

Til Oslo kommune

14. november 2025

Forskrift om bruk av nullutslippsløsninger og biogass på bygge- og anleggsplasser i Oslo

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-, eiendoms- 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.

Vi viser til invitasjon til å avgi høringssvar til [Forskrift om bruk av nullutslippsløsninger og biogass på bygge- og anleggsplasser i Oslo](#). Våre hovedpoenger er listet i kulepunkter først, deretter har vi svart mer detaljert på hvert spørsmål.

Vi mener:

- det er positivt at kommunen innfører klimakrav til byggeprosjekter, men det er uheldig at kravet ikke omfatter det samlede klimagassutslippet til et byggeprosjekt
- det er reduserte utslipp som er målet - dersom et krav om en dokumentert andel utslippsfri energi på bygge- og anleggsplass innføres, bør dette knyttes til dokumentert redusert forbruk av flytende drivstoff
- det er mer fleksibelt og lettere å dokumentere at kravet er oppfylt ved at det stilles krav til at andelen flytende drivstoff til energibruk skal reduseres
- krav om andel utslippsfri energi er satt for høyt og for tidlig tatt markedssituasjonen og kostnader per tonn CO2 redusert i betraktning. Vi foreslår 20 prosent fra 2028.
- det bør gjennomføres en evaluering på innføringen av kravet i 2028 før det fastsettes et nytt krav som skal gjelde fra 2030
- det er for tungvint og kostnadsdrivende at kravet skal gjelde på pågående prosjekter fra det tidspunkt forskriften trer i kraft
- unntaksbestemmelser må klargjøres, og vi foreslår en annen terskelverdi for
- «uforholdsmessig høy kostnad» som skal kvalifisere for unntak
- støtteordninger bør etableres og gå til tiltakshaver/utvikler

1. Er det tydelig hvilke bygge- og anleggsplasser som omfattes av forskriften?

Ja. I forskriften er kravet tydelig formulert.

2. Har dere synspunkter på konsekvenser og virkning av forskriften?

Klimaeffekt av kravet og konsekvenser for næringen

Vi vil først bemerke at bransjen tar ansvar for alle klimagassutslippene tilknyttet hele verdikjeden, frem til ferdigstilt bygg, samt drift og avhendingsfase. Derfor er det uheldig at det stilles klimakrav kun til deler av klimaavtrykket i et byggeprosjekt, og ikke inkluderer alle utslipp knyttet til materialbruk, transport til og fra bygge- og anleggsplass, direkte utslipp på bygge- og anleggsplassen, massehåndtering o.l. Det er det samlede utslippet som må reduseres for å nå nasjonale klimamål.

Vi vil også påpeke risikoen, dersom kravet innføres, for at utviklere dreier investeringene bort fra mer kostnadseffektive klimatiltak, og for et byggeprosjekts samlede utslipp vil kravet da bidra til et høyere klimagassutslipp i det enkelte prosjekt.

For det enkelte prosjekt vil CO₂-besparelsen ved overgang til utslippsfri andel bli svært beskjeden, selv om summen av utslippskutt i kommunen kan bli stor. Nettopp fordi besparelsen er liten per prosjekt, er det nødvendig, særlig i en tid der eiendomssektoren opplever en svært økonomisk krevende tid, å se nærmere på merknadene til reduserte CO₂-utslipp ved kravet.

Miljødirektoratet har produsert et høringsnotat om et mulig minstekrav i offentlige anskaffelser for utslippsfri energibruk. De finner de høyeste tiltakskostnadene, på i overkant av 4 000 kroner per tonn redusert CO₂ for maskiner kjøpt i 2025, for de største batterielektriske gravemaskinene som er inkludert i beregningen, på hhv. 25 og 38 tonn, og den batterielektriske hjullasteren på 20 tonn. Slike maskiner benyttes gjerne i større grunnarbeider og bearbeiding av uteområder. Beregnet tiltakskostnad for batterielektrisk gravemaskin på ca. 8 tonn, kabelelektrisk gravemaskin på 38 tonn og elektrisk teleskoptruck ligger mellom 300 og 2 200 kr per tonn redusert CO₂ for maskiner kjøpt i 2025. Da er ikke kostnader for tilrettelegging av el-infrastruktur, økt planleggingsbehov, forlenget byggetid med mer tatt med i regnestykket.

