

## Nye byggeforskrifter

Den nye byggeforskriften er ute på høring. En del hovedpunkter og argumenter som angår energi gjengis her i forkortet form. I tillegg foreslås det endringer i forhold til utvendige VA-anlegg, universell utforming og grad av utnytting. Høringsfrist er 15. september. Forslaget til endringer finnes på:

<http://odin.dep.no/krd/norsk/tema/bolig/presse/pressemeldinger/016031-070223/dok-bn.html>

## EU- direktiv om bygningers energibruk

Endringene av energikravene er også et ledd i oppfølgingen av direktivet om bygningers energibruk som ble vedtatt i EØS-komiteen, 23. april 2004. EU stiller ikke krav til ambisjonsnivået i energikravene, men kun at det fastsettes nasjonale minstekrav, og at alle energiposter som er nødvendig for drift av bygninger, inngår i beregningen. I tillegg til nye energikrav, omfatter direktivet blant annet også krav om å innføre en ordning med energisertifisering av bygg som Olje- og energidepartementet har ansvar for. Fristen for å innføre direktivet i EU/EØS-området var 4. januar 2006, men foreløpig har bare et fåtall land overholdt denne fristen.

Energibehovet foreslås regulert etter to likeverdige modeller, **rammekravsmodellen** og **energitiltaksmodellen**. I rammekravsmodellen gis det en øvre grense for hvor stort *netto* energibehov bygget kan ha (rammekrav). I energitiltaksmodellen settes det krav om gjennomføring av spesifikke energitiltak (tilsvarende de som er lagt til grunn ved utregning av rammekravet).

## Rammene som foreslås for bygningers energibruk er:

Bygningskategori Rammekrav kWh/ m<sup>2</sup> (BRA) år\*

Småhus (inkl fritidsbolig) 125

Boligblokk 110

Barnehager 130

Kontorbygg 140

Skolebygg 105

Sykehus 285

Sykehjem 220

Hoteller 200

Restaurantbygg 210

Idrettsbygg 160

Forretningsbygg 235

Kulturbygg 145

Lett industri, verksteder 155

## 30 prosent lavere energibehov i nye boliger og bygg

Energibruken i bygningsmassen utgjør ca 40 prosent av landets totale energibruk og bidrar betydelig til de samlede klimagassutslippene. Det høye energiforbruket har skapt bekymring over knapphet på egenprodusert elektrisitet og økende import av kraft som er produsert fra forurensende og CO<sub>2</sub>- belastende fossile brensel.

Regjeringen foreslår at byggeforskriftens energikrav skjerpes med ca 30 prosent. Det foreslås også en egen bestemmelse i byggeforskriften om bruk av ny, fornybar energi der dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv. På samme måte som i dagens regelverk skal energikravene gjelde ved omfattende rehabiliteringer i eksisterende bebyggelse.

### **Småhus med energibehov på 125 KWh/m<sup>2</sup>**

I de nye energikravene foreslås regulering av energibehovet i nybygg, uavhengig av hvilke energiforsyning man velger.

De nye reglene sikrer at ny bygningsmasse bygges med gode og langlivede energikvaliteter. Det innføres krav til bedre ventilasjonsløsninger og minstekrav til isolasjonsstandard for alle boliger og bygg, med unntak av laftede hus.

De nye energikravene vil redusere energibehovet i alle typer bygg med et gjennomsnitt på 30 prosent. Småhus bygd etter nye krav vil bruke ca 125 KWh per m<sup>2</sup> år BRA (bruksareal) mens de nå krever ca 173 KWh per m<sup>2</sup> år. I blokkboliger vil energibehovet etter nye krav ligge på 108 KWh/ m<sup>2</sup> BRA.

### **Energiltakene lønner seg**

Nybygg skal bli så bra som mulig innenfor akseptable økonomiske rammer, og investeringene til de foreslåtte energiltakene er moderate. For et småhus på 160 m<sup>2</sup> vil nødvendige tilleggsinvesteringer til energiltak utgjøre ca 70 000 kroner. For andre typer bygg er regnestykkene enda gunstigere. Inntjeningstiden er i følge myndighetene nede i seks år for sykehjem, sykehus, restaurantbygg og forretningsbygg.

### **Energikrav til fritidsboliger over 80 m<sup>2</sup>**

Det stilles også energikrav også til nye fritidsboliger. De nye kravene skal kun gjelde for fritidsboliger over 80 m<sup>2</sup> BRA (bruksareal). Det betyr at det fortsatt skal være mulig å bygge mindre fritidsboliger med enkel teknisk standard. Det er en klar sammenheng mellom størrelse på fritidsboligen, teknisk infrastruktur (veg, vann, kloakk, strøm) og brukshyppighet.

### **Fortsatt mulig å bygge laftede boliger**

Laftede fritidsboliger er en del av den norske byggetradisjonen og har lange røtter i landet. I de nye energikravene er det tatt høyde for at både fritidsboliger og helårsboliger med laftet utførelse fortsatt skal kunne være tillatt.

### **Utsettelse av lov om offentlige anskaffelser**

På grunn av forsinkelser med innlemmelsen av de nye innkjøpsdirektiva i EØS-avtalen, trer ikke de nye forskriftene om offentlige innkjøp i kraft 1. juli som tidligere varslet. Departementet tar sikte på iverksettelse fra 1. januar 2007.

### **Moms – innskrenkninger i fradragsretten**

Finansdepartementet har iverksatt nye regler, uten høring eller varsling om nye begrensninger i fradragsretten for moms. Dette rammer spesielt eiendomsnæringen. Foreningen har tatt opp saken med Finansdepartementet og medlemmer av Finanskomiteen.

Det vises også til informasjonsskriv som er sendt medlemmene.

### **Sosial dumping**

Regjeringen har varslet tiltak der enkelte forhold kan berøre bygherrer/oppdragsgivere. Det er forventet et krav om at man i kontraktene skal ta inn et punkt der man forventer at leverandørene etterlever lover og forskrifter, bl.a. med hensyn til allmenngjøring.

Det er også forventet en egen ID-kort forskrift for byggenæringen. Det er arbeidsgiver som vil være ansvarlig for at egne ansatte har kort. Byggherreforskriften sendes også

snart ut på høring etter at den er revidert. Foreningen har deltatt i en referansegruppe for arbeidet og prøvd å unngå at oppdragsgivers ansvar utvides, og vi tror vi har unngått de sterkeste utslagene som med i vurderingene.

Vi vil komme tilbake til disse forskriftene når de kommer på høring.

### **NS 5815 - risikovurderinger**

I følge byggherreforskriften har byggherren et ansvar for å gjennomføre risikovurderinger ved bygge og anleggsprosjekter. Standard Norge har nå utgitt en standard for en metode forrisikovurdering ved anlegg, NS 5815. Metoden kan også benyttes i en tilpasset form ved bygg. Det vil også komme en tilsvarende standard for bygg, sannsynligvis i løpet av 2007.

Standarden kan bestilles gjennom Pronorm.

### **Foreningen innklaget Volda kommune**

Foreningen brakte Volda kommune inn for KOFA, klageorganet for offentlige anskaffelser, fordi kommunen inngikk i en ulovlig direkte anskaffelse vedrørende anskaffelse av leide lokaler i et bygg til en verdi av 42 millioner kroner. KOFA ga foreningen full støtte på alle punkter og mener at anskaffelsen skulle vært utlyst i konkurranse og ikke gikk til et selskap der kommunen tidligere hadde hatt sterke interesser

Uttalelsen fra KOFA finnes på: <http://www.kofa.no/index.php?id=12&sak=856>

### **Differensiert arbeidsgiveravgift innføres på nytt**

- Det avgjørende for satsen skal være bedriftens lokalisering, **ikke** arbeidstakers bosted.  
Med bedriftens lokalisering menes produksjonssted og ikke sted for den "juridiske person"/ hovedkvarter.
- Samme sats som i de tidligere sonen, men noe færre kommuner.
- Tromsø og Bodø får likevel en høyere sats enn omkringliggende sone IV (7,9% i sone IVa, mot 5,1% i sone IV)
- En del kommuner faller ut, dvs inn i sone I, særlig deler av Trøndelag og byene i Sogn og Fjordane (Flora, Førde, Sogndal)
- "Gamle sone II-kommuner" vil likevel få lavere avgift innenfor bagatellstøtten
- Restpotten blir nå kalt Næringsrettede midler til regional utvikling. Fylkestinget skal ta endelig avgjørelse. Næringslivets nedvirkning endres fra å være "sentral" og "avgjørende" til å skulle "involveres" og "ha innflytelse". Det vil si at i praksis legges kontrollen til fylkestinget.

### **Eiendomsskatt utenfor bymessige strøk**

Odelstinget vedtok tirsdag 13. juni å endre skatteloven slik at eiendomsskatten også skal gjelde utenfor det som blir kalt «bymessige områder».

Dersom en kommune bestemmer seg for å innføre eiendomsskatt, skal den gjelde i hele kommunen, både for vanlige boligeiendommer og fritidseiendommer. Innføring av eiendomsskatt bare for hytter blir ikke mulig uten at man også skattlegger fastboende. Driftsdelen av jord- og skogbrukseiendom vil være fritatt for eiendomsskatt.

### **Ny taksering**

De nye reglene vil gjelde fra skatteåret 2007. Dette betyr at kommuner som ønsker å skrive ut eiendomsskatt må takserer de skattepliktige eiendommene selv om det er mindre enn ti år siden forrige taksering. Kommuner som ønsker det, kan imidlertid bruke gjeldende takster på eiendommer som er skattlagt i dag.

Eiendomsskatten kan være på minst 2 promille og maksimum 7 promille av takstverdien. Det første året en kommune skriver ut eiendomsskatt, kan ikke skatten være høyere enn 2 promille.

### **St Petersburg**

Det er fortsatt noen plasser igjen. Det blir et spennende program.

Med vennlig hilsen  
Arne Slettebøe



Daglig leder

Sekretariat: Essendrops gate 3. Postboks 7187 Majorstuen. 0307 Oslo  
Daglig leder: Arne Slettebøe: [arne.sletteboe@bnl.no](mailto:arne.sletteboe@bnl.no), tlf. 23 08 75 05  
Adm. sekr. Ingvild B. Aune: [ingvild.aune@bnl.no](mailto:ingvild.aune@bnl.no), tlf. 23 08 75 22  
Telefaks: 23 08 75 01  
[www.foreningen-naeringseiendom.no](http://www.foreningen-naeringseiendom.no)