

Utdrag fra Veileder om klima- og miljøhensyn i offentlige anskaffelser

[Lenke til veilederen i sin helhet](#)

Kapittel 9 fra Bygg, anlegg og eiendom – bruk av reglene

9.0

Bygg, anlegg og eiendom – bruk av reglene

1. [9.1 Hvordan anskaffes bygg, anlegg og eiendom i offentlig sektor?](#)
2. [9.2 Sentrale klima- og miljøbelastninger for kategorien](#)
3. [9.3 Anbefalte krav og kriterier](#)
4. [Fotnoter](#)

I kapittel 9 går vi gjennom hvordan du kan ivareta reglene om klima- og miljøhensyn ved offentlige anskaffelser av bygg, anlegg og eiendom.

9.1 Hvordan anskaffes bygg, anlegg og eiendom i offentlig sektor?

Anskaffelser innen bygg, anlegg og eiendom deles gjerne i utbygging og drift. I anskaffelsesregelverket er kategorien bygg og anlegg knyttet til bygging (CPV-kode 45 Construction work, se [vedlegg 1 til FOA](#)). Øvrige anskaffelser er ordinære vare- og tjenesteanskaffelser.

Mens terskelverdien for del III-anskaffelser for bygg- og anleggsanskaffelser er 56 millioner for bygging, er terskelverdien for vare- og tjenesteanskaffelser knyttet til bygg, anlegg og eiendom etter del III henholdsvis 1,4 millioner kroner for stat og 2,2 millioner kroner for andre oppdragsgivere.

Råd fra arkitekt og andre rådgivere kan ha stor betydning for klima- og miljøeffekten av det som skal bygges. Klimaavtrykket og miljøbelastningen fra selve rådgivingstjenesten er imidlertid begrenset og i liten grad egnet til å skille mellom ulike leverandører. For tips til beste praksis for ivaretagelse av klima- og miljøhensyn ved anskaffelse av rådgivere til bygg, anlegg og eiendom, se infoboks i nedtrekksmenyen om konsulentttjenester i [kapittel 7.3](#).

Anskaffelser knyttet til drift- og vedlikeholdstjenester og utvikling av eksisterende eiendom kan ha vesentlig klima- og miljøeffekt. Flere av kriteriene knyttet til ombruk, avfallsminimering, arealeffektivisering og energieffektivisering vil kunne brukes for anskaffelser knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av eksisterende eiendom. Se også veiledning om [forvaltning, drift og vedlikehold](#).

Leie av eiendom

Inngåelse av kontrakt for leie av eiendom er unntatt fra anskaffelsesregelverket. Mye av veiledningen i dette kapittelet vil likevel være relevant ved inngåelse av leiekontrakt. Eksempelvis kan tiltak for energi- og arealeffektivisering i eksisterende eiendom ha stor klima- og miljøeffekt. Se også [veiledningen om leie av eiendom](#).

9.2 Sentrale klima- og miljøbelastninger for kategorien

Bygg, anlegg og eiendom (BAE) står for en stor del av offentlig forbruk av energi og ressurser. Strengere krav i offentlige anskaffelser vil både kunne gi et vesentlig bidrag til å løse klima- og miljøutfordringene og til å utvikle BAE-næringen i en mer bærekraftig retning.

Det viktigste for å redusere klima- og miljøbelastningen fra bygg, anlegg og eiendom er følgende:

- Sikre lang levetid
- Velge materialer med lav klimabelastning
- Stimulere til overgang til nullutslipp på byggeplass og anleggsområder
- Redusere mengden areal som bygges og effektivisere bruken av bygninger og infrastruktur som allerede er bygget

De direkte klimagassutslippene kan kuttes ved å stille krav til utslippsfri byggeplass og anleggsområder, mens valg av lavutslippsmaterialer gir størst reduksjon av klimaavtrykk. Godt vedlikehold, rehabilitering, design og kvalitet som sikrer lang levetid og ombruk, er de viktigste tiltakene for å redusere uttaket av nye naturressurser. Kunnskap om naturverdier og gjenbruk av allerede nedbygde arealer er viktig for bevaring av naturmangfold. Bruk av lokale masser og ombruk av stedlige masser er et viktig bidrag til redusert transportarbeid. Velfungerende tekniske anlegg er en forutsetning for god energistyring.

Se [veiledningen om bærekraftig kjøp av bygg og anlegg](#) og [Kriterieveviseren](#) for konkrete forslag til krav og kriterier som kan stilles i alle ledd i anskaffelsen.

9.3 Anbefalte krav og kriterier

Tildelingskriterier

Etter endringene i § 7-9 skal klima- og miljøhensyn som hovedregel vektet med minimum 30 prosent. Det er samtidig verdt å merke seg at siden terskelen for del III-anskaffelser er på hele 56 millioner kroner for bygg- og anleggssektoren, vil en rekke bygg- og anleggsprosjekter falle under del II av anskaffelsesregelverket. Kravene til vektning er mindre strenge for del II, med mindre oppdragsgiver selv *velger* å angi vekt på kriteriene (da må miljøkriteriet vektet 30 prosent).

Et godt tildelingskriterium skal være egnet til å skille mellom leverandørene. Det bør heller ikke være for krevende å svare ut eller evaluere. For tjenestekontrakter er det vanlig å velge leverandør basert på en kombinasjon av pris og kvalitet, der kvalitet omfatter både

- erfaring/referanser/kompetanse
- organisasjon/personell/kapasitet
- oppgaveforståelse/miljøutfordringer/framdrift

Det er fullt mulig å innarbeide klima- og miljøhensyn i en slik tildelingsmodell for både rådgiving og utførelse av bygg- og anleggskontrakter.

Tildelingskriterier skal oppfordre til leveranser som går lenger enn det som kan stilles som minstekrav, og i denne sammenhengen gir lavere klimaavtrykk eller miljøbelastning. Det kan også være med på å utvikle markedet og få leverandørene til å strekke seg stadig lenger. Et godt eksempel på dette er bruk av miljødeklarasjoner, *Environmental Product Declaration* (EPD), ved inngåelse av asfaltkontrakter.

DFØ har i forbindelse med denne veilederen utarbeidet åtte forslag til tildelingskriterier, basert på innspill fra byggherrer og leverandører. Tildelingskriteriene er publisert i [Kriterieveiviseren](#), bortsett fra kriteriet om arealbruk.

Det som kjennetegner tildelingskriteriene, er at de er objektive, og skal være enklere å evaluere enn rene oppgaveforståelser eller sammensatte kriterier. Vi har også fått innspill på en rekke andre tildelingskriterier, og vil fortsette arbeidet med å utarbeide, få innspill på og publisere kriterier i Kriterieveiviseren.

Det er også mulig å kombinere flere tildelingskriterier, for eksempel 15 prosent på utslippsfri byggeplass og anleggsområde og 15 prosent på byggavfallsminimering. Der det er stilt krav i kravspesifikasjonen som klart gir bedre klima- og miljøeffekt enn tildelingskriterier, og dermed oppfyller §7-9 fjerde ledd, kan klima og miljø i tillegg brukes som tildelingskriterium, med lavere vekt enn 30 prosent.

Tabell 3 Forslag til tildelingskriterier ved anskaffelser innen bygg, anlegg og eiendom

Nr	Tildelingskriterium	Bygg	Anlegg	Leie av eiendom
1	Energiforbruk per m ² og per bruker/ansatt/årsverk	X		X
2	Reduksjon av effektbehov	X		X
3	Arealeffektivitet per bruker/ansatt/årsverk	X		X
4	Ombruk av eksisterende bygg/bygningselementer	X		X
5	Byggavfallsminimering	X		
6	Utslippsfri byggeplass og anleggsområde	X	X	
7	Massetransport og massehåndtering (inkl. ombruk)	X	X	
8	Asfalt med lavt klimaavtrykk		X	

1. Energibruk per m² og per bruker/ansatt/årsverk

Å bruke arealer effektivt sparer kostnader og klima. Det er derfor viktig å se på antall brukere og ikke kun areal når du skal måle miljøkvaliteten til bygninger opp mot hverandre. Hensikten med kriteriet er å vurdere energibruk opp mot både areal og antall brukere. Hvis du sammenlikner ulike alternativ med dette som bakgrunn vil du velge et mer klima- og miljøvennlig bygg som også er bedre for lommeboken.

Kriteriet kan brukes både ved nybygg, rehabilitering, FDVU og leie av eiendom.

[Se kriteriet i kriterieveiviseren](#)

2. Reduksjon av effektbehov

Kriteriet skal stimulere til tiltak som reduserer samtidig effektbehov på energi. Ved å se hele bygningens energibehov samlet, samt hva som kan dekkes av ulike energikilder og når på døgnet energi avgis, vil man få en mer fleksibel og effektiv effekt- og energibruk og en styrket forsyningssikkerhet for energi.

Kriteriet kan brukes både ved nybygg, rehabilitering, FDVU og leie av eiendom.

[Se kriteriet i kriterieveiviseren](#)

3. Arealeffektivitet per bruker/ansatt/årsverk

Dette kriteriet er kanskje det tiltaket som vil ha størst påvirkning på klimagassutslipp og kostnader. Jo mindre areal vi bygger og bruker, jo mindre energi og materialer har vi behov for. Ved å etterspørre et arealeffektivt bygg eller lokale med lavest mulig areal per bruker/ansatt eller årsverk, og en lav brutto nettofaktor med minst mulig trafikk- og teknisk areal, får vi utnyttet byggene bedre og redusert kostnader til husleie og energi.

Kriteriet kan brukes både ved nybygg, rehabilitering og leie av eiendom.

4. Ombruk av eksisterende bygg/bygningsselementer

Hensikten med kriteriet er å utnytte restlevetid og funksjonalitet på bygningsselementer i aktuelt bygg eller andre bygg, og med dette redusere klimagassutslipp og kostnader.

Kriteriet kan brukes ved rehabilitering og leie av eiendom.

[Se kriteriet i Kriterieveiviseren](#)

5. Byggavfallsminimering

BAE-næringen står for hele 25 prosent av mengdene i det norske avfallsregnskapet. I dag produserer de fleste byggeplasser ca. 40–60 kilo avfall per kvadratmeter. Kriteriet skal stimulere til tiltak som reduserer andelen avfall fra byggeplass og øker andelen av restmaterialer som er klare for materialgjenvinning eller ombruk.

Kriteriet gjelder både nybygg og rehabilitering.

[Se kriteriet i Kriterieveiviseren](#)

6. Utslippsfri byggeplass- og anleggsområde

Oslo kommune har gått foran og vist hvordan man ved å stille tydelige krav i markedet kan få til en teknologiendring som både får bort CO₂, NOX, PM10 og støy fra byggeplasser og

anleggsområder. Ettersom tilgangen til utslippsfrie maskiner foreløpig er begrenset, kan utslippsfrie løsninger være godt egnet som tildelingskriterium.¹

Basert på erfaringer fra Oslo, Asker, Bergen og Trondheim er det foreslått en enkel modell der tilbyderne konkurrerer på grad av utslippsfrihet, basert på egne anslag på timeforbruk for maskiner i de vektklasser de selv foreslår. Det inngår også kontraktsoppfølging med kontroll av faktisk maskinbruk basert på en standardisert maskinrapport.

Eksempel: Klimagassutslippene i Bodø skal kuttes med 130 000 tonn CO₂-ekvivalenter innen 2030 og kutt av klimagassutslipp i kommunens BAE-anskaffelser er sentralt for å nå målet.

[Se kriteriet i kriterieveiviseren](#)

Nord-Norges første nullutslippsanleggsplass

[Sjøgata i Bodø skulle rehabiliteres. En utslippsfri anleggsplass var mulig ved at kommunen gjennom anskaffelsen vektet miljø med 35 prosent. Leverandørenes...](#)

7. Massetransport og massehåndtering

Dette kriteriet skal stimulere til mer ombruk og mindre transport av løsmasser. Jord- og steinressurser er begrenset, og det er ønskelig å redusere uttaket av jomfruelige masser. Videre er det ønskelig å transportere masser kortest mulig på vei, både fra masseuttak og til varig plassering utenfor anleggsområdet. Ved å bruke dette kriteriet gis det signal om betalingsvilje for å gjenbruke så mye som mulig av stedlige masser, enten direkte eller via mellomlager.