Vi har sett på data for fire kontorbygg på Østlandet som varierer i størrelse mellom 6400-11000 kvadratmeter, og som har oppgitt energiregnskap for byggefasen som del av dokumentasjonskrav i miljøsertifiseringsordningen BREEAM-NOR. Regnskapene viser at dieselbruk i byggefase varierer mellom 17 000 og 32 000 liter anleggsdiesel. Diesel (uansett type, også avgiftsfri/anleggsdiesel) har samme karboninnhold som vanlig autodiesel. Standard utslippsfaktor fra Miljødirektoratet og SSB er 2,66 kg CO₂ per liter. Dette tilsvarer et klimagassutslipp på mellom 45,2 og 85,1 tonn CO₂ per prosjekt.

Dersom vi legger til grunn at all fossil energibruk skal erstattes med el-maskiner for de fire kontorbyggene i Sør-Norge, og legger både 2200 og 4000 kroner per tonn CO₂ til grunn, kan en ifølge høringsnotatet forvente at merknaden for disse prosjektene ikke vil bli høyere enn

190 000 – 340 000 kroner i det største prosjektet. Dette er tall våre medlemmer mener ikke er realistisk, og det vises til totalkostnader som er langt mer enn dette.

Også Oslo kommunes erfaring tilsier dette. Med (tilnærmet) utslippsfri anleggsplass i Olav Vs gate viser ekstrakostnader knyttet til dyrere maskinleie, administrative og personellmessige merkostnader, drift på strøm og anleggsbidrag på 5,1 millioner kroner. Entreprisen ble samlet sett rundt 8,7 prosent dyrere.

Våre medlemmer rapporterer at merkostnadene for utslippsfri byggeplass i et stort rehabiliteringsprosjekt (uten store grunnarbeider) anslagsvis vil ligge rundt 10 mill. NOK, hvor litt over halvparten knytter seg til maskinparken, og 4 mill. NOK til provisorisk strøm og ladestasjoner. På et stort nybyggprosjekt er det anslått en merkostnad på rundt 10 mill. NOK på kun grunnarbeider, og utvikler anslår rundt 5-10 mill. NOK i tilleggskostnader for resten av utslippsfri aktivitet på byggeplassen. Selv om det i eksemplene er regnet med tilnærmet 100 prosent utslippsfritt, er merkostnader slik de fremkommer mange ganger høyere per tonn CO₂ redusert, og indikerer at kostnadsanslagene i høringsnotatet ikke er realistiske.

Tekniske barrierer

Mindre elektriske gravmaskiner kan benytte ladestasjoner og operere en hel dag, men for tunge maskiner og energikrevende operasjoner er tilgang på nok effekt en stor teknisk og kostnadmessig utfordring (betydelig terrengarbeid). Dette bekreftes av Miljødirektoratets høringsnotat. Utfordringen er særlig stor ved spesialoperasjoner som boring og fundamentering, som kan kreve opptil 1000 kW i øyeblikkslast. I slike tilfeller må det ofte etableres provisoriske nettstasjoner, eller settes opp batteripakker, og begge alternativene er kostbare der byggherre må bære kostnaden. En del maskiner er ikke i dag tilgjengelig på strøm, eller svært vanskelig å få tak i, eksempelvis større gravmaskiner (50-70 tonnere). En del borerigger og pelemaskiner er heller ikke tilgjengelig, spesielt større dimensjoner og dyp. Et snevrere handlingsrom i utførelse/drivemetode og innkjøp vil utgjøre ytterligere en skjult kostnad.

3. Hva mener dere om ambisjonsnivået i forskriften?

Som nevnt tidligere innebærer kravet en dreining fra investeringer i mer kostnadseffektive klimatiltak i det enkelte prosjektet til å innfri krav om en andel utslippsfri energibruk. Selv om vi på sikt støtter innføring av klimakrav til bygge- og anleggsplasser, mener vi forslaget til kravsnivå og foreslått dato for ikrafttredelse gjør tiltaket svært dyrt sett i forhold til klimanytten.

Det vesentligste er å kutte i klimagassutslippene fra bygge- og anleggsplasser. For å oppnå utslippsreduksjoner før 2030, til en akseptabel kostnad for utviklere, vil vi foreslå at kravet innføres først i 2028, og at nivået på kravet da settes til 20 prosent. Kravet bør utformes som krav til redusert dieselbruk fra en fastsatt referanseverdi (se under dokumentasjonskrav). Kravet må varsles minimum 12 måneder før forskriften trer i kraft.

Et krav om 90 prosent utslippsfri energibruk vil i praksis si 100 prosent utslippsfri maskinbruk. Vi viser til og stiller oss bak Miljødirektoratets vurdering om at 100 prosent utslippsfritt er mer sannsynlig i 2040. Kravet om 90 prosent utslippsfri energibruk vil derfor bli urimelig kostbart å gjennomføre.

Heller enn å fastsette en utslippsfri andel energi på bygge- og anleggsplass i 2030 på nåværende tidspunkt, vil vi foreslå at det gjennomføres en evaluering av kravet innført i 2028 som kan

informere fastsetting av et kravsnivå i 2030 som bygger på erfaring og en oppdatert markedssituasjon.

Nærmere om dato og kravsnivå

Eiendomssektoren har uttrykt et ønske om å bidra til utslippskutt og omstilling til lavutslippssamfunnet. Å etterspørre utslippsfri byggeplass er ett av strakstiltakene i Strakstiltak 2.0 for små og store byggeiere og boligutviklere, utviklet av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom. Over 100 virksomheter har skrevet under på Strakstiltak 1.0 og blant disse har nesten 40 eiendomsutviklere også undertegnet 2.0. Enkelte eiendomsaktører som har undertegnet våre strakstiltak viser til at en økning i andel utslippsfri energi er lettere å få til i rehabiliteringsprosjekter, da det inkluderer færre tyngre maskiner enn i større nybyggprosjekter. De fleste som har undertegnet strakstiltakene og som har forsøkt å bestille utslippsfrie maskiner, har erfart at markedet ikke har kunnet levere de maskiner det har vært behov for og i tide til prosjektene. I tillegg har det oppstått både tekniske og økonomiske utfordringer knyttet til tilrettelegging for elektrisk infrastruktur og med nok kapasitet, som er nødvendig for tyngre utslippsfri maskinbruk.

Kravet om at 30 prosent av energibruken skal være utslippsfri fra 2027 vil bety at maskinaktiviteten i praksis må være 50 prosent utslippsfri for å innfri dokumentasjonskravet på 30 prosent utslippsfri energibruk. Oslo kommune viser til i høringsnotatet at de kan få til 85 prosent utslippsfri energibruk på sine bygge- og anleggsplasser. Slik sett kan kravsnivået om 30 prosent utslippsfri energibruk fremstå som rimelig, men vi vil påpeke at det er store forskjeller i å levere på en andel som er utslippsfri energi i kommersielle prosjekter med avkastningskrav, sammenliknet med kommunale byggeprosjekter der det ikke er krav til lønnsomhet.

Med et krav om 30 prosent utslippsfri energibruk, vil det medføre ekstrakostnader, slik konsekvensvurderingen peker på. Vi ser få virkemidler utover Oslos forslag om krav som kan ha positiv effekt på markedet slik at det raskt kan tilby et stort antall utslippsfrie maskiner i alle segmenter i 2027. Utslippsfrie maskiner er vesentlig dyrere å leie eller kjøpe enn maskiner som benytter diesel. Det vises til referanser hvor innkjøp av utslippsfrie maskiner har en kostnad som er 2-3 ganger dyrere enn tradisjonelle dieselmaskiner.

