

Klimatanpassning på privat kvartersmark

En studie av privata fastighetsbolags hinder
och drivkrafter

SIMON ISBERG 2022

MVEN30 EXAMENSARBETE FÖR MASTEREXAMEN 30 HP
MILJÖVETENSKAP | LUNDS UNIVERSITET



Simon Isberg

MVEM30 Examensarbete för masterexamen 30 hp, Lunds universitet

Intern handledare: Johanna Alkan-Olsson, CEC, Lunds universitet

CEC - Centrum för miljö- och klimatvetenskap
Lunds universitet
Lund 2022

Abstract

The consequences of climate change are already affecting the built environment and adaptation to these effects must be addressed by both public and private actors. In Sweden private actors have an important role to play as they are responsible for addressing their climate adaptation or accept the consequences. The purpose of this thesis is to study the barriers and opportunities for large private property owners regarding climate change adaptation to understand how it can be developed.

The study is based on a literature review of academic articles within the field and semi structured interviews with employees of two major property management corporations in the Malmö/Lund-region. The interviewees work strategically and operationally with property management. I have conducted a thematic analysis of the material and further compared the results of the interviews to the results of the literature review.

In the literature review I present four categories of barriers and driving forces for private actors: economic impact, knowledge, responsibility, and regulations. The interview study indicates that the participants are aware of the need to adapt their properties. The main obstacle they face is the lack of reliable data to support valuations of risks and impacts of adaptation measures. They highlight a clear distribution of responsibilities and coordination between different actors as the main driving force towards improved climate adaptation.

This study suggests that the uncertainty of data is making the property owners hesitant to implementing adaptation measures, that there is a need for improved communication between different parties as wells as a need for regulations which force the property owners to act.

Keywords: climate change adaptation, property management, barriers, driving forces, dialogues, regulations

Innehållsförteckning

Inledning	7
<i>Syfte och frågeställningar</i>	<i>9</i>
Metod	11
<i>Litteraturoversikt</i>	<i>11</i>
<i>Utformning av intervjustudie</i>	<i>12</i>
Intervjuguide	12
Urval av intervju personer och fastighetsbolag	13
Analys av intervjumaterialet	14
Validitet och reliabilitet	16
<i>Metodreflektion</i>	<i>17</i>
<i>Etisk reflektion</i>	<i>18</i>
Resultat och analys	19
<i>Litteraturoversikt</i>	<i>19</i>
Ekonomiska faktorer	20
Kunskap	21
Ansvar	22
Regleringar	23
<i>Analys av intervjumaterial</i>	<i>24</i>
Osäkerheter i underlag	24
Organisatoriska hinder och möjligheter	27
Ansvar och samarbete med andra aktörer	29
Regleringar	31
Ekonomisk påverkan	32
<i>Lågt deltagande bland förvaltare</i>	<i>35</i>
Sammanfattande diskussion och slutsatser	37
<i>Ekonomisk påverkan</i>	<i>37</i>
<i>Kunskap</i>	<i>38</i>

<i>Ansvar</i>	39
<i>Regleringar</i>	40
<i>Organisatoriska hinder</i>	40
<i>Ansvarsfördelning i ett samhällsperspektiv</i>	41
<i>Slutsatser och framtida forskning</i>	42
Tack	45
Referenser	47

Inledning

Att vi redan idag behöver anpassa oss efter ett förändrat klimat, oavsett utsläppsminskningar, är allmänt accepterat. Den fysiska miljön, inte minst i städer, behöver förändras för att undvika stora skador för människor och egendom och takten behöver öka för att minimera hälsorisker och skador på egendom (Intergovernmental Panel on Climate Change [IPCC], 2022). Enligt Mees (2017) innebär ett behov av ökad takt för implementering av anpassningsåtgärder att samarbetet mellan privata och offentliga aktörer blir viktigt. Framför allt menar hon att det beror på att en stor del av åtgärderna bör, och i vissa fall enbart kan, implementeras på privat mark för att tillgodose behovet. Flertalet andra författare lyfter vikten av att öka samarbetet mellan offentliga och privata aktörer för att möta de utmaningar som finns inom klimatanpassning (Klein et al., 2017; Taylor et al., 2012). Snel et al. (2020) menar dessutom att privata fastigheter idag är mer sårbara då majoriteten av befintliga åtgärder har skett på offentlig mark.

Den här trenden, att ett allt större fokus läggs på privata aktörer, går i linje med ett större skifte inom samhällsstyrningen som innefattar en övergång från government-styrning till governance-styrning (Mees et al., 2012; Snel et al., 2020; Taylor et al., 2012). Det innebär att samhället i en allt större grad styrs i nätverk av aktörer, offentliga som privata, snarare än att regleras uppifrån i ett hierarkiskt system. Det leder bland annat till att gränserna mellan vad som är offentligt respektive privat ansvar blir vaga vilket i förlängningen innebär att en del ansvar som traditionellt enbart tagits av myndigheter även förflyttas till privata aktörer (Stoker, 1998). IPCC (2022) lyfter en välfungerande och effektiv governance som en viktig komponent i anpassningsarbetet i och med att privata aktörer behöver inkluderas. Vikten av detta är något som även lyfts i akademien (Taylor et al., 2012; Tompkins & Eakin, 2012).

Hur ansvarsfördelningen ser ut i Sverige presenteras i klimatanpassningsutredningens rapport *Vem har ansvaret* (SOU 2017:42). I den klarläggs att kommunerna har ett ansvar för att planlägga för klimatförändringar, i och med det kommunala planmonopolet, samt att genomföra åtgärder på allmän platsmark. Utöver de delarna ligger ett stort ansvar på fastighetsägarna. De har ett ansvar att klimatanpassa sina fastigheter eller ta konsekvenserna av de skador som det riskerar medföra att inte anpassa. Kommunerna har inga skyldigheter att bidra med anpassning för privata fastigheter och har heller inte några möjligheter att tvinga anpassningsåtgärder på privat kvartersmark, det kan endast ske på frivillig

basis (SOU 2017:42). Sedan 2020 är större aktörer inom fastighetsbranschen skyldiga att rapportera hur de jobbar med riskanalyser och anpassningsåtgärder enligt EU-taxonomin (Europeiska kommissionen, u.å.). Det kravet förtydligar fastighetsbolagens ansvar i klimatanpassningsarbetet.

Forskning inom fältet antyder att förebyggande åtgärder är betydligt mindre kostsamma för samhället i stort likväl som enskilda fastighetsägare (Warren-Myers et al., 2018). Dessutom indikerar flera studier att värdet på fastigheter kommer att påverkas av hur väl de är anpassade efter klimatrisker (Lamond et al., 2019). Trots det här pekar flera studier på att det finns en ovilja bland privata aktörer att agera för och investera i klimatanpassning av sina fastigheter (Grahn & Jaldell, 2019; Snel et al., 2021; Warren-Myers et al., 2018). Meerow et al. (2021) menar att även fastighetsägare som är medvetna om klimatrisker i stor utsträckning väljer att inte vidta anpassningsåtgärder. Även Grahn och Jaldell (2019) indikerar att utsatthet för översvämningsrisker inte nödvändigtvis resulterar i att fler riskreducerande åtgärder implementeras.

Oviljan att agera tillsammans med den vikt som flertalet forskare lägger vid en ökad klimatanpassning på privat mark för att hantera den framtida utvecklingen gör det intressant att vidare studera varför privata aktörer väljer att inte investera i att klimatsäkra sina fastigheter. Forskningen inom fältet berör framför allt det offentliga perspektivet samt mindre fastighetsägare. En lucka i forskningen som jag har identifierat är ett perspektiv från större fastighetsägare. I den här studien definieras större fastighetsägare som aktörer med bestånd för uthyrning i flera kommuner och med en omfattande förvaltning. Större fastighetsägares roll i klimatanpassningsarbetet är viktigt då de har andra förutsättningar än privatpersoner och mindre fastighetsägare genom större resurser och bättre möjligheter att inneha den kompetens som krävs. Dessutom har en stor aktörs agerande större möjlighet att konkret påverka klimatanpassningen i en stad till skillnad från mindre aktörer vars bidrag är mindre per fastighetsägare. De skilda förutsättningarna kan innebära att de agerar annorlunda och att de kan ha ett annat resonemang kring sitt agerande än mindre fastighetsägare. Den här uppsatsen syftar till att bidra till att fylla den luckan.

Syfte och frågeställningar

Syftet med den här uppsatsen är att undersöka vilka hinder och möjligheter som privata fastighetsbolag står inför i förhållande till klimatanpassning och ställa det i relation till den vetenskapliga litteraturen för att förstå hur arbetet kan utvecklas.

Frågeställningar:

- Vilka hinder och drivkrafter för klimatanpassning av privata aktörer lyfts i den vetenskapliga litteraturen?
- Vilken uppfattning har de anställda om ett förändrat klimats påverkan på deras verksamhet?
- Vilka hinder ser de anställda till att implementera klimatanpassning?
- Vilka drivkrafter ser de anställda för att utveckla klimatanpassningen?

Metod

Denna studie är baserad på en litteraturöversikt och intervjuer med fastighetsförvaltare och strateger på två större fastighetsbolag i Malmö-Lundregionen. I det här avsnittet presenterar jag först metoden för litteraturöversikten. Därefter lyfter jag utformningen av intervjustudien. Avslutningsvis presenterar jag metodreflektion och etisk reflektion.

Litteraturöversikt

Inledningsvis har jag genomfört en litteraturöversikt inom fältet. Den syftar till att ge en överblick av forskningsfältet och därmed sätta intervjumaterialet i ett större perspektiv. Jag utgick från en sökning i Web of Science Core Collection med nedanstående söksträng "*climate change adaptat**" AND "*private prop**" OR "*private land*" OR "*private actor**" AND "*barriers*". Jag begränsade sökningen till Europa och artiklar publicerade efter 2016 i syfte att endast inkludera artiklar från en liknande kontext som denna studie. Utifrån det identifierade jag ett antal fler sökord som "*real estate*", "*property value*" och "*adaptive capacity*" vilka användes för att komplettera den initiala sökningen. Utöver det har jag även tagit med artiklar utifrån ett kedjeurval, det vill säga att jag läst relevanta artiklar som refererats till (Bryman, 2018). Genom dessa processer identifierade jag 17 vetenskapliga artiklar som översikten bygger på vilket utgör det analytiska ramverket.

Jag genomförde analysen av artiklarna genom att först gå igenom dem var för sig och koda genom *in vivo* kodning vilket innebär att jag utgick från termer som författarna själva använde när jag noterade deras främsta resultat (Saldaña, 2015). Därefter gick jag igenom samtliga koder och skapade övergripande teman utifrån återkommande resultat i de olika studierna. Dessutom lyfte jag eventuella motstridigheter där resultaten från artiklarna frångick varandra.

Utformning av intervjustudie

Jag har genomfört fem (5) semistrukturerade intervjuer med olika personer inom ett större fastighetsbolag i Malmö-Lundregionen, varav en (1) gruppintervju med tre (3) deltagare. De som intervjuats är fastighetsförvaltare som är ansvariga för utveckling och förvaltningar av specifika områden. Dessutom har jag intervjuat fyra (4) personer som jobbar på bolagens huvudkontor. Av de jag intervjuade på huvudkontoret arbetar tre (3) inom en hållbarhetsavdelning och en (1) inom värdering av fastigheter. I tabell 1 nedan återfinns en sammanställning av respondenterna. Samtliga intervjuer genomfördes under våren 2022.

Tabell 1.

Intervjuade personer per tjänst och fastighetsbolag.

Fastighetsbolag	Fastighetsförvaltare	Hållbarhetsstrateger	Värderare	Totalt
Fastighetsbolag X	3	2	1	6
Fastighetsbolag Y	0	1	0	1
Totalt	3	3	1	7

Jag valde att göra semistrukturerade intervjuer då det var viktigt för studien att intervjupersonerna fritt får resonera kring deras arbete. Jag ville även ha möjlighet att följa upp intressanta tankar som intervjupersonerna lyfte under intervjuerna vilket en semistrukturerad utformning möjliggör (Bryman, 2018). Dock ville jag inte göra en helt ostrukturerad intervju då jag har ett förbestämt fokus med intervjuerna, tydliga teman underlättade att styra in intervjuerna på detta (Bryman, 2018; Kvale & Brinkmann, 2014).

Intervjuerna spelades in med intervjupersonernas samtycke. Efter genomförda intervjuer transkriberade jag inspelningarna i syfte att förenkla analysen av det empiriska materialet. Det bidrog till att jag kunde koda materialet och lyfta ut citat som påvisade det jag presenterar i resultatet. Samtliga transkriberingar gjordes av mig för att bidra till att de presenterades likvärdigt. Jag valde att inte notera pauser, intonationer och andra språkliga detaljer eftersom jag valde att göra en analys med fokus på meningen och inte fokus på språket.

Intervjuguide

Till intervjun skapade jag en intervjuguide med tre övergripande teman (organisation, klimatförändringarnas påverkan, anpassningsåtgärder) samt inledande och avslutande frågor. Under varje tema formulerade jag några färre

övergripande frågor där jag bad intervjupersonen beskriva hur de arbetar och hur de ser på frågor om ansvar, beslutsprocesser och potentiell utveckling. Guiderna skiljde sig något mellan intervjuerna med förvaltare och intervjuerna med strategerna, då de har olika ansvarsområden, men följde samma övergripande struktur.

De inledande frågorna berörde intervjupersonens roll på fastighetsbolaget, vilka arbetsuppgifter de har, vad de arbetat med tidigare och vilken utbildning de har. Därefter gick jag in på tema ett som berörde den organisatoriska strukturen i fastighetsbolaget. Jag bedömde det viktigt att genom dessa frågor ta reda på hur processerna inom fastighetsbolaget ser ut och vilken del av detta som intervjupersonen har möjlighet att påverka. Det bidrog till att kontextualisera svaren i efterföljande teman. Temat innefattade frågor om hur processen för beslut om fastighetsutvecklingen går till, hur de prioriterar åtgärder samt hur de samarbetar med andra medarbetare.

Tema två behandlade klimatförändringarnas påverkan på deras verksamhet och hur de resonerar kring framtida påverkan. Det temat gav möjlighet att utforska hur intervjupersonerna upplever att klimatförändringarna påverkar dem och hur stor inverkan de bedömer att det kommer ha. Frågorna inom andra temat berörde hur klimatförändringar påverkar fastighetsbolagets fastigheter och deras tjänst samt hur de resonerar kring hur den kan utvecklas i framtiden.

Det tredje och sista temat berörde implementering av anpassningsåtgärder. Frågorna inom det temat bidrog till att få en förståelse för hur intervjupersonen och fastighetsbolaget praktiskt arbetar med klimatanpassning samt vilka hinder de ser för att kunna implementera dessa i och runt sina fastigheter. Inom temat ställde jag frågor om anpassningsåtgärder som de redan implementerat eller planerar att implementera, hur de ser på sitt ansvar att göra åtgärder, vilka utmaningar de ser med implementeringen samt hur de tror att arbetet kan utvecklas.

Urval av intervjupersoner och fastighetsbolag

Jag har använt mig av ett strategiskt urval för att identifiera intervjupersoner, det vill säga att jag har valt ut relevanta personer för studien utifrån ett antal kriterier (Trost, 2010). Jag valde det tillvägagångssättet då det var viktigt att nå de specifika personerna som har relevant kunskap och erfarenhet för att informera svar på intervjufrågorna. Jag har valt kriterierna utifrån studiens syfte och avgränsningar och har därefter identifierat fastighetsbolag och personer som passar in på dem (Trost, 2010). För studiens syfte är det inte relevant att få en representativ bild för en större population då jag inte har för avsikt att generalisera resultatet.

Urvalet av relevanta intervjupersoner genomförde jag i två steg. Först identifierade jag relevanta fastighetsbolag och sedan specifika personer vid de fastighetsbolagen. De kriterier jag utgått från för att välja ut fastighetsbolag till

studien redovisas i tabell 2 nedan tillsammans med mina motiveringar till varför kriterierna är relevanta. Jag identifierade ett antal fastighetsbolag som uppfyllde samtliga kriterier varav intervjupersoner från två av bolagen har deltagit i studien.

Tabell 2.

Kriterier för val av fastighetsbolag till undersökningen.

Kriterium	Motivering
Större antal fastigheter över flera områden	Jag ville intervjua flera fastighetsförvaltare vid samma fastighetsbolag för att få flera perspektiv från förvaltare med liknande förutsättningar. Därmed var det viktigt med ett större bestånd där fastighetsbolaget har fler anställda.
Bestånd i Malmö/Lund	Jag har valt att avgränsa studien till Malmö och Lund. Dels för att ha möjlighet att göra platsbesök, dels för att fastighetsbolagen ska ha liknande utmaningar i relation till klimatanpassning.
Decentraliserad fastighetsförvaltning	Jag har valt att fokusera på fastighetsbolag med en decentraliserad fastighetsförvaltning, vilket innebär att olika förvaltare är ansvariga för olika områden. Detta av samma anledning som kriteriet om ett större antal fastigheter.
Huvudsakligen bostäder	Jag har valt att avgränsa arbetet till fastighetsbolag som huvudsakligen har bostäder i sitt bestånd. Även detta är för att fastighetsbolagen ska ha liknande förutsättningar.

I det andra steget av urvalet valde jag att kontakta personer med titeln ”fastighetsförvaltare” samt ett antal hållbarhetsstrateger och en person som jobbar med värdering av fastigheter. Jag valde att intervjua fastighetsförvaltare då de är ansvariga för implementeringen av fastighetsutveckling. Hållbarhetsstrategerna bedömde jag relevant då de har en uppfattning av fastighetsbolagets övergripande arbete med klimatanpassning och hur det styrs inom fastighetsbolaget respektive hur klimatförändringar påverkar värdet av fastigheterna.

Analys av intervjumaterialet

Efter att ha transkriberat materialet genomförde jag en tematisk analys (Lantz, 2013). Jag inledde med att genomföra en datareduktion. Det innebar att jag markerade det i materialet som uppenbart saknade relevans för studiens frågeställningar (Lantz, 2013). Utifrån det reducerade materialet genomförde jag

därefter kodning i linje med Saldañas (2015) modell. I den modellen genomförs två cykler av kodning. I den första cykeln genomförde jag *attribute*, *descriptive* och *in vivo coding*, se tabell 3 nedan. I den andra cykeln genomförde jag tematisk kodning, se tabell 3.

Tabell 3.

Använda kodningsmetoder med beskrivning utifrån Saldaña (2015) och motivering.

Kodningsmetod	Beskrivning (Saldaña, 2015)	Motivering
Attribute coding	Koder som relaterar till intervjupersonen och själva intervjun. Exempelvis yrkesroll, utbildning och bakgrund.	Intervjupersonens roll och bakgrund är relevant för att kontextualisera dens svar i analysen.
Descriptive coding	Kodning som ger en förteckning av ämnen som intervjupersonen har berört under intervjun.	En förteckning ger ett underlag för att skapa teman som relaterar tillbaka till det empiriska materialet
In vivo coding	Kodning som använder intervjupersonens egna uttryck.	I vissa fall har intervjupersonerna använt sig av specifika termer som är relevanta inom branschen. De har jag valt att inkludera i kodningen.
Pattern coding	Andra cykelns kodning som syftar till att sammanlänka liknande koder i teman.	För att skapa en överblick behöver de initiella koderna slås samman. Tematiseringen ger en bild av det viktigaste som lyfts i intervjuerna och vad som är genomgående över flera intervjuer.

I den första cykeln av kodningen utgick jag dels från begrepp som framkommit i min litteraturöversikt, i *descriptive coding*, dels från uttryck som intervjupersonerna själva nämnde, framför allt i *in vivo coding* men även i *descriptive coding*. Jag använde de metoderna för att identifiera hur befintlig forskning återspeglas i det här fallet likväl som de aspekter som är unika i den här studiens intervjuer. *Attribute coding* användes för att samla information om intervjupersonerna vilka jag använde för att sätta intervjuerna i sin kontext. Jag genomförde kodningen i programmet NVivo12 genom att gå igenom varje transkribering för sig. Jag markerade text och placerade markeringen i en befintlig kod eller en ny kod som jag skapade utifrån metoderna beskrivna ovan, se tabell 3. Det gjorde att jag kunde samla textstycken från olika transkriberingar inom koderna. Det resulterade i 63 unika koder.

I den andra cykeln utgick jag från de framtagna koderna i cykel ett. I Nvivo12 skapade jag övergripande kategorier och placerade in koderna från cykel ett i dem. Vid skapandet av temana utgick jag från sådant som flertalet intervjupersoner

återkom till, det som någon eller några av intervjupersonerna poängterade specifikt, samt det som stämde överens med eller skiljde sig från litteraturöversikten. Det placerade koderna i en kontext och visar på genomgående mönster inom de enskilda intervjuerna samt över flera intervjuerna.

Efter tematiseringen jämförde jag mina identifierade teman med mitt ramverk för att urskilja hur mitt resultat relaterar till andra, liknande studier. Det påvisade hur min fallstudie förhåller sig till befintliga litteraturen och hur det här fallet skiljer sig från andra studier. Därmed var det viktigt att notera kontexten för de studier jag jämförde med, vilka likheter och skillnader finns det och hur kan det vara relevant för resultatet.

Validitet och reliabilitet

Den här studien bygger på en analys av intervjupersonernas beskrivningar av sina upplevelser. Det finns risk att beskrivningarna är otydliga eller att jag misstolkar vad de försöker framföra. I och med den här problematiken, som är svår att undvika i en kvalitativ studie, går det att ifrågasätta validiteten i studien (Lantz, 2013). Dock är det viktigt att utgå från vad studien syftar till för att bedöma validiteten. Den här studien syftar till att analysera hur de anställda upplever arbetet med klimatanpassning och vilka hinder de ser. Jag har ingen ambition att förklara exakt hur arbetet går till eller vilka de faktiska hindren är. Studien syftar inte till att beskriva en objektiv sanning om hur det ligger till vilket innebär att det inte är ett problem om intervjupersonernas beskrivningar skiljer sig från hur arbetet faktiskt går till. För att säkerställa studiens validitet har jag varit noggrann med att underbygga samtliga resultat jag presenterar och exemplifiera utifrån empirin. Dessutom har jag tydligt markerat om de olika intervjuerna är motsägelsefulla och på vilket sätt (Miles et al., 2020).

Frågan om reliabilitet i en kvalitativ studie handlar om studien har genomförts med omsorg i relation till metodik och forskningsfrågor. Det handlar om att metodiken ska vara anpassad efter syftet, att metoden är transparent där forskarens roll är tydlig och att det insamlade materialet är tillräckligt för att uppnå studiens syfte (Miles et al., 2020). För mig innebär det att jag har behövt vara tydlig med min roll i tolkningen av materialet och de avvägningar jag gjort. Dessutom har jag återgått till mina frågeställningar och begränsat dem utifrån vad jag har möjlighet att besvara med mitt empiriska material. Den här studien ämnar endast analysera intervjupersonernas beskrivningar av situationen då intervjuer inte möjliggör ett svar på hur arbetet faktiskt går till och vilka hinder som är störst.

Metodreflektion

Då jag har valt att studera två fastighetsbolag kan den här studien enbart beskriva just de fastighetsbolagens arbete med klimatanpassning. Studien kan inte ge en generell bild av hur privata fastighetsägare arbetar med klimatanpassning vilket inte heller är syftet. Det den här intervjustudien kan bidra med är en bild av ett specifikt fall och bör läsas i sin kontext med övrig akademisk litteratur inom fältet. Tillsammans kan de ge en övergripande bild av utmaningarna som fastighetsmarknaden i stort står inför.

Jag har relativt få intervjupersoner då en stor andel valt att inte delta i studien. Det gör att intervjupersonerna representerar en ytterst liten del av de anställda på företagen. Därmed kan inte intervjuerna ge en representativ bild av vilka utmaningar som hela företaget står inför. Dessutom har mitt urval av intervjupersoner påverkat vad som lyfts under intervjuerna. Att de jag intervjuat på strategisk nivå framför allt arbetar med hållbarhetsfrågor innebär att det ger ett specifikt perspektiv på frågorna.

En naturlig utmaning med att göra en kvalitativ analys är att forskarens tolkningar blir avgörande för resultatet. Resultatet bygger på hur jag har tolkat det intervjupersonerna har sagt och vad jag har bedömt som viktigt nog att ta med i resultatet. Av den anledningen har jag varit noggrann med att beskriva hur jag gjort tolkningarna.

Intervjupersonerna kan ha utelämnat brister i fastighetsbolagets hantering av klimatförändringar i syfte att ge mig en bättre bild av fastighetsbolaget. Det kan vara medvetet eller omedvetet där de velat visa upp en bra bild av fastighetsbolaget eller skämts över de brister som finns. I och med att jag har intervjuat ett större antal personer minskar risken för det. Om en person utelämnat något kan någon annan ta upp det. Det är dock ingen försäkran om att så är fallet och det empiriska materialet bör ses som individernas beskrivning av situationen.

Jag har gjort en övergripande litteraturöversikt för vad som påverkar privata fastighetsägares möjlighet att arbeta med klimatanpassning. Översikten är dock inte helomfattande och det finns fler aspekter som jag inte tagit med i min översikts begränsade omfattning. Det innebär att analysen och diskussionen delvis är byggd på en inkomplett bild av det nuvarande forskningsläget. Dock har jag i analysen även lyft sådant som inte finns med i ramverket vilket bör ha minskat risken att något relevant förbises även om en viss risk kvarstår.

Etisk reflektion

En kvalitativ intervjustudie medför vissa etiska aspekter som behöver tas i åtanke. Framför allt är detta i relation till respondenternas integritet där det är viktigt dels med respondenternas anonymitet, dels med personuppgifter i relation till inspelning eller anteckningar.

Det har varit viktigt att respondenterna fått en utförlig beskrivning av vad syftet är med studien och intervjun för att kunna ge ett informerat samtycke (Kvale & Brinkmann, 2014). Det har tillgodosetts genom ett informationsbrev som skickats ut i samband med förfrågningar samt en genomgång i inledningen av intervjun. I samband med det har de haft möjlighet att ställa frågor om studien. Intervjupersonerna har även informerats om att de när som helst kan dra sig ur studien utan vidare förklaring. Syftet med studien eller min användning av intervjuerna har inte förändrats väsentligt och jag har därmed inte behövt uppdatera intervjupersonerna om det. Genom delgivningen av informationen samt ett godkännande från individuellt från vardera av intervjupersonerna har jag insamlat informerat samtycke i enlighet med Vetenskapsrådets (2017) riktlinjer. Samtliga intervjupersoner har erbjudits att ta del av studien efter att den publicerats.

Jag har genomfört inspelade intervjuer där jag i efterhand har transkriberat materialet. Det är viktigt att respondenterna har varit väl medvetna om detta och givit sitt samtycke till att jag behandlar inspelningen så länge den behövs. Jag har säkerställt det genom att vara tydlig med det i mitt informationsbrev och i inledningen av intervjun. Ingen inspelning har startats utan ett tydligt medgivande till det från intervjupersonen (Trost, 2010). Jag har behövt spara inspelningarna på en säker plats där endast jag kan komma åt dem. De har därmed inte laddats upp till ett moln. När inspelningarna inte längre behövs kommer jag radera dem tillsammans med andra sparade personuppgifter (när uppsatsen är godkänd).

Respondenterna jag avser att intervjua jobbar på större fastighetsbolag i Sverige. Resultatet är anonymiserats till den grad att det inte på något sätt ska gå att förstå vem som gjort de uttalanden jag tar med. Det innebär att jag inte använt personernas specifika yrkestitel, utan snarare beskrivit vad de arbetar med, och att jag inte presenterat ingående information om fastighetsbolaget som kan leda till att det identifieras. De åtgärder jag vidtagit för att säkra intervjupersonernas anonymitet skyddar deras integritet vilket innebär att jag anser att studien kan genomföras.

Resultat och analys

I det här avsnittet presenterar jag först resultatet av litteraturoversikten. Därefter presenterar jag resultatet av intervjuerna tillsammans med en analys kopplat till litteraturen. Dessa presenteras tillsammans för att undvika upprepning av resultatet i en diskussion.

Litteraturoversikt

Litteraturoversikten bygger på upplevda barriärer och drivkrafter för fastighetsägare att arbeta med klimatanpassning. Översikten täcker befintlig forskning inom området där en majoritet av forskningen fokuserar på privatpersoner. Utöver det kompletteras underlaget med studier om fastighetsbolags implementering av hållbarhetsmål och policys generellt. Även om studierna om fastighetsbolag inte enbart berör klimatanpassning har jag bedömt dem som relevanta då de undersöker verksamhet som är utöver det grundläggande arbetet vilket även berör klimatanpassning. En majoritet av studierna är gjorda i en europeisk kontext där tre studier är genomförda i Sverige (Grahn & Jaldell, 2019; Persson et al., 2021; Storbjork et al., 2018). De svenska studierna ger en lokal kontext och kompletteras därefter med europeiska studier, med liknande förutsättning, samt studier från andra delar av världen. De skilda kontexterna mellan olika länder kan påverka vilka faktorer som är relevanta i förhållande klimatanpassning. Dock är det som lyfts inte kopplat till specifika regleringar i de länderna som studierna är genomförda i utan övergripande attityder bland fastighetsägare. De identifierade kategorierna av barriärer och drivkrafter är ekonomiska faktorer, kunskap, ansvar och regleringar. I tabell 4 sammanställs dessa tillsammans med de referenser som är relevanta för vardera kategori.

Tabell 4.

Översikt av kategorierna i litteraturoversikten och vilka referenser som lyfter dem.

Kategorier	Referenser
Ekonomiska faktorer	Candel och Torna (2021); Grahn och Jaldell (2019); Konrad och Thum (2014); Lamond et al. (2019); Persson et al. (2021); Storbjork et al. (2018); Teicher (2018); Warren-Myers et al. (2020)
Kunskap	Attems et al. (2020); Candel och Torna (2021); Grahn och Jaldell (2019); Hirsch et al. (2015); Persson et al. (2021); Warren-Myers et al. (2020)
Ansvar	Grahn och Jaldell (2019); Klein et al. (2017); Konrad och Thum (2014); Mees (2017); Persson et al. (2021); Taylor et al. (2012); Tompkins och Eakin (2012)
Regleringar	Konrad och Thum (2014); Schneider (2014); Taylor et al. (2012); Tompkins och Eakin (2012)

Ekonomiska faktorer

Det finns ett antal olika ekonomiska faktorer som lyfts i tidigare forskning som utgör hinder för implementering av riskreducerande åtgärder. Den mest omnämnda är att investeringarna som krävs inte anses vara värda det eller att det finns en för stor osäkerhet kring den ekonomiska nyttan (Candel & Torna, 2021; Grahn & Jaldell, 2019; Konrad & Thum, 2014; Warren-Myers et al., 2020). Lamond et al. (2019) menar att det finns en tydlig brist inom fastighetssektorn i vilken möjlighet fastighetsbolagen har att värdera kostnaderna av risker från exempelvis översvämningar. Eftersom det är svårt att ta fram pålitliga värderingar gör det att fastighetsbolagen är ovilliga att göra de nödvändiga investeringarna. Storbjork et al. (2018) diskuterar i förhållande till hållbarhetskrav på byggnader att aktörerna har svårt att bedöma om investeringarna ger avkastning även på längre sikt eller att det inte efterfrågas av kunder. Det leder till att de inte anser att det är värt att göra större investeringar för fastigheternas hållbarhet. Konrad och Thum (2014) menar att det till och med kan vara fördelaktigt, ur en rent ekonomisk synpunkt, att för större fastighetsägare arbeta reaktionärt eftersom det är omöjligt att förbereda sig på alla möjliga scenarier och risker. I stället för att lägga stora resurser på förebyggande åtgärder som eventuellt ger avkastning kan fastighetsbolag välja att ta kostnaderna när de väl uppstår.

En annan viktig ekonomisk faktor är att fastighetsägarna inte anser sig ha budgeten till att göra den initiala investeringarna som krävs (Persson et al., 2021). Det är framför allt relevant för mindre fastighetsägare och privatpersoner som inte har lika stora resurser men kan även vara relevant för större fastighetsbolag. Om de ligger på gränsen finansiellt och inte har någon väsentlig buffert kan det vara svårt att motivera de initiala investeringarna, även om de räknar med att det är värt i längden. Enligt Warren-Myers et al. (2020) prioriteras kortsiktiga ekonomiska fördelar över långsiktiga besparingar även av större fastighetsbolag.

Ytterligare en viktig ekonomisk aspekt är upplevda konkurrensnackdelar som fastighetsbolaget kan uppleva av att implementera klimatanpassning. Storbjork et al. (2018) påpekar att många fastighetsbolag upplever det som en finansiell begränsning att genomföra hållbarhetsåtgärder generellt och att det sätter dem i en svår situation gentemot sina konkurrenter. Deras studie rör implementering av kommunala hållbarhetspolicier i fastighetsbranschen och kan därmed inte översättas direkt till klimatanpassning då anpassningsåtgärder har en potential att ha en inneboende ekonomisk vinst. Något de berörda fastighetsbolagen inte såg i deras studie. Teicher (2018) påpekar att det även finns fastighetsbolag som ser det som en möjlighet till konkurrensfördelar om det arbetar aktivt med att hantera klimatrisker. De som i högre grad är medvetna om sina risker försöker vända det till att vara en möjlighet att utveckla och vinna ekonomiska fördelar genom att proaktivt hantera dem. De poängterar dock att det är få fastighetsbolag som idag arbetar proaktivt med klimatrisker. Teicher (2018) lyfter att den konkurrensen mellan fastighetsbolag kan driva översvämningshanteringen framåt, även om det i dagsläget inte finns tillräckligt med bevis för att det är effektivt.

Kunskap

Ytterligare en kategori av barriärer som lyfts i en stor del av den tidigare forskningen är olika aspekter av kunskap kring klimatanpassning.

En av aspekterna som lyfts är hur viktigt aktören anser att det är att genomföra några åtgärder. Det kan dels handla om att de inte har tillräckligt med information om vilka hot som krävs eller att de inte har kompetensen som krävs för att identifiera hoten (Grahm & Jaldell, 2019; Persson et al., 2021). En annan viktig aspekt är att aktörerna måste lita på den information som finns tillgänglig. Attems et al. (2020) menar att det är viktigt att fastighetsägarna får ta del av information från vad de bedömer vara en pålitlig källa. I deras fallstudie innebar det en expert som också var del av den lokala gemenskapen. Envägskommunikation från experter som inte har någon annan anknytning till fastighetsägarna ledde inte till någon större attitydförändring till vad som behöver göras. Dessutom menar Snel et al. (2020) att informationen som finns tillgänglig för fastighetsägare är för abstrakt för att de ska kunna förhålla sig till det. Att klimatanpassa kan vara något individer vill göra men de kan ha svårt att förstå vad det konkret innebär och vilka risker de behöver förhålla sig till.

Attems et al. (2020) menar att en anpassad kommunikation för olika målgrupper kan underlätta för fastighetsägare att ta till sig vilka risker de står inför, vad de kan göra och hur det kan gå till. Även Hirsch et al. (2015) påpekar vikten av information om specifika risker för att fastighetsägare ska investera i anpassningsåtgärder. Det går att koppla till ekonomiska aspekter då en hög osäkerhet i vilka risker som finns och verkansgraden av en åtgärd har påverkar hur

stort intresse en fastighetsägare har av att implementera åtgärder (Candel & Torna, 2021; Grahn & Jaldell, 2019; Warren-Myers et al., 2020).

Nästa steg för de som anser att något behöver göras är att identifiera vilka åtgärder de kan implementera på sin fastighet. Även det här är ett problem enligt Persson et al. (2021) då en stor andel anser sig sakna den kunskap om vilka åtgärder som är möjliga. Utöver det är det svårt för individer att veta hur åtgärderna ska genomföras vilket upplevs som en barriär för att ens överväga att implementera åtgärderna (Grahn & Jaldell, 2019). Det kan ses som en förlängning av ovanstående hinder då det kan förklaras av bristande information om risker och vilka åtgärder som kan vidtas. Det kan dock även handla om brist på rent praktisk byggnads- eller anläggningskunskap.

Ansvar

Frågan om vem som har ansvar att klimatanpassa lyfts i en stor del av akademien där flertalet argumenterar för att fastighetsägare bör ta större ansvar för att möta kommande utmaningar (Klein et al., 2017; Mees, 2017; Taylor et al., 2012). Dock finns det ingen allmängiltig syn på hur ansvarsfördelningen ska se ut och vem som ska ha det största ansvaret (Grahn & Jaldell, 2019; Persson et al., 2021). En del anser att lokala myndigheter, kommuner i svensk kontext, ska ha det största ansvaret med anledning av deras ansvar för fysisk planering och regleringar. Persson et al. (2021) menar att det finns ett spann av åsikter om hur ansvarsfördelningen ska se ut men ett genomgående tema är det stora ansvaret som läggs på kommuner. Det står i motsats till nuvarande svensk lagstiftning där klimatanpassningsutredningen framhäver att anpassning av privata fastigheter är fastighetsägarens ansvar med hänvisning till den begränsade rådigheten som kommuner har över privatägd mark (SOU, 2017:42). Det antyder en diskrepans mellan den allmänna uppfattningen om ansvarsfördelningen och den som gäller enligt rådande lagstiftning.

I förlängningen går det här att kopplas till vad som i litteraturen diskuteras som "private versus public good". Det vill säga synen på om anpassningsåtgärder framför allt gynnar individen eller samhället i stort (Klein et al., 2017; Konrad & Thum, 2014; Tompkins & Eakin, 2012). Tompkins och Eakin (2012) delar in det i "leverantörer" (provider) och "förmånstagare" (beneficiaries) av åtgärden. Åtgärder som en aktör har genomfört är inte begränsade till deras mark. Ett exempel på det är att en anläggning av större grönytor som kan översvämmas sannolikt även kommer gynna närliggande fastigheter. I det här fallet är då "leverantören" inte den enda "förmånstagaren" av åtgärden och kan då se det som en orättvis fördelning av kostnad och nytta (Tompkins & Eakin, 2012). Den relationen av "leverantörer" och "förmånstagare" kan gälla mellan privata fastighetsägare likväl som mellan privata aktörer och det offentliga. Den här synen innebär naturligt att det offentliga och

privata aktörer behöver samarbeta för att uppnå de åtgärder som behövs vilket i förlängningen innebär ett delat ansvar mellan samtliga markägare inom det berörda området (Klein et al., 2017). Ett delat ansvar riskerar medföra att ingen vill agera utan att säkerställa att andra agerar. Då riskerar en enskild aktör ta den stora investeringskostnaden som "leverantör" medan andra är "förmånstagare" utan att behöva bekosta investeringen. Det innebär att fastighetsbolag, som syftar till att maximera vinst, väljer att inte göra investeringen om de inte ser tillräckligt stor egen nytta av den (Tompkins & Eakin, 2012).

Hur privata aktörer ska motiveras att ta ansvar och genomföra åtgärder trots att de eventuellt inte ser några direkta egna fördelar diskuteras av ett flertal författare. Klein et al. (2017) menar att anpassningsarbetet hämmas av en top-down styrning som innebär att privata aktörer inte upplever ett problemägarskap. En bristande dialog mellan det offentliga och privata aktörer menar de riskerar begränsa nyttan som privata aktörer kan bidra med. Även Tompkins och Eakin (2012) diskuterar hur privata aktörer kan motiveras till att bidra till allmännyttig anpassning. De menar att det kan ta olika form beroende på vilka aktörer som berörs och vilken syn de har på sin del i att anpassa samhället i stort. För de som syftar till att maximera vinst men inte får någon substantiell fördel av att genomföra åtgärder menar de att ekonomiska incitament är den effektivaste metoden. För de som får fördelar av att implementera åtgärder behöver de fördelarna förtydligas och lyftas fram för att motivera. De lyfter även en altruistisk motivation som bygger på aktörens vilja att göra något gott (Tompkins & Eakin, 2012). Något som dock är allmängiltigt är att den generella trenden av ett governance-styrt samhälle kräver att samarbetet mellan privata och offentliga aktörer utvecklas.

Regleringar

Flertalet forskare menar att regleringar är en omstridd fråga när det kommer till översvämningsrisker och anpassning. Det lyfts att regleringar i någon form är nödvändigt för att privata aktörer ska vidta anpassningsåtgärder (Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012). Eftersom delar av åtgärder som genomförs av privata aktörer kan räknas som "public good" och gynna ett större område menar Tompkins och Eakin (2012) att regleringar är nödvändiga för att motivera privata aktörer att ta sitt ansvar, något som även Taylor et al. (2012) lyfter. Konrad och Thum (2014) menar att regleringar är en förutsättning för att privata aktörer ska vara villiga att göra de nödvändiga investeringarna. Detta eftersom de då i större utsträckning litar på att även andra aktörer vidtar åtgärder.

Dock påpekas det att privata aktörer generellt sett inte efterfrågar regleringar och istället anser att marknadsstyrda lösningar är bättre (Schneider, 2014; Taylor et al., 2012). Konrad och Thum (2014) lyfter att anpassningsåtgärder är platsspecifika och att det därmed kan anses kontraproduktivt med hårda regleringar för privata

aktörer. Eftersom lösningar måste skräddarsys efter den specifika aktörens behov kan för riktade regleringar bli ett hinder. Därmed argumenterar de för att det behövs regleringar men att det krävs en viss försