosent avfallssortering av ikke-farlig avfall på bygge- og anleggsplasser.

En utdyping av våre forslag følger under.

Kapittel 5: Virkemidler

Vi støtter anbefalingen om å stimulere til sirkulære teknologi- og atferdsendringer gjennom sertifiseringsordninger og informasjonskampanjer.

Ekspertgruppens anbefaling ser ut til å være hovedsakelig knyttet til sertifiseringsordninger rettet mot forbrukere og innkjøpere, altså på produktnivå. Miljøsertifisering av bygg er ikke omtalt som et effektivt virkemiddel i kapittel 13 Bygg og anlegg, til tross for at slike bygg har bedre miljøprestasjoner enn myndighetenes minimumskrav.

Grønn Byggallianse forvalter BREEAM-systemet¹ i Norge, som er verdens ledende miljøsertifiseringssystem for bygg, anlegg og områder. BREEAM er basert på mer enn 35 års erfaring, sertifiserer prosjekter i henhold til gitte kriterier og inneholder konkrete krav til sirkulære tiltak i prosjektene, som er basert på robust forskning og kjent kunnskap. BREEAM er allerede godt kjent i næringen og kan ved økt utvidelse gi raske miljøresultater. Dersom offentlige byggherrer bestiller prosjekter med BREEAM-sertifisering og inkluderer sirkulære kriterier, vil det ha stor påvirkning på sirkulær praksis og atferd i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen.

Ved å innfri kriterier i *Taksonomien* – EUs klassifiseringssystem for bærekraftige økonomiske aktiviteter – vil det føre til at det investeres mer i sirkulære løsninger i nybygg, rehabilitering og forvaltning, salg og utleie av eiendom.

Kapittel 13: Bygg og anlegg

Vi støtter ikke anbefalingen om at myndighetene skal bruke tid på overordnede strategier for å fremme ombruk av brukte og materialgjenvunnede byggevarer. Vi er også usikre på om det er riktig at kommunene skal ta ansvar for etablering og drift av lager for ombrukte byggevarer. Myndighetene bør heller fremskynde arbeidet med å innføre virkemidler som belønner bruk av ombrukte byggematerialer, og gjøre sirkulære verdikjeder konkurransedyktige.

Å utarbeide en strategi alene er ikke tilstrekkelig og for lite konkret. For at bygg- og anleggsnæringen skal få fart på ombruksarbeidet, må myndighetene prioritere konkrete virkemidler som faktisk øker etterspørselen etter brukte og materialgjenvunnede byggevarer, som for eksempel klimakrav i TEK17.

Vi er også usikre på om det er riktig at kommunene skal ha ansvar for å etablere og drive lagre for brukte byggevarer. Dette vil avhenge av markedsituasjonen og kapasiteten i den enkelte kommune. Kommunene kan gjerne bidra gjennom samarbeid eller tilskudd, men kommersielle aktører som kjenner markedet og kan utvikle gode, lønnsomme løsninger for ombruk bør ta ansvar for etablering og drift. For å få fart på dette, trengs konkrete virkemidler som kan være med å etablere et reelt marked for brukte byggevarer.

På kort sikt kan etablering av ombrukssentraler rundt om i landet bidra til at flere leverandører tar ansvar for egne produktene fra vugge til vugge, fordi de opplever konkurranse og ser muligheter i nye markeder. På lengre sikt tror vi at de store volumene av brukte og materialgjenvunnede byggevarer vil håndteres av leverandørene selv, mens ombrukssentralene blir et lokalt supplement for logistikk, reparasjon og omsetning av brukte byggevarer.

Det offentlige utgjør en stor andel av bygg- og anleggsprosjekter i Norge, og kan gjennom sin innkjøpsmakt påvirke markedet. Krav om bruk av markeds plasser i offentlige kontrakter vil bidra til å øke kvaliteten og

¹ [BREEAM-sertifisering – Grønn Byggallianse](#)

sikre at tilbudet blir anvendt. Sertifiseringssystemer gir rammeverk og målsettinger som kan benyttes som utgangspunkt for å stille krav og dokumentere måloppnåelse i prosjektene.

Vi støtter anbefalingen om at kravene til design for demontering i TEK17 styrkes, og at det er behov for tydeligere retningslinjer og standarder for hvordan dette kan hensyntas i byggeprosjekter. I tillegg bør kravene for næring- og boligbygg differensieres, og det er behov for tilsvarende krav i infrastrukturprosjekter.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-5 stiller krav til at byggverk skal prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering, når dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Dette forbeholdet medfører at design for demontering (DfD) ikke gis tilstrekkelig oppmerksomhet i planlegging og prosjektering. Det er behov for å stramme inn formuleringen og tydeliggjøre hva som ligger i begrepet «økonomisk forsvarlig». Det bør også skilles tydelig mellom næringsbygg og boligbygg, da disse har ulike behov og utskiftningstakt. Næringsbygg har ofte kortere levetid på tekniske installasjoner og inventar, og krever høy grad av fleksibilitet for å kunne tilpasses skiftende bruk. Boligbygg har andre krav til varighet og bruk, men også her er fleksibilitet viktig for å møte endrede behov over tid. Fleksibilitet og ombrukbarhet bør være sentrale hensyn i både bolig- og næringsbygg, og dette må komme tydelig frem i forskriften.

Det er også uklart hvordan DfD skal vurderes og dokumenteres, og det er behov for retningslinjer og nasjonale standarder som tydeliggjør metodene for DfD. Med mer erfaring om gode løsninger kan det også utarbeides preaksepterte ytelser i byggteknisk forskrift, og opplæringsmateriell og eksempelsamlinger som kan brukes i utdanning og prosjektering.

Design for demontering må også innføres som et krav i infrastrukturprosjekter. Det er behov for en egen forskrift som regulerer miljø, klimagassutslipp, avfall og ombruk i forbindelse med bygging og rehabilitering av infrastrukturprosjekter, på lik linje som Byggteknisk forskrift (TEK17).

Vi støtter anbefalingen om innføring av maksimumskrav til klimagassutslipp fra materialer i TEK17.

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen er avgjørende for å redusere utslipp av klimagasser og uttak av jomfruelige råvarer. Krav til maks klimagassutslipp i TEK17 vil stimulere til mer bevaring, ombruk og reparasjon, fordi det ofte bidrar til lavere klimagassutslipp enn nye materialer.

Næringen har både vilje, kunnskap og løsninger til å bygge med lave utslipp, og erfaringen viser at dette kan skje uten vesentlige merkostnader. Grønn Byggallianse, FutureBuilt og Skift står bak et opprop for klimakrav i TEK17², som over 280 aktører fra hele næringen har signert til nå. Vi mener kravet til maksimale klimagassutslipp fra materialbruk bør være i tråd med ambisjonsnivået i Parisavtalen og innføres fra 2026, med en gradvis innskjerping av kravene fram til 2050, og en plan for utvidelse av beregningsomfang slik at hele bygningen og hele livsløpet inkluderes på sikt. Det er ønskelig å bygge videre på den kompetanse og praksis som bransjen allerede bruker, som dagens beregningskrav i TEK17, referansenivået fra DFØ³, norske standarder, og den etablerte Paris-kurven for byggenæringen⁴.

² Opprop for klimakrav i TEK - Grønn Byggallianse, FutureBuilt og Skift, 2025

³ <https://anskaffelser.no/nv/verktoy/analyseverktoy/klimagassutslipp-bygg>

⁴ https://klimakravitek.no/#om_paris_kurven

Vi støtter anbefalingen om å digitalisere og tilgjengeliggjøre data om ombrukskartlegginger og avfallsplaner.

EUs rammedirektiv for avfall setter krav til at 70 prosent av ikke-farlig bygg- og anleggsavfall skal gå til forberedelse til ombruk eller materialgjenvinning. Dagens statistikk over sortering og behandling av avfall fra bygg- og anleggsaktivitet er mangelfull, og den inneholder ikke informasjon om andelen ombrukbart avfall i riveprosjekter.

Grønn Byggallianse er samarbeidspartner i et forprosjekt for å utvikle digital løsning for automatiske avfallsrapporter i byggesaker, som kan bidra til nasjonal avfallsstatistikk via SSB. Forprosjektet ledes av Oslobygg KF, og er finansiert av DiBK, Mepex, Sirk Norge og Oslobygg KF. I forprosjektet inngår utvikling av en database og applikasjon for digital rapportering av avfallsmengder og -sortering i byggesaker, og arbeidet skal være ferdig i august 2025. Videre finansiering av hovedprosjektet mangler fortsatt.

Myndighetene bør bidra til at det etableres digitale systemer for å samle inn og systematisere avfallsrapporter fra bygg- og anleggsprosjekter, slik at disse kan danne grunnlag for nasjonal statistikk for avfallssortering, avfallsmengder, materialgjenvinning og ombruk. På sikt bør også ombruksrapporter og klimagassrapporter omfattes av systemet. Dette er i tråd med regjeringens handlingsplan for sirkulærøkonomi om måling av framdrift og resultat for avfallshåndtering og sirkulærøkonomi gjennom EUs indikator- og rapporteringssystem «Monitoring Framework for the Circular Economy».

Vi støtter anbefalingen om å styrke Plan og bygningsloven som miljø- og klimaverktøy.

Det er behov for å styrke Plan og bygningsloven (PBL) som miljø- og klimaverktøy. 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 og andre skatter og avgifter, nybygg- og rehabiliteringskrav i TEK17, byggets tilstand og reelle mulighet for tilpasning til ny bruk. Statlige planretningslinjer gir i dag føringer om at kommunene skal vurdere om rehabilitering og ombruk er mer bærekraftig enn riving, og ha dialog med utbyggere om dette. Men retningslinjene er ikke rettslig bindende på samme måte som loven, og gir ikke kommunen avslagshjemmel. PBL § 31-4 gir kommunen adgang til å gi unntak fra tekniske krav ved tiltak på eksisterende byggverk dersom det er forsvarlig ut fra hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Dette kan brukes til å legge til rette for ombruk og rehabilitering, men gir ikke kommunen hjemmel til å avslå rivesøknader. Mange kommuner ønsker å stille krav eller treffe vedtak som gjør det mulig å minimere prosjektenes klimabelastning og stimulere til økt ombruk. Vi støtter derfor anbefalingen om å se nærmere på hvordan lovverket kan styrkes for å sikre at kommuner kan stille krav.

Vi støtter ikke anbefalingen om å avvikle fritaket for dokumentavgift for førstegangsoverføring av nybygg ved tinglysning, men ønsker isteden at konvertering av eksisterende bygg til boligformål inkluderes i fritaket.

Stortinget vedtar årlig innretningen på dokumentavgiften til statskassen jf. Dokumentavgiftsloven. Hovedprinsippet er at det skal betales avgift til statskassen ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom med en avgift på 2,5 prosent av salgsverdien. Stortinget kan i enkelttilfeller fritta for eller sette ned avgiften når særlige forhold taler for det (jf. Dokumentavgiftsloven §3).

I dag gis det fritak for dokumentavgift ved førstegangsoverføring av nyoppført bygning, ved at det kun betales avgift av salgsverdien av tomta. Fritaket for dokumentavgift skal bidra til å stimulere utbygging av nye boliger, og må ikke oppheves i en tid med høy kostnadsvekst for boligproduksjon og lav boligutbygging tross høyt vedvarende boligbehov.

I praksis fungerer dagens innretning på dokumentavgiften slik: Dersom en tomt består av eksisterende bygg og faste anlegg og alt rives og det bygges nytt, regnes kun avgift av salgsverdien av tomten ved tinglysning. Dersom 0,1 prosent eller mer bevares eller ombrukes, regnes det dokumentavgift på 2,5 prosent av verdien

av hele tomten og bygget ved tinglysning. Dette er en medvirkende årsak til at blant annet konvertering av eiendom fra næring til boligformål ofte ikke er regningssvarende.

For di dagens innretting på dokumentavgiften gjør det mer regningssvarende å rive og bygge nytt, gir dokumentavgift ved transformasjonsprosjekter relativt lave inntekter for statskassen. Tallet på boliger som har blitt til gjennom ombygging var 2500 i 2017, men er nå redusert til 1200 boliger i 2023 ifølge SSB.

Dokumentavgiften må innrettes slik at den stimulerer til økt boligproduksjon og redusere riving gjennom å bygge om eksisterende bygninger til boligformål. Dette for å sikre mer bevaring av eksisterende bygningsmasse og redusere klimagassutslippene og ressursbruken i byggenæringen. Ved å fjerne unntaket for nyoppføring av bygg gir det ikke et slikt insentiv. For å likestille transformasjon av bygg til bolig med nybygg foreslår vi isteden en ny bestemmelse i stortingets årlige vedtak om fritak, som behandles i forbindelse med statsbudsjettet.

Forslag til ny § 3a - Dokumentavgift ved konvertering til boligformål:

«Ved tinglysning av førstegangsoverføring av hjemmel til boligseksjon i allerede bebygd eiendom som ikke tidligere har vært tatt i bruk til boligformål, beregnes dokumentavgift av den enkelte seksjons forholdsmessige andel av salgsverdien av tomten.»

Dette vil stimulere til mer bevaring og ombruk av eksisterende bygningsmasse og økt boligbygging, og vil ha begrenset negativt effekt på statens inntekter (provenyeffekt).

Kapittel 15: Avfall

Vi støtter en rask innføring av EU/EØS-regelverk på avfallsområdet, og ønsker at kravene til mengde, sortering og tilrettelegging for ombruk og materialgjenvinning av bygg- og anleggsavfall strammes inn.

EUs rammedirektiv for avfall krever at minst 70 vektprosent av ikke-farlig bygg- og anleggsavfall skal ombrukes eller materialgjenvinnes. Målet ble satt for 2020, og Norge er ikke i mål på dette området. EUs taksonomi for nybyggaktivitet krever at minst 70 prosent av byggavfall skal være tilrettelagt for ombruk eller materialgjenvinning, og BREEAM-NOR v6.1 gir poeng for grad av tilrettelegging (1 poeng for 50 prosent, 2 poeng for 70 prosent). Erfaringer viser at dette er fullt mulig, dersom man stiller krav til avfallstransportør om behandling av avfallet.

Det bør innføres nasjonale krav til hvor mye avfall som kan genereres per kvadratmeter på byggeplasser. Et slikt krav kan bidra til at byggenæringen blir mer bevisst sin avfallsgenerering, og endrer innkjøpsrutiner og byggemåter, slik at man faktisk genererer mindre avfall. Nivåfastsetting av krav i BREEAM-NOR er kommet fram gjennom en bred bransjedialog, der minstekravet er 40 kg per m², neste nivå er 25 kg per m², og 19 kg per m² er høyeste nivå. Vi mener TEK17 bør endres til å inkludere et krav som minimum ligger på minstekrav i BREEAM-NOR per 2024, og at kravet uttrykkes som makskrav til generert avfall i kg per m².

Kravet til avfallssortering av ikke-farlig avfall i TEK17 § 9-8 bør strammes inn fra minimum 70 prosent til minimum 85-95 prosent. Forskningsprosjektet NADA⁵ er et samarbeidsprosjekt i regi av Oslobygg KF, Bærum kommune, Asker kommune og SINTEF Community for å utvikle metoder, verktøy, rammeverk og veiledere som setter byggherrer i stand til å oppnå avfallsfrie byggeplasser. Konkrete resultater fra NADA-prosjekter, og erfaringer fra BREEAM-prosjekter over hele landet, viser at det er fullt mulig å oppnå 90-95 prosent avfallssortering av ikke-farlig avfall på bygge- og anleggsplasser.

⁵ <https://www.sintef.no/prosjekter/2021/nada-null-avfall-pa-byggeplassene-gjennom-innovative-anskaffelser/>

Kapittel 6, 10, 13 og 15: EU/EØS-regelverk for en mer sirkulær økonomi

Vi støtter gjennomføringen av EU/EØS-regelverk som er relevant for omstillingen til en sirkulær økonomi fortløpende og så raskt som mulig i Norge.

Norge er avhengige av samarbeid med EU for å nå nasjonale og internasjonale klima- og miljøforpliktelser, men har et generelt etterslep på å gjennomføre EU/EØS-direktiver og forordninger. Det er viktig at Norge kommer raskt i gang med innføring av rammeverk som er relevant for omstillingen til en mer sirkulær økonomi, slik at norske bedrifter ikke taper konkurranse i det europeiske markedet.

Forutsigbarhet er viktig for at våre medlemmer skal få økonomisk sikkerhet for å investere i nye sirkulære løsninger. Ved å lage en tydelig plan for en fortløpende innføring av EU/EØS-rammeverket, vil markedet vite at etterspørselen etter sirkulære løsninger kommer, og kan innrette virksomhetene deretter.

Andre innspill

Innføring av egne energikrav i TEK17 til bygg som gjennomgår hovedombygging.

I dag er energikravene i TEK17 i utgangspunktet de samme for eksisterende bygg som for nye bygg, og konsekvensen er at byggeier ofte velger å rive fordi det er vanskelig eller lite kostnadseffektivt å innfri de tekniske kravene som er tilpasset nybygg. Mulighet til å gi avvik eller søke dispensasjon fra byggereglene kan bidra til færre riveprosjekter, men det er også en stor risiko for at viktig energieffektivisering går tapt. Vi mener at det som gir mest energieffektivitet, best ressurseffektivitet og mest kostnadseffektive løsninger, er strenge nybyggkrav kombinert med særskilte energikrav for rehabilitering.

Vi mener TEK17 bør endres slik at det spesifiseres egne energikrav til hovedombygging. Dette må være funksjonskrav som gir fleksibilitet til å velge de løsningene som er best egnet for en gitt type bygg ut fra et kost-/nytteperspektiv. Vi anbefaler at forskriftshjemmelen i PBL § 31-2 om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende bygg, tas i bruk og at kravene inntas i TEK17.

Vennlig hilsen

Mie Fuglseth

Daglig leder

Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl

Administrerende direktør

Norsk Eiendom