Tilgjengeligheten på utslippsfrie maskiner er en betydelig bekymring blant våre medlemmer. I dagens tilgjengelige maskinpark utgjør utslippsfrie maskiner kun 2 prosent, og salget av utslippsfrie maskiner har gått ned de siste to årene. For 2024 endte andelen på 4,5 prosent av nysalget. Det er rapportert en oppgang i løpet av første halvår i 2025, men andelen er fortsatt svært lav, jfr høringsnotatene. Dersom staten og flere kommuner hadde innført krav om utslippsfri byggeplass ville det bidra til å modne markedet og senket kostnader for innkjøp/innleie. I statsbudsjettet for 2026 varslet regjeringen imidlertid at de utsetter innføring av kravet til utslippsfrie maskiner i offentlige anskaffelser, opprinnelig tenkt innført fra 1. januar 2026. En utsettelse vil dermed ikke gi en positiv markedseffekt, og kan redusere leverandørenes investeringsaktivitet og leveranser til det norske markedet.

På grunn av markedssituasjonen og effekten av et myndighetskrav, vil de få som kan tilby utslippsfrie maskiner trolig prise kostnadene opp mot det høyeste nivå for kostnad per tonn CO₂e redusert. I tillegg kan fravær av et stort antall maskiner føre til kostbare forsinkelser for prosjekter som er pålagt å følge kravet. I tillegg må det bemerkes at kravet vil slå forskjellig ut på forskjellige prosjekter ettersom tilgjengelighet av maskiner og drivemetode er avhengig av prosjektets og

grunnens beskaffenhet. Typisk er konsekvensen på maskinpark og tid veldig forskjellig mellom tomter preget av berguttak, og tomter som i hovedsak består av leire/løsmasser.

Det er svært kort tid til 2027 og 2030. Det er lite tenkelig at markedet vil endre seg radikalt og igjen viser vi til Miljødirektoratets høringsnotat: «Vår vurdering er at et krav om nær 100 prosent utslippsfri energibruk kan være aktuelt rundt 2040, men konkret tidspunkt bør eventuelt vurderes nærmere». Med andre ord innebærer forslaget at Oslo kommune pålegger hele investeringsbyrden for overgangen til utslippsfrie byggeplasser på byggeprosjekter i Oslo.

4. Har dere innspill på nedre grense for bygge- og anleggsprosjekter?

Vi er positive til at forslaget skal differensiere etter størrelse, men vi er uenig i vurderingen av at grenseverdi for å skille mellom små store prosjekter settes til mellom 200 og 500 kvadratmeter BRA. 500 kvadratmeter BRA er veldig små prosjekter, og med en slik grenseverdi vil kravet omfatte nær sagt alle byggeprosjekter foruten oppføring av småhus (rekkehus, eneboliger). Kommunen bør øke grenseverdien og se til bruk av grenseverdier i tilstøtende regelverk, f.eks. er kravet til energimerking av (private) yrkesbygg satt til 1000 kvadratmeter oppvarmet areal¹.

5. Hvordan bør energibruken på bygge- og anleggsplassen dokumenteres?

Vi mener det er krevende å måle utslippsfri andel basert på faktisk energiforbruk fordelt på energibærere. Det vil kreve omfattende måling og rapportering, flere strømmålere og ekstra kostnader. I stedet bør forskriften bygge på en ramme for flytende drivstoff til energibruk, der byggeplassen skal ha en lavere prosentandel forbruk av flytende drivstoff enn en referanseverdi fastsatt av kommunen.

For perioden 2019-23 lå utslippene fra bygge og anleggsplasser i Oslo på rundt 60 000 tonn CO₂ årlig, dvs 6,5 prosent av de totale utslippene, ifølge Miljødirektoratet. I høringsnotatet kommer det frem at forventet utslippsreduksjon med innføring av kravet er 30 000–40 000 tonn CO₂ i året innen 2030.

