

Til

Finansminister Jan Tore Sanner

Olje- og energiminister Tina Bru

Kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup

Oslo, 170621

## **Mangel på norske definisjoner for kriterier i EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter svekker norsk bygg- og eiendomssektors tilgang til kapital**

EUs taksonomi for bærekraftige aktiviteter og delegerede rettsakter ble lagt frem av EU Kommisjonen 21.4.21, og vil tre i kraft i EU fra 01.01.22. De delegerede rettsaktene gir svært detaljerte kriterier for hva som vil kunne regnes som bærekraftige aktiviteter for målene om begrensning av klimaendringer og klimatilpasning. Disse kriteriene vil påvirke en rekke sektorer, og for flere av sektorene vil en tilpasning kreve stor omstilling. Det gjelder ikke minst bygg- og eiendomssektoren, en av Norges største næringer. Vi opplever at både norske finansaktører og norske bygg- og eiendomsselskap er innstilt på en bærekraftig omstilling for å kunne investere i, utvikle og eie «bærekraftige bygg», men det er nå stor usikkerhet knyttet til tolkning av kriteriene.

Bransjeforeningene Finans Norge, Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom vil gjerne hjelpe våre medlemmer å «oversette» kriteriene til norske forhold, men det er krevende fordi det er mangel på samsvar mellom standarder og EU-regelverk taksonomien refererer til og norske standarder og definisjoner.

Taksonomien er en bærebjelke i EUs handlingsplan for bærekraftig finans. Taksonomien skal blant annet bidra til å gi klare definisjoner for hva som er bærekraftig, for å legge grunnlag for å kunne vri kapitalstrømmene i en mer bærekraftig retning.

For bygg- og eiendomssektoren er det avgjørende at de vet hvilke kriterier som gjelder for at de skal kunne oppføre og renovere bærekraftige bygg. Slik situasjonen er i dag, får vi spørsmål fra eiendomsutviklere som ønsker å bygge bygg som samsvarer med taksonomien, men som ikke har mulighet til å gjøre dette på grunn av mangel på samsvar mellom norske standarder og regelverk, og det som blir referert til i taksonomien. Det er behov for at norske myndigheter raskt avklarer med EU om Norge kan bruke sine særregler og -definisjoner i tolkning av taksonomiens kriterier. Hvis det ikke er rom for dette, er det behov for en svært rask endring av bl.a. den norske energimerkeordningens innretning slik at den revideres i tråd med taksonomiens krav. Dersom EU åpner for en friere tolkning, er det lettere å bruke norske standarder og definisjoner., men vi mangler fortsatt bl.a. nasjonalt statistisk grunnlag som henvises til flere steder under spesifikke kriterier i tekniske vedlegg.

I forbindelse med utstedelse av grønne obligasjoner og grønne obligasjoner med fortrinnsrett (OMF-er) har de fleste utstederne brukt byggeteknisk forskrift iht. byggeår som proxy på energieffektivitet. Denne proxyltinnærmingen sammen med verifisering fra uavhengig tredjepart har blitt godt mottatt i kapitalmarkedene, og grønne obligasjoner har blitt en viktig finansieringskilde for norske banker. Det er avgjørende at bankene kan fortsette med dette eller at Enova gjør et arbeid for å estimere de 15%

mest energieffektive byggene inntil energimerkeordningen får større utbredelse og kan benyttes på en formålstjenlig måte i Norge.

### **Eksempler der norske definisjoner og standarder fraviker taksonomiens kriterier innenfor taksonomiens kriterier for bærekraftige bygg:**

