



INNSPILL FRA JM NORGE AS VEDR. HØRING: IKKE RETT FRAM

JM Norge har valgt å fokusere det på temaene vi anser å påvirke bygg- og anleggsbransjen. Dette gjelder kap. 13.

Vi verdsetter det grundige arbeidet ekspertgruppen har lagt ned, og synes mange av refleksjonene og anbefalingene er godt begrunnet.

JM har i Norden høye klimamål i sitt klimaveikart frem mot 2030 – høyere enn målene nedfelt i det norske Klimapartnerskapet. JM Norge arbeider for å nå konsernets klimamål.

Det må generelt på en sterkere måte tilrettelegges for å kunne gjennomføre sirkularitet på en økonomisk rasjonell og lønnsom måte, uten å ilegge ekstra krav som bidrar til å drive opp kostnadene i bygg- og anleggssektoren, og vi mener at alle anbefalingene skal vurderes i lys av dette. Etter vår vurdering er det et arbeid som må fortsette.

For at innspillene kan sammenstilles på en enkel måte, benytter vi oss av den samme strukturen som rapporten.

Kap. 13 Bygg, anlegg og eiendom

Generelle kommentarer

Det må tilrettelegges for at sirkularitet kan gjennomføres på en lønnsom måte, uten å ilegge ekstra krav som bidrar til å drive opp kostnadene i bygg- og anleggssektoren, og vi mener at alle anbefalingene må reflektere det i større grad.

I TEK17 stilles det krav til dokumentasjon for oppfyllelse av krav (§2-3). Dette gjelder blant annet produktspesifikasjoner. For produkter som ombrukes er det ikke alltid at denne dokumentasjonen foreligger. Det må derfor gjøres en vurdering av dette kravet opp mot ombruk. Det savnes en tydeliggjøring av hvordan ombrukte byggevarer skal dokumenteres for å tilfredsstille kravene.

Anbefaling nr. 2

Vår erfaring tilsier at kommunene ikke er rette instans for etablering og drift av lager for ombrukte varer. Det må ses på støtteordninger som kan bidra til å realisere løsninger for digitalisering, tilgjengelighet, logistikk og lagring, på tvers innad i bransjen.

Anbefaling nr. 4a + d

Vi savner en vurdering av kompetansekrav for de som gjennomfører en ombrukskartlegging, tilsvarende miljøkartlegging. Dersom ombrukskartlegging skal digitaliseres og gjøres tilgjengelig bør det være krav til kompetanse for gjennomføringen. Dette vil bidra til å sikre god kvalitet og kompetanseoverføring på tvers av prosjekter. Ombrukskartlegging er i dag ikke definert som et eget fagområde i SAK10, og det stilles heller ingen krav til *Erklæring om ansvarsrett* eller *Samsvarserklæring* for de som utfører kartleggingen.

Anbefaling nr. 4b

Innføring av krav knyttet til klimagassutslipp for nye bygninger må ses opp mot Klimapartnerskapet, de målsetningene og arbeidet som pågår her.

Anbefaling nr. 5

Vi stiller oss positive til bruk av økonomiske virkemidler for å fremme sirkulære aktiviteter, men vil understreke at virkemidlene må være målrettede, kostnadseffektive og innrettet slik at de faktisk bidrar til økt materialgjenvinning. Økonomiske virkemidler kan også være incentiv-baserte.

Materialgjenvinning er en sentral del av sirkulær økonomi, men realisering av slike løsninger er ofte kapital- og driftsintensive, og innebærer betydelige investeringer i teknologi, logistikk og prosessforbedringer. For å lykkes med å skalere opp materialgjenvinning i bygg- og anleggssektoren, bør det derfor etableres incentiv- og/eller støtteordninger som motiverer aktører til å investere i slike løsninger.

Vi er bekymret for at innføring av særavgifter på primære råstoff, slik det er foreslått, vil føre til generelle kostnadsøkninger i bygg- og anleggsprosjekter, uten nødvendigvis å sikre at midlene bidrar til sirkulære tiltak. Dette vil i praksis kunne bidra til økte boligkostnader og redusert gjennomføringsevne i prosjekter som allerede har stramme økonomiske rammer.

Vi anbefaler derfor at økonomiske virkemidler utformes slik at de:

- Støtter opp under investeringer i materialgjenvinning
- Unngår å påføre sektoren generelle kostnadsøkninger
- Bidrar til forutsigbare og skalerbare løsninger for sirkulær ressursbruk, spesielt materialgjenvinning

Anbefaling nr. 7a

Vi stiller oss kritiske til en generell utvidelse av kravene til plan- og utredningsprogram for alle tiltak som omfattes av KU-forskriften. Det bør være et fokus på å effektivisere planprosessen, og ved å utvide omfanget av kravene vil dette gi økt tidsbruk av planprosesser, både hos tiltakshaver og planmyndighet.

Vi støtter intensjonen om å styrke kvaliteten og etterprøvbareheten i konsekvensutredninger, men vil samtidig understreke at nye krav må utformes med hensyn til effektivitet, kostnadskontroll og forutsigbarhet for tiltakshavere og utbyggere.

Videre mener vi at muligheten for å kreve uavhengig kontroll av konsekvensutredninger kun bør innføres dersom det samtidig etableres:

- Tydelige kriterier for når uavhengig kontroll kan kreves
- Avgrenset adgang til hvem som kan kreve uavhengig kontroll
- Standardisert metode for gjennomføring og dokumentasjon

Uten slike rammer vil det kunne skape økonomisk usikkerhet og forsinkelser, og svekke tilliten til KU-prosessen som et effektivt og forutsigbart beslutningsverktøy.

Anbefaling nr. 7b

Det bør utvikles nasjonale veiledere og digitale verktøy for arealregnskap og kompetansedokumentasjon, slik at kravene kan oppfylles effektivt og likt på tvers av kommuner og aktører.

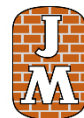
Vi mener at arealbruk i kommuneplanens arealdel i dag svarer ut anbefalingen, og vi ser ikke hensikten med at det skal utarbeides på nytt.

Det bør være tydelige krav til hva arealregnskapet skal inneholde og hvordan dette skal utformes.

Vi mener ikke at det bør være utvidet krav til medvirkning, men at det helles stilles krav til en samordna tilbakemelding fra regionale myndigheter. Dette vil bidra til en effektiv og forenklet prosess knyttet til innsigelser, og dermed spare tid i planprosessen.

Anbefaling nr. 10

Vi stiller oss kritiske til ekspertgruppens anbefaling om å innføre en naturavgift, slik det er foreslått av Grønn skattekommisjon og Skatteutvalget. Som boligutvikler er vi opptatt av å bidra til bærekraftig



arealbruk og redusert naturbelastning, men mener at en generell naturavgift vil ha uheldige konsekvenser for boligbyggingen i Norge.

Vi mener at arealpolitikken må styres gjennom god planlegging og tydelige rammer i arealplanverket, ikke gjennom avgifter som risikerer å bli generelle og lite treffsikre. Det er avgjørende at det fortsatt er mulig å utvikle boliger i områder der det er behov for fortetting og effektiv arealutnyttelse, og hvor det samtidig er mulig å ivareta naturhensyn gjennom planprosesser og krav til naturkompensasjon, grønnstruktur og andre naturtiltak.

Vi anbefaler derfor at naturavgift ikke innføres, og at myndighetene heller styrker arealplanleggingen og veiledningen til kommunene for å sikre at naturhensyn ivaretas på en helhetlig og forutsigbar måte. Spesielt mener vi at grå arealer må kunne utnyttes bedre, da vil incentiver for bruk av grå arealer styrkes og risiko for nedbygging av grønne arealer reduseres.

Anbefaling nr. 11

Vi er uenige i avvikling av særordningen for nybygg. Særordningen er et viktig virkemiddel for å sikre likebehandling mellom ulike måter å anskaffe bolig på, enten man kjøper ferdig oppført nybygg eller bygger selv på egen tomt. Ved førstegangsoverføring av nybygg som ikke er tatt i bruk, er det kun tomten som skifter eier ved tinglysning. Det er derfor rimelig at dokumentavgiften beregnes av tomteverdien, ikke av hele kjøpesummen.

Vi forstår baktanken med dette forslaget, men mener at nybygg spiller en avgjørende rolle i utvikling av bærekraftige og arealeffektive boligområder. For å nå klimamålene og samtidig sikre god arealutnyttelse, må det legges til rette for nybygging rundt eksisterende knutepunkt, som også kan medføre noe riving, somkollektivknutepunkt, skole- og helsetjenester og annen infrastruktur. Dette gir mulighet for kompakte, funksjonelle og miljøvennlige boligområder med redusert transportbehov og lavere utslipp over tid.

Vi anerkjenner behovet for å fremme sirkulære løsninger og redusere incentiver til riving, men mener dette må gjøres gjennom målrettede virkemidler som stimulerer til ombruk og rehabilitering/renovering, ikke ved å svekke et etablert og rettferdig prinsipp i dokumentavgiftsordningen.

Vi anbefaler derfor at særordningen for nybygg opprettholdes, og at myndighetene heller vurderer å utvide ordningen til også å omfatte renoverte bygg, der dette er praktisk og juridisk gjennomførbart.

Skulle det være behov for noen presiseringer eller forklaringer knyttet til innholdet, er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

JM NORGE AS

Anja Beate Andersen

Leder bærekraft

E-post: anja.beate.andersen@jm.no

Direktetelefon: +47 932 99 555

JM Norge AS

Org. nr.: NO 829350122 MVA
Postadresse: PB 453, 1327 LYSAKER

Besøksadresse: Mustads vei 1, 0283 OSLO