Det vesentlige er å redusere CO₂-utslippene. Det er trolig mulig å hente inn erfaringstall på forbruk av flytende drivstoff fra en rekke byggeprosjekter i Oslo som kan danne en fornuftig referanseverdi. Dokumentasjon kan baseres på faktura for levert flytende drivstoff.

Alle byggeplasser har en installert strømmåler, men dersom energiregnskapet skal skille mellom strøm brukt til varmeformål og strøm til andre formål (eksempelvis byggvarme, brakkerigg, belysning, lading av håndverktøy, mindre trucker og mindre kjøretøy som operer på byggeplass), så vil det kreve minimum to målere og i tillegg et system som sikrer at energibruk til byggeprosesser ikke benytter strømforsyningen som går til varmeformål. Dette vil medføre ekstra kostnader. Fra gravemaskiner er det mulig å få data om maskinens arbeidstid, men hvor mye energi som er gått med til driften må leses av fra ladestasjon/battericontainer (alternativt egen strømmåler), og beregnes. Med mindre tiltakshaver benytter seg av en leverandør av maskinvare installert i anleggsmaskinene, vil det kreve en omfattende rapportering på forbruk av energi til maskinparken.

1) Yrkesbygg med mer enn 1000 m² oppvarmet bruksareal skal ha energiattest. <https://lovdata.no/LTI/forskriF/2009-12-18-1665/§8>

Med krav om redusert andel flytende drivstoff til energibruk på bygge- og anleggsplass kan tiltakshaver forbedre logistikk, redusere tomgangskjøring, forbedre effektivitet, i tillegg til å fase inn enkelte nullutslippsmaskiner for å nå målet. Det vil også gjøre dokumentasjon billigere og lettere for tiltakshaver. I BREEAM-NOR versjon 6.1 er det mulig å oppnå poeng ved å oppgi energibruk i byggefasen. Energibruken skal oppgis i kWh, og både flytende drivstoff og utslippsfri energibruk skal oppgis. Disse energiregnskapene viser overraskende like prosentandeler for flytende drivstoff, selv om prosjektene er vesentlig forskjellig i total energibruk og størrelse (BRA 6400-108000 kvadratmeter). Forskriften kan angi at bygge- og anleggsplasser som omfattes av kravet skal ha en prosentandel lavere forbruk av flytende drivstoff til energibruk enn denne referanseverdien. Dokumentasjon kan da skje ved faktura for levert flytende drivstoff.

6. Har dere innspill til at forskriften åpner for bruk av biogass?

Vi er positive til at forskriften åpner for bruk av biogass.

7. Hvordan kan Oslo kommune gjøre det lettere å oppfylle kravene i forskriften?

Vi mener støtteordningen bør innrettes særskilt til tiltakshaver, og dekke en andel av alle typer merkostnader utbygger har for utslippsfri energibruk og basere seg på et fast beløp per kWh. Nivået på støtten og støtteperiode bør kommuniseres tydelig til tiltakshavere i Oslo. Søknadsprosedyrer må være enkle og rapporteringsbyrden lav. Ved forskriftens ikrafttredelse bør det fastsettes en dato for opphør av ordningen for å skape forutsigbarhet.

I konsekvensutredningen er det foreslått å innføre avbøtende tiltak for å hindre uheldige virkninger av forskriften. Vi støtter innføring av avbøtende tiltak. Entreprenør vil typisk prise inn kostnad ved maskinbruk, uavhengig av energibærer, i sitt tilbud. I dag gir blant andre Enova støtte til entreprenørers anskaffelse av enkelte typer av utslippsfrie maskiner.

Derimot er det tiltakshaver som omfattes av kravet og som får dokumentasjons- og kontrollplikt og må dekke merkostnader for andelen utslippsfri energibruk. På samme måte som stat og kommune har subsidiert utslippsfri persontransport, bør stat og kommune støtte omstillingen til utslippsfri bygge- og anleggsplass. Tiltakshaver vil her være den som alene betaler for å gå over til utslippsfri energibruk.

Det vises også til kravet om til enhver tid å kunne dokumentere at en gitt prosentandel av byggeplassen er utslippsfri. Det bør vurderes om dette kravet kan løses gjennom bruk av lignende system som ansvarssystemet i byggesaker (SAK 10), slik at et ansvarlig foretak gis et tydelig og kontinuerlig ansvar for å sikre at byggeplassens drift er i samsvar med forskriften. Det kan ved byggesøknad leveres en energiplan, på lik linje som det leveres en avfallsplan.

Videre må det unngås at byggeprosjekter risikerer umiddelbar byggestans fordi utslippsfrie maskiner ikke er tilgjengelige dersom noe uforutsette skulle skje. Den ansvarlige utførende bør derfor kunne håndtere slike situasjoner gjennom en unntaksprosedyre, og dokumentere dette i en sluttrapport – på samme måte som dagens avfallsrapport – som leveres til byggesaksmyndigheten ved ferdigstillelse. Det er svært viktig at dokumentasjons- og rapporteringssystemet for utslippsfri byggeplass ikke fører til økt saksbehandlingstid for byggeprosjekter.

8. Har dere andre innspill?

Faggrunnlaget er utilstrekkelig

Vi har forsøkt å finne et faggrunnlag som kan illustrere hva tiltakskostnad per redusert tonn CO₂e er når regnestykket inkluderer alle kostnader som må dekkes for å gjennomføre utslippsfri maskinbruk. Hverken Oslo kommunes, eller Miljødirektoratets faggrunnlag til regjeringens oppdrag, kan gi et anslag på alle kostnader knyttet til utslippsfri energibruk i maskinparken. Begge grunnlagene bygger i tillegg på et altfor begrenset antall referanseprosjekter, og gir ikke et tilstrekkelig grunnlag for å utarbeide realistiske beregningseksempler for de faktiske kostnadene. Det vises til at det ikke er medtatt kostnader til:

- tilrettelegging for elektrisk infrastruktur fram til bygge- og anleggsplasser, inkludert provisoriske traføløsninger for å sikre nok effekt
- transaksjons- og tidskostnader knyttet til bruk av utslippsfrie maskiner for elektrisk infrastruktur med stor kapasitet
- Lengre byggetid for å tilrettelegge for maskiner med begrenset kapasitet, som igjen vil føre til økte finanskostnader knyttet til betjening av lån, lønns- og prisstigning samt høyere utgifter til rigg og drift.
- Øvrige forhold som vil inntreffe, slik som kostnader til å estimere kraftbehovet i anleggs (og driftsfasen), kartlegging av eksisterende el-infrastruktur, tilrettelegging av strømtilgang, detaljplanlegging av kraftbehovet, merkostnader til drift av byggeplassen, dokumentasjon av kraftforbruket i byggeprosessen og herunder hvordan kravet er innfridd.

Vi mener kravet ikke bør gjelde for igangsatte prosjekter på det tidspunktet forskriften trer i kraft

Dersom innført mener vi dette påfører tiltakshaver en urimelig kostnadsøkning. Et krav vil kreve mye omrigging og logistikk på byggeplassen og medfører tilleggskostnader som ikke er hensyntatt ved oppstart. Våre medlemmer stiller også spørsmål ved hvordan dette skal løses i praksis. Betyr et slikt krav at tiltakshaver må installere ekstra energimålere på byggeplassen? Må de bytte ut deler av maskinpark som er i drift på byggeplassen fra tidspunktet forskriften trer i kraft? Dersom innført vil dette gi en stor økonomisk risiko og usikkerhet. Vi etterlyser hjemmelsavklaring til å kreve slik tilbakevirkende kraft på byggeprosjektet som har fått igangsettingstillatelse.

Vi mener kommunen må avklare mer presist hva som gir unntaksmulighet

I hjemmelsforskriften står dette:

§ 2. Unntak fra kravene

Vedtar kommunen forskrift som nevnt i § 1, skal forskriften åpne for unntak i tilfeller der kravene:

- a) ikke er teknisk mulig å nå,
- b) blir uforholdsmessig kostbare.

Det må avklares hva som skal legges til grunn for at et tiltak ikke er teknisk mulig å gjennomføre. Eksempler kan være sikkerhetskrav (fra DSB om eksplosjon/brannfare for hydrogen/batterier) som må følges, eller dersom det må gjøres store tiltak i nettet, og det går med uforholdsmessig mye tid

før bygging av den elektriske infrastrukturen er ferdig. Likeledes kan dokumentert etterspørsel fra utbygger etter utslippsfrie maskiner, men der markedet ikke kan levere innen en rimelig tid, kvalifisere for unntak.

Vi mener terskelen for unntak må knyttes til merkostnaden til hva tiltakshaver faktisk skal dokumentere, og ikke til en prosentandel av prosjektets totalkostnad

Vurdering av unntak bør basere seg på en kost-nytte-vurdering der tiltakets merkostnad i kroner må ses i sammenheng med hvor mye tiltaket reduserer klimagassutslipp.

Vi mener derfor det er mest hensiktsmessig å knytte terskelen for unntak til merkostnaden til hva tiltakshaver faktisk skal dokumentere. Det som skal dokumenteres, slik det er formulert i paragraf 7 i forslag til forskrift, er total energibruk og fordeling av energibærer, uttrykt i kWh. Det er dette kommunen sjekker ved tilsyn. Kommunen bør derfor fastsette en terskelverdi for hva som kvalifiserer til unntak som baserer seg på en prosentsats av dokumentert merkostnad for tiltakshaver for å innfri kravet. Et regneeksempel kan illustrere:

Et byggeprosjekt planlegger å benytte 30 000 liter anleggsdiesel til maskindrift på byggeplass. For dette vil utvikler betale rundt 14 kroner per liter (per d.d.) anleggsdiesel som da gir en kostnad på 420 000 kroner. For utvikler er det da essensielt å vite merkostnad ved å innfri kravet. Hvis kostnaden for å levere en prosentandel utslippsfritt er høyere enn 50 prosent av utgifter til anleggsdiesel i prosjektet (en merkostnad på 210 000 NOK), så burde dette kvalifisere for unntak. Slik vil merkostnaden ved å innfri kravet knyttes til hva utvikler faktisk skal dokumentere.

Oslo kommunes forslag er å knytte terskelverdi til en prosentandel (10) av prosjektkostnad, og det er usikkert om det er totalkostnaden for hele prosjektet, eller deler av prosjektet som legges til grunn, eksempelvis grunnarbeidene. Likefullt, denne innrettingen av terskelverdi mener vi er lite hensiktsmessig. Dersom vi legger til grunn en total prosjektkostnad kan en illustrasjon bli slik:

Et leilighetsprosjekt på 162 leiligheter kan ha en kontraktsverdi på 588 millioner NOK. Da vil terskelverdi for unntak være 58,8 millioner kroner. Fordelt per leilighet vil det tilsvare 363 000 NOK. Med andre ord vil merkostnader under 360 000 per leilighet ikke kvalifisere for unntak fra forskriften

Marginene for eiendomsutviklere i dagens marked er svært presset, og i enkelte tilfeller nærmest ikke-eksisterende. Å legge til grunn at det finnes handlingsrom for å inngå entrepriser som er opptil 10 prosent dyrere før man kvalifiserer for unntak fra kravet utslippsfri byggeplass, oppleves som provoserende for våre medlemmer. Utviklerne viser til at en slik kostnadsøkning vil uunngåelig måtte belastes sluttbrukeren gjennom høyere utsalgspriser, og vil dermed bidra til å gjøre bl.a. boligene i Oslo enda dyrere enn de allerede er.

Vennlig hilsen

Mie Fuglseth
Daglig leder
Grønn Byggallianse

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom