

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen i sirkulær omstilling:

# Barrierer, muligheter og suksesshistorier

Omstilling fra en lineær til en sirkulær økonomi er et satsningsområde både nasjonalt og globalt. I EUs veikart for sirkulær økonomi er bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen (BAE-næringen) én av syv prioriterte områder. Det viser seg dog at næringen henger etter i den sirkulære omstillingen og at aktører finner det vanskelig å komme i gang.



MSc Economics  
**Vilde Bjånesøy**  
Seniorkonsulent, Supply Chain and Network Operations, Deloitte



MSc in Logistics, Operations and Supply Chain Management  
**Marte Evensen Rekkavik**  
Konsulent, Supply Chain and Network Operations, Deloitte



MSc Renewable Technology  
**Caja Charlotte Fagernæs**  
Seniorkonsulent, Risk Advisory, Deloitte



Advokatfullmektig  
**Marthe Eikeskog**  
Tax and Legal, Deloitte Advokatfirma



Advokat  
**Kjartan Hjorteland**  
Tax and Legal, Deloitte Advokatfirma

Denne artikkelen tar for seg regelverk, anskaffelser og ombruksplattformer, der vi utforsker barrierer, drøfter mulige løsninger og fremmer suksesshistorier. Avslutningsvis suppleres artikkelen med en redegjørelse av EUs veikart for sirkulær økonomi og relevante kommende regelverk fra EU.

## Barrierer og muligheter i norsk regelverk

BAE-næringen er i dag underlagt nasjonale, regionale og lokale krav, reguleringer og forventninger. Som en av de viktigste bidragsyterne i norsk økonomi er bygg- og anleggsbransjen strengt regulert, der planleggingsprosessen og hensyn til miljø, sikkerhet og bærekraft er vektlagt i større grad enn tidligere.<sup>1</sup>

De siste årene har det regulatoriske bildet endret seg betydelig i positiv retning mot den sirkulære økonomien. Etter at Europas grønne giv ble presentert i desember 2019, har EU utviklet og lansert strategier og nye regelverk i rekord-

fart. Dette påvirker også det norske regelverket. Til tross for at det norske regelverket etter beste evne ønsker å fremme en sirkulær økonomi, kommer det frem i Deloitte's rapport om sirkulærøkonomi (rapporten om sirkulærøkonomi) levert til Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ) at regulatoriske føringer kan begrense virksomhetens mulighetsrom og videre fungere som en flaskehals. Under presenteres et utvalg av barrierer og muligheter i norsk regelverk.

### Krav til gjenvinnbare produkter og standarder for gjenvunne materialer

Det er en barriere for økt sirkularitet i BAE-næringen at det i dag er få krav og tekniske standarder med hensyn til å øke graden av ombruk og materialgjenvinning. I en sirkulær økonomi må produkter designes og bygges på en måte som gjør produktet eller de ulike bestanddelene mulig å gjenvinne.

På EU-nivå er det igangsatt et arbeid for å øke bruken av standarder for å utvikle

markeder for gjenvunne materialer. EU arbeider, for eksempel, med regelverk som skal gjøre det lettere å etablere tekniske standarder for byggevarer, gjennom foreslåtte endringer i byggevareforordningen.<sup>2</sup> Byggevareforordningen er innført i Norge gjennom byggevareforskriften.<sup>3</sup> Endringer i forordningen vil dermed påvirke markedet i Norge og kunne gjøre det lettere å omsette brukte eller gjenvunne byggevarer i Norge.

### Avfallshåndtering

Forurensningsloven oppstiller per dags dato få krav til en sirkulær behandling av avfall, som ombruk eller materialgjenvinning. Bygge- og riveavfall er heller ikke omfattet av de nye reglene for utsortering og materialgjenvinning i Avfallsforskriften (kap. 10a). TEK17 stiller krav til sortering av byggavfall (på byggeplassen), men ikke krav til at kilde-sortert/separat innsamlet byggavfall faktisk skal materialgjenvinnes. Dette kan både redusere tilbudet av gjenvun-

<sup>1</sup> Deloitte. (2022). Sirkulær økonomi i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen.

<sup>2</sup> EU-kommisjonens forslag av 30. mars 2022 til revidert forordning for byggevarer.

<sup>3</sup> Forskrift 17. desember 2013 nr. 1579 om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

net materiale og begrense incentivet til å sende avfall til gjenvinning eller ombruk.

Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, slik som oppføringen av nye bygg, skal tilfredsstillende krav til forsvarlig avfallshåndtering i eller i medhold av loven.<sup>4</sup> I den forbindelse, fastsetter blant annet TEK 17 krav om at det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall.<sup>5</sup> Likevel er det få konkrete krav til avfallshåndtering. Det fremgår videre av TEK 17 § 9-5 at det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Byggverk skal prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering når dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

En anerkjent sertifisering for å vise etterlevelse av blant annet de ovennevnte krav finner man i BREEAM,<sup>6</sup> som er en forkortelse for Building Research Establishment Environment Assessment Method. For å kunne kvalifisere til det høyeste sertifiseringsnivået kreves det blant annet at minst 90 % av avfallet målt i vekt sorteres og minst 75 % blir klargjort for ombruk eller materialgjenvinning.

### Mulighetsrom og gode eksempler

Rapporten om sirkulærøkonomi peker på at aktørene i bransjen etterspør strengere regulatoriske krav, blant annet tilknyttet endringsdyktighet av bygg og bygningsmasse. Videre etterlyses det en liste med anbefalte krav til sirkularitet i BAE-næringen som strekker seg lenger enn dagens regelverk.

Som et eksempel på dette har regjeringen i Nederland bygd videre på EUs regelverksutforming. I Nederland er overgangen til en sirkulær økonomi understøttet av flere direktiver på nasjonalt nivå, blant annet:



*Det er en barriere for økt sirkularitet i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen at det i dag er få krav og tekniske standarder med hensyn til å øke graden av ombruk og materialgjenvinning.*

- **The Raw Material Agreement (Grondstoffenakkoord):** Trådte i kraft i 2017 og fokuserer på økt ressurseffektivitet. Initiativet har oppmuntret til opprettelsen av fem planlagte sirkulære overganger som har blitt konkretisert gjennom Circular Economy Implementation Programme fra 2019.<sup>7</sup>
- **Circular Economy Implementation Programme:** Programmet beslutter blant annet at Nederlands Central Government Real Estate og Rijkswaterstraat, underlagt det Nederlandske departement for infrastruktur og vannforsyning, skal være fullstendig sirkulære innen 2030.<sup>8</sup> Programmet betinger også at alle nybygg etter 2018 skal være energinøytrale og at bygnings- og rehabiliteringsprosjekter skal

tilstrebe sekundær materialbruk der det er mulig.<sup>9</sup>

### Anskaffelser som barriere og verktøy

Offentlig sektor i Norge kjøper inn varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider for ca. 600 milliarder kroner årlig. Innen offentlige innkjøp har bygg- og anleggsektoren størst klimafototrykk.<sup>10</sup> I 2021 kom DFØ med en handlingsplan for økt andel grønne og innovative offentlige anskaffelser. Her peker de på at anskaffelser i BAE-næringen er sentralt for omstillingen til en sirkulær økonomi og anbefaler at dette området prioriteres.

<sup>4</sup> Plan- og bygningsloven § 29-8, jf. § 20-1.

<sup>5</sup> Forskrift 19. juni 2017 nr. 840 om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) («TEK 17») § 12-12 første ledd.

<sup>6</sup> <https://bregroup.com/products/breem/>

<sup>7</sup> The Circularity Gap Reporting Initiative (2022). The circularity gap report – Built environment, the Netherlands, s. 17.

<sup>8</sup> The Circularity Gap Reporting Initiative (2022). The circularity gap report – Built environment, the Netherlands, s. 17.

<sup>9</sup> The Circularity Gap Reporting Initiative (2022). The circularity gap report – Built environment, the Netherlands, s. 17.

<sup>10</sup> Handlingsplan for økt andel klima- og miljøvennlige offentlige anskaffelser og grønn innovasjon («Handlingsplan for grønne anskaffelser»).

## Miljøhensyn i anskaffelsesregelverket

Anskaffelsesloven gir offentlige oppdragsgivere visse forpliktelser og muligheter til å fremme miljø, menneskerettigheter og andre samfunnshensyn. Videre oppstiller Anskaffelsesforskriften regler for hvordan offentlige oppdragsgivere kan stille krav til sirkulære løsninger i anskaffelsesprosessen, blant annet hvordan oppdragsgiveren skal legge vekt på å minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige løsninger. Det fremgår videre at når miljø brukes som tildelingskriterium, bør det som hovedregel vekt minimum 30 %.<sup>11</sup>

Både nivå av vektning og om det bør eller skal vekt, er mye omdiskutert. Regjeringen har hatt et forslag på høring om å endre regelverket ved å innføre et krav om å stille miljøkrav og at disse skal vekt med minimum 30 %. Forslaget har fått blandede tilbakemeldinger i høringsrunden og er per i dag til behandling i departementet.

## Barrierer

En barriere for økt sirkularitet ved anskaffelser av bygg- og anleggsarbeid er at kriterier som bruk av gjenvunnet materiale, høy gjenvinningsgrad for avfall eller andre miljøkrav gis for liten uttelling i konkurransen. Pris vektlegges ofte mer enn miljøhensyn. En omstilling til en sirkulær økonomi vil kreve investeringer fra entreprenører på kort sikt, noe de kan være villige til dersom det belønnes i anbudskonkurranser.

En konsekvens av at pris stadig trumfer sirkulære løsninger, er at aktører som ikke investerer i miljø, kan sette en lavere pris. Dette forsterker en lavere betalingsvillighet blant entreprenører til å investere i nye og sirkulære løsninger.

I rapporten om sirkulærøkonomi kommer det i tillegg frem at regjeringen ikke vil stille ytterligere krav til sirkularitet i sine anbudskonkurranser før bransjen er moden nok for det. På den andre siden er entreprenørene klare til å bli stilt krav til og ønsker en omstilling. Dette blir en flaskehals i BAE-næringen, da bransjen

igjen ikke blir moden før de blir stilt krav til.

## Offentlige anskaffelser som verktøy for overgangen til en sirkulær økonomi

Offentlige anskaffelser er et sentralt verktøy i overgangen til en sirkulær økonomi. Så hvordan kan verktøyet brukes til å løse opp i barrierer der pris trumfer sirkulære løsninger?

I et anskaffelsesfaglig perspektiv kan mye løses gjennom hvordan kravene settes. Ved å vektlegge sirkulære løsninger som et tildelingskriterium, fremfor et kvalifikasjonskrav eller et krav i en kravspesifikasjon, vil markedet få en viss fleksibilitet til å bestemme hvilke løsninger som tilbys. Et viktig poeng er å vekte slike kriterier nok til at det faktisk monner for entreprenørene til å tilby sirkulære løsninger (selv om det medfører høyere pris). Samtidig bør oppdragsgiverne passe på at kriteriet ikke vektet så tungt at det begrenser konkurransen i tilfeller hvor markedet for slike løsninger er umodent.

Eksempler på miljøkrav ved anskaffelse av bygg kan være bruk av gjenvunnet materiale hos produsent eller andel av avfallet som leveres til materialgjenvinning hos leverandør. Krav til eller vektning av slike elementer i konkurransen kan bidra til å øke etterspørselen etter ombruk, gjenvunnet materiale eller en mer sirkulær behandling av avfall.

Statens Vegvesens (SVV) asfaltkontrakter er et godt eksempel på å bruke anskaffelser som et verktøy i overgangen til en sirkulær økonomi. Tidligere brukte SVV pris som et tildelingskriterium, nå stiller de krav til klima og miljø. I flere av SVVs asfaltkontrakter var asfaltens levetid, CO<sub>2</sub>-utslipp og pris avgjørende for hvilken entreprenør som vant tilbudet. Et av tiltakene de har innført er å gjenbruke gammel asfalt fremfor å lage ny. I løpet av de to siste årene har SVV redusert utslippene med nesten 25 % – en samlet reduksjon på ca. 11 750 000 kg CO<sub>2</sub>-utslipp.<sup>12</sup>

Andre eksempler på miljøkrav ved anskaffelse av bygg kan være krav til å rehabilitere, dele og areal-effektivisere bygningsmasse fremfor å rive. Videre kan en undersøke muligheter for å leie eiendom og i leiekontrakten stille krav til energieffektivisering og bruk av lav- eller nullutslippsmaterialer som er gjen-vinnbare. En kan også stille krav til nullutslipps- eller lavutslippsmaskiner på bygge- og anleggsplassen.<sup>13</sup>

Statsbygg og Entra startet i 2018 et prosjekt som skulle bli den første suksesshistorien i Norge hvor bærekonstruksjoner har blitt gjenbrukt. I prosjektet Kristian Augusts gate 13 (KA13) har bærekonstruksjoner fra regjeringskvartalet blitt gjenbrukt, og hulldekelementer ble montert våren 2020. Bakgrunnen for dette er at bruk av betong, blant annet søyler, veggelementer og hulldekelementer, står for en vesentlig andel av utslipp i bygg- og anleggssektoren. Ombruk i KA13-prosjektet har bidratt til redusert energi- og ressursbruk både ved at de slipper å produsere nye ressurser og ved at de unngår å bruke energi- og ressurser på å rive ned og resirkulere betongen.<sup>14</sup>

Ved gjennomføring av sirkulære anskaffelser er det viktig at riktig kunnskap blir koblet på tidlig i prosessen for best mulig løsning. Markedet for sirkulære produkter er under stadig utvikling. Det er derfor viktig at man ikke stiller for konkrete krav til løsning, men åpner opp for markedsdialog og vurderer eksempelvis innovative anskaffelser. Slik åpner man opp for at entreprenører kan komme med mulige miljøeffektive løsninger.

## Ombruksplattformer og manglende marked

Rapporten om sirkulærøkonomi viser at bransjeaktører ønsker en mer sirkulær BAE-næring. Likevel peker entreprenører, byggherrer, behovseiere og rådgivere på at det er utfordrende å oppnå

<sup>13</sup> Direktorat for Økonomistyring. (17.03.2022). Kriterier for offentlige innkjøp – sirkulære bygg og anlegg.

<sup>14</sup> Direktorat for Økonomistyring. (11.01.2023). Ombruk av byggematerialer hos Statsbygg og Entra.

<sup>11</sup> Anskaffelsesforskriften § 7-9.

<sup>12</sup> Statens Vegvesen. (08.07.2022). Norge er verdensledende på grønn asfalt.

målet om sirkularitet. En av årsakene er umodenheten til logistikk-løsninger for sirkulær økonomi i bransjen.

### Utfordrende logistikk og opplevd manglende marked for omsetning av gjenbrukte byggematerialer

Et argument benyttet av politikere for å illustrere bransjens umodenhet, er mangelen på et felles nasjonalt system for salg av brukte byggevarer. Det har lenge vært utfordrende at det ikke finnes logistikk som legger til rette for sirkulære aktiviteter, på tross av bransjeaktørenes giv. Det er blant annet ressurs- og tidkrevende å flytte, lagre og hente ut gjenbrukte byggematerialer. Det kreves også høy kompetanse for å tilrettelegge for sambruk, rehabilitering og energioppgradering i bygg. I rapporten om sirkulærøkonomi blir blant annet ombruksplattformer og nettverk trukket frem som verktøy for å bidra til mer sirkularitet i BAE-næringen. Blant initiativene finner man både digitale ombruksplattformer og fysiske containere tiltenkt gjenbrukte byggematerialer. På tross av høy aktivitet innad i hvert oppstartsselskap og hyppig opprettelse av initiativer i mindre skala, nevnes det likevel at samhandlingen mellom disse kan utvikles ytterligere for å skape et mer helhetlig marked tilrettelagt for en sirkulær økonomi.

### Ombruksplattformer

Selv om det er opprettet flere oppstartsbedrifter med fokus på sirkularitet i BAE-næringen, er behovet for skala og volum blitt fremmet – og med Statsbygg, Resirqel og Pådriv i spissen, har nylig Europas største ombruksentral blitt lansert.

Ombruksentralen, døpt «Ombygg», vil redusere utfordringene med logistikk for sirkularitet i BAE-næringen. Tidligere har lagring av brukte byggematerialer vært en vesentlig utfordring, da det ofte er et gap mellom tidspunktet materialer tas ut av et bygg til materialet brukes i et nytt bygg. Ombygg skal forenkle mellomlagringsprosessen og fungere som et utsalgssted. Ombruksentralen viser også hvordan samarbeid mellom tunge bransjeaktører og mindre oppstartsbedrifter kan føre til verdifull

innvirkning på sirkularitet i BAE-næringen. I dag kan man finne et bredt utvalg av materialer på deres digitale nettbutikk<sup>15</sup> og sentralen sørger for å gi nytt liv til blant annet belegningsstein, dører, vinduer, himlingsplater, servanter og fasadeplater.

Ombygg illustrerer effekten av fysiske lagerløsninger. Det finnes også digitale, innovative løsninger som legger til rette for økt sirkularitet i BAE-næringen. Innovasjon har gjort det mulig å ta i bruk felles virtuelle lagre i flere næringer, og felles lager for reservedeler og overskuddsmaterialer har i nyere tid blant annet blitt tatt i bruk på norsk sokkel med stor suksess og tilknyttede besparelser for aktører i olje- og gassnæringen.<sup>16</sup> Felles virtuelle lagre har kommet for å bli også i BAE-næringen, blant annet illustrert gjennom Loopfronts teknologiplattform. Plattformen muliggjør blant annet kartlegging av tilgjengelige byggematerialer, gir en oversikt over alt tilgjengelig byggemateriale og inventar og tillater materialreservasjon.

Asker kommune kan trekkes frem som et godt eksempel på hvordan storskala sirkularitet kan se ut i forbindelse med byggeprosjekter og ved bruk av Loopfront. Da Røyken, Hurum og Asker skulle slå seg sammen til én felles Asker kommune i 2019, bestemte de seg for å satse på ombruk og redesign. Ved oppstart av prosjektet var målet til kommunen å kartlegge eksisterende møbelsortiment og i høyest mulig grad sørge for at disse ble gjenbrukt internt i kommunen. Ved å benytte Loopfront som verktøy kunne kommunen kartlegge hvilke møbler og materialer de hadde tilgjengelig fra de 25 involverte lokalene. De kunne videre planlegge hvor møblene og materialet skulle brukes og hvilke prosesser møblene potensielt måtte gjennom for å kunne gjenbrukes. Prosjektet resulterte blant annet i garderobevegger laget av gamle akustikkplater og klesoppheng laget av skrivebordslokk. Arbeidet med ombruk og redesign har resultert i en besparelse på 16 millioner kroner, i tillegg til at kommunen har

unnådd 90 tonn avfall og redusert utslipp med 234 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter.

I en podcastepisode laget av Miljødirektoratet lettes det på sløret om hvordan dette har vært mulig i praksis.<sup>17</sup> Først og fremst trekkes det frem at dedikerte prosjektledere og arkitekter på hver lokasjon har vært essensielt. Det ble pekt på at involvering av de rette personene og opprettelsen av et grundig mandat som involverer ønsket holdning, setter standarden for hvordan arbeidet foregår. For det andre nevnes viktigheten av å involvere de som blir direkte berørt av endringen. Gjennom å holde ansatte og andre interessenter oppdaterte på fremdrift, utfordringer, besparelser og mål, skapes tilhørighet og direkte forhold til prosjektets resultat. Sist, men ikke minst, illustrerer prosjektet i Asker kommune viktigheten av gode samarbeidspartnere og rammeavtaler. Besparelsene oppnådd gjennom arbeidet hadde ikke vært mulig uten Askers inngåtte samarbeid med både møbelsnekkere, designere, arkitekter, digitale kartleggingsverktøy og ansatte.

<sup>15</sup> Ombygg. (u.d.) Nettbutikk.

<sup>16</sup> Collabor8. (u.d.) Virtual Inventory.

<sup>17</sup> Miljødirektoratet. (19.09.2022). Møbel-alkymi i kommunal regi.

# EUs veikart for sirkulær økonomi og kommende reguleringer i EU

Paraplyen i omstillingen til en sirkulær økonomi er EUs Green Deal – et initiativ med mål om å omstille EUs økonomi til en bærekraftig fremtid. Et av områdene under EUs Green Deal er å mobilisere industrien for overgang til en ren og sirkulær økonomi, noe som beskrives nærmere i EUs handlingsplan for sirkulær økonomi. Denne delen vil omhandle nye krav til bærekraftsrapportering gjennom direktivet CSRD og andre kommende regelverk på EU-nivå.

Med EUs Green Deal og handlingsplan for sirkulær økonomi har det kommet et hav av nye forordninger, direktiver, strategier og retningslinjer for ulike sektorer, produktgrupper og næringer. Noe av dette er allerede tatt inn som del av norsk lovgivning eller strategi, som for eksempel de nye kapitlene i avfallsforskriften som er gjeldende fra i år eller den nasjonale strategien for sirkulær økonomi. Andre regelverk og føringer er på trappene og vil tas inn i norsk regelverk.

## Nye krav til bærekraftsrapportering (CSRD) og et sett med detaljerte standarder (ESRS)

Rapporteringskrav og klassifikasjonsverktøy kan bidra til å modne markedet for sirkularitet både i privat og offentlig sektor. For eksempel ved at byggherrer får gunstigere finansiering for prosjekter som klassifiseres som bærekraftige eller ved at rapporteringspliktige leietakere leter etter bærekraftige bygg.

EUs nye krav til bærekraftsrapportering kommer i form av et direktiv (Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)) og et sett med detaljerte standarder for hva og hvordan virksomheter<sup>1</sup> må rapportere (European Sustainability Reporting Standards (ESRS)). Gjennom krav til

blant annet policyer, målsettinger og risikostyring, vil CSRD for mange bety økt arbeidsmengde og økte kostnader. Dette kan involvere alt fra endringer i styringsstrukturen, for å sikre at bærekraft er en integrert del av selskapets beslutningsprosess og strategi, til investeringer i nye systemer og prosesser for å samle inn og rapportere på bærekraftsdata.

CSRD stiller gjennom ESRS blant annet krav til en dobbel vesentlighetsanalyse. Det er i all hovedsak resultatet av en slik analyse som legger føringen for hva en virksomhet skal rapportere på etter CSRD. Enkelte av ESRS sine rapporteringskrav er likevel obligatoriske og derfor noe alle virksomheter må rapportere på uavhengig av utfallet av en vesentlighetsanalyse. Det gjelder for eksempel ESRS E1 – klimaendringer som betyr at alle virksomheter som omfattes av CSRD må rapportere på Scope 1, 2 og 3-utslipp og de mulige økonomiske konsekvensene av vesentlig fysisk klimarisiko.

ESRS E5 – Ressursbruk og sirkulær økonomi er en av rapporteringsstandardene som ikke er obligatorisk, men som typisk kan dukke opp som et krav etter en dobbel vesentlighetsanalyse. Standarden setter krav til rapportering av:

- Ressurser som går inn («Inflows»): Informasjon om materialer som er brukt (fornybart, gjenbrukt, resirkulert)
- Ressurser som går ut («Outflows»): Informasjon om vekt og prosentandelen av produkter, materialer og

forpakning utviklet for å bidra til sirkulærøkonomi, for eksempel varighet, mulighet for gjenbruk og reparasjon, mulighet for å ta produktet fra hverandre i ulike deler eller resirkulering.

- Avfall: Detaljer om farlig avfall/ ikke farlig avfall og hvor avfallet kommer fra.
- Ressursutnyttelse: Hvor stor del av omsetningen som er knyttet til produkter og tjenester som optimaliserer ressursutnyttelse og bidrar til sirkulære forretningsmodeller.
- Bidrag til økt sirkulær økonomi: Tiltak og partnerskap knyttet til verdikjeden.

## Kommende regelverk på EU-nivå

Miljødirektoratet har laget en oversikt over hvilke regelverk for sirkulær økonomi (på EU-nivå) som er «vedtatt», hvilke forslag som foreligger og hvilke forslag som kommer:<sup>2</sup>

Regelverk som er «vedtatt»:<sup>3</sup> batteriforordningen, regelverk om felles ladere og statsstøttereigningslinjer for klima, miljø og energi.

Forslag til regelverk som foreligger: økodesignforordningen, emballasjeforordningen, byggevareforordningen, grensekryssforordningen, industriutslippsdirektivet, regelverk om sertifisering av karbonfjerning, regulering av

<sup>1</sup> Virksomheter som omfattes av regnskapsloven 3-3c i dag må rapportere for året 2024. Deretter er det planlagt utvidet til å gjelde alle børsnoterte selskaper som tilfredsstiller to av tre kriterier a) 250 ansatte, b) 40M euro omsetning, c) 20M i totale eiendeler. Disse må rapportere for året 2025. Deretter vil kravene gjelde for alle børsnoterte små eller medium selskaper (unntak av selskap med mindre enn 10 ansatte).

<sup>2</sup> Miljødirektoratet. (03.02.2023). Status for EUs arbeid med sirkulær økonomi.

<sup>3</sup> Med «vedtatt» menes at det er enighet i trilogforhandlinger mellom medlemslandene i Rådet, politikerne i Europaparlamentet og Europakommisjonen.

tilsatt mikroplast, regelverk for styrket forbrukervern i det grønne skiftet.

Forslag til regelverk som kommer: rammedirektivet om avfall, kasserte kjøretøy, direktiv om hvordan miljøfotavtrykk skal ligge til grunn for miljømerking, indikatorer for å måle utvikling av sirkulær økonomi, initiativ for bærekraftig forbruk av varer, regulering av utslippte utslipp av mikroplast og jordhelselov.

Bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen vil treffes av flere av de foreslåtte regelverkene som kommer fra EU. Under trekkes det frem to av de som er særlig relevante for bransjen:

- **Forslag til revidert byggevareforordning**  
Forslaget til revidert forordning tar sikte på å erstatte dagens byggevareforordning av 2011, (EU) nr.

305/2011. Dagens forordning er implementert i norsk rett gjennom plan- og bygningsloven og forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Ifølge Regjeringens hjemmesider har revisjonen av byggevareforordningen to målsettinger. Den første er å fremme et velfungerende indre marked for byggevarer. Den andre er å bidra til å nå målene for det grønne og digitale skiftet, herunder bygge en moderne, ressurseffektiv og konkurransedyktig økonomi. Med forslaget ønsker man å skape harmoniserte regler for å vurdere og angi miljø- og klimategenskaper for byggevarer.

- **Forslag til ny økodesignforordning**  
Økodesignforordningen har blitt beskrevet av Ellen Hambro, direktør i Miljødirektoratet, som hjertet av regelverk i den sirkulære økonomien. Forordningen skal erstatte dagens

økodesigndirektiv, og alle EU- og EØS-land må ta loven inn i eget lovverk uten tilpasninger. Forordningen vil utvide dagens direktiv med strengere krav på tvers av produkttyper med vekt på holdbarhet, reparerbarhet, maksimalt innhold av farlige stoffer og spesifikke kriterier for offentlige anskaffelser.

- Tidligere i år lanserte EU et utkast til en underlagsrapport som skal brukes i ferdigstilling av loven. Rapporten heter Ecodesign for Sustainable Products Regulation (ESPR). Her skisseres det at dokumentasjon skal samles i et produktpass som skal være tilgjengelig for alle, slik at alle produkters bærekraftsinformasjon kan verifiseres og spores.

Et nødvendig onde?

# Tinglysning av eiendomsoverdragelse

Denne artikkelen ser nærmere på konsekvensene av manglende tinglysning og gjør rede for tiltak som bør utføres hvis kjøper velger å ikke tinglyse samtidig med eiendomsoverdragelsen.



Advokatfullmektig  
**Anne Stub**  
Deloitte Advokatfirma



Advokat  
**Camilla Sønderland Skjønberg**  
Deloitte Advokatfirma

I håp om å spare dokumentavgift unnlater mange å tinglyse eiendomsoverdragelser. Slike tinglysningsunntatelser er

på ingen måte risikofrie. Lovgivningen er bygget på en modell som innebærer at den som fullt bevisst av økonomiske grunner har unnlatt å tinglyse et eiendomserverv, bærer risikoen for at det ikke er samsvar mellom faktisk og registrert eierskap. Avgjørelser fra domstolene viser at kjøper i stor grad er eksponert for risiko når tidligere eier kommer i økonomiske vansker.

## Kort om tinglysning og dokumentavgift

Ved overdragelse av fast eiendom er utgangspunktet at selger signerer på et skjøte som angir kjøper som ny hjemmelshaver. Skjøtet sendes til Statens kartverk som tinglyser kjøper som ny hjemmelshaver på eiendommens grunnboksblad i grunnboken. Tinglysning er en frivillig ordning, så myndighetene kan ikke kreve at en overdragelse blir registrert i grunnboken. Bakgrunnen for at erverv normalt sett registreres, er