- Referanse til EPC (Energy Performance Certificate)/ Energimerkeordningen, der denne skal baseres på primærenergi-faktor. Vår energimerkeordning baserer seg ikke på dette. I Enovas arbeid med å revidere den norske Energimerkeordningen, planlegger de heller ikke å basere seg på primærenergifaktor.<sup>1</sup> Norge har som kjent spesielle energiforhold sammenlignet med resten av Europa der vi bl.a. primært bruker elektrisitet produsert fra fornybare energikilder til oppvarming av bygg. Det er gode grunner til å utvikle vår Energimerkeordning slik det nå planlegges, men dersom dette ikke godkjennes iht. Taksonomien, må konsekvensen av det vs. konsekvensen av å endre planlagt norsk energimerkeordning gjøres raskt.
- Referanse til de 15% beste bygningene iht. «Primary Energy Demand (PED)» (kalkulert primærenergiforbruk). Her vil det være behov for oppdatering av og utvidelse av Enovas database, i tillegg til punktet over, avklaring om vi kan bruke den norske energimerkeordningen selv om denne ikke baserer seg på PED, og om det vil være mulig å bruke proxyestimer frem til energimerkeordningen får tilstrekkelig utbredelse i Norge iht. dagens praksis.
- Referanse til NZEB (Nearly Zero Energy Building)<sup>2</sup> – vi mangler nasjonal definisjon på dette og har ikke innført Energidirektivet av 2010.
- Referanse til klimagassberegninger for byggets livsløp i tråd med Level(s)<sup>3</sup>. I Norge brukes den norske standarden NS 3720 Klimagassberegninger for bygninger, men vanlig bruk av dette er ikke i tråd med Level(s), bl.a. regnes 60 års levetid i NS3720, mens 50 år i Level(s) og omfanget av livsløpsfaser som regnes er ulike.
- Referanse til at bygget ikke skal være bygget på areal som «samsvarer med definisjonen av skog som angitt i nasjonal lovgivning brukt i det nasjonale lageret for klimagasser, eller der dette ikke er tilgjengelig, er i samsvar med FAOs definisjon av skog». Oss bekjent har ikke Norge «lovgivning for nasjonalt lager for klimagasser».

Dette er kun eksempler på henvisninger der vi enten vet eller er usikre på referansene. Uten avklaring på nasjonalt tolkningsrom, kan vi ikke gi norske banker og bygg- og eiendomsnæring råd om hvordan de skal dokumentere at de oppfyller taksonomien.

### **Konsekvenser av å ikke kunne dokumentere ytelse i henhold til taksonomien**

Utlån til eiendom utgjør rundt 60% av norske bankers utlånsportefølje, hvilket illustrerer viktigheten av et hensiktsmessig system for å definere om utlån til denne sektoren er grønn eller ikke. Ved manglende dokumentasjon av ytelse, vil bankenes utlån i praksis fremstå som mindre bærekraftig. Det vil redusere attraktiviteten i det nasjonale og internasjonale kapitalmarkedet og vil gjelde både egenkapital (aksjer) og fremmedkapital (obligasjonsfinansiering). Som en konsekvens vil bankene kunne oppnå dårligere finansieringsbetingelser enn hva som reelt sett kunne vært mulig, hvilket igjen

---

<sup>1</sup> Informasjon gitt i møte mellom Enova, Norsk Eiendom, Finans Norge og Grønn Byggallianse 070521.

<sup>2</sup> "The Primary Energy Demand (PED), defining the energy performance of the building resulting from the construction, is at least 10 % lower than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements in national measures implementing Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council<sup>283</sup>.

<sup>3</sup> "Other calculation tools may be used if they fulfil the minimum criteria laid down by the Level(s) common EU framework"

vil kunne få konsekvenser for kundenes lånebetingelser. Det å kunne synliggjøre statusen for norsk eiendomssektor på en god måte blir således veldig viktig.

I Norge i dag har vi et velfungerende marked for grønne obligasjoner, der obligasjoner innen eiendom er en viktig del. EU Green Bond Standard, en frivillig «EU-grønn» standard, kommer til å sette klare krav til at midlene brukes til aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi. Uten mulighet til å klassifisere norsk eiendom som bærekraftig, vil bankene kunne miste verdifull etterspørsel fra investorer som f.eks. vil inkorporere denne standarden i sine investeringsmandater. Bankene skal også rapportere på hvor stor andel av sine utlån som er grønn iht. taksonomien. Dersom norske bygg ikke kan dokumentere at de tilfredsstiller taksonomikriteriene vil denne «grønne brøken» («green asset ratio») bli lav for norske banker, noe som kan svekke intensjonen bak taksonomien om å vri kapitalen i en bærekraftig retning. En formålstjenlig definisjon og et hensiktsmessig system vil sikre at bankenes grønne innlån og utlån blir mer enn et nisjeprodukt, noe som igjen legger et godt grunnlag for bankenes videre rolle i omstillingsprosessen vi er midt oppe i.

Vi utdyper gjerne dette i et møte. Det viktigste nå er at norske myndigheter har en forståelse for taksonomiens betydning for norske virksomheter og deres konkurransekraft både innenlands og internasjonalt. Det haster med en rekke avklaringer slik at næringen rekker å forberede seg på de vedtatte kriteriene.

Med vennlig hilsen

Finans Norge

Idar Kreutzer

Adm.dir

Norsk Eiendom

Tone Tellevik Dahl

Adm.dir

Grønn Byggallianse

Katharina Th. Bramslev

Daglig leder