Kriteriet er godt egnet for relativt små infrastrukturprosjekter som kommunale vann- og avløpsprosjekter, gang- og sykkelveier og gateoppustninger, og kan gjerne kombineres med utslippsfri anleggsplass. Det er også egnet for anleggsdelen av byggeprosjekter.

[Se kriteriet i Kriterieveiviseren](#)

8. Asfalt med lavt klimaavtrykk

Kriteriet er basert på modellen for reduksjon av klimagassutslipp fra asfalteringskontrakter som Entreprenørforeningen bygg og anlegg og Statens vegvesen har utviklet. Sammen med tilbudet skal det leveres en EPD (Environmental Product Declaration) som sammen med kontraktens mengder benyttes for å beregne det totale CO₂-utslippet.

Ved evaluering tas det utgangspunkt i samlet CO₂-utslipp i kontrakten. Tilbyder med lavest CO₂-utslipp får null påslag, mens øvrige tilbydere får et fast påslag per ekstra kg tilbudte CO₂, sammenliknet med tilbudet med lavest CO₂-utslipp. Tilbudspris pluss påslag utgjør evaluert tilbudspris.

Statens vegvesen har hatt en gjennomgang av flere av sine kontrakter og funnet at 7,50 kroner er en fornuftig pris for å ivareta kravet om 30 prosent. Denne prisen vil variere, og avhenger først og fremst av forskjellen mellom det vinnende tilbudet og det nest beste tilbudet. Statens vegvesen ser imidlertid at asfaltkriteriet har hatt stor effekt, og vurderer det til å være minst like effektivt som å vekte CO₂ 30 prosent i en tradisjonell poengmodell. De vil gjøre løpende vurderinger av om nivået for påslag pr. kilo CO₂ er på riktig nivå.

[Se kriteriet i Kriterieveiviseren](#)

Kommentar til prioritering av kriterier

Klima- og miljøkrav

Det er viktig å huske på at **formålet** med de nye klima- og miljøreglene er at de krav og kriterier som stilles, skal redusere anskaffelsens samlede klimaavtrykk eller miljøbelastning. I tilfeller der det er klart at krav i kravspesifikasjonen vil gi en bedre klima- og miljøeffekt enn tildelingskriterier, og markedet er modent for krav, bør du stille miljø- og klimakrav til leveransen. Med et modent marked forstår vi at alle eller mange leverandører kan oppfylle kravet. Dersom dette er usikkert, anbefaler vi at det gjennomføres en [markedsundersøkelse](#). Hvis undersøkelsen viser at minst 3 leverandører kan oppfylle kravet, vil det ikke være konkurransevridende å stille det aktuelle kravet.

Ved vurderinger knyttet til bruk av krav eller kriterier er det avgjørende å sikre at kravene og kriteriene innrettes slik at de vil gi størst mulig samlet klima- eller miljøeffekt (jf. § 7-9, første ledd). Kriterier som kun knyttes til emballasjebruk, vil eksempelvis ikke ha en betydelig klima- og miljøeffekt for prosjektet dersom de største utslippene eller miljøpåvirkningen i prosjektet ligger i utslipp knyttet til materialbruk i bygget, utslipp på byggeplass eller arealbruk.

Kriterieveiviseren inneholder en rekke forslag til krav som kan innarbeides i kravspesifikasjonen for en bygge- eller anleggskontrakt. Noen av kravene er kravformuleringer som kan benyttes ved anskaffelse av tjenester i tidligfase, og egenskaper som avklares i prosjekteringsfasen, mens andre er krav til selve byggearbeidet. For hvert enkelt krav er det oppgitt hvilket/hvilke trinn i prosessen kravet er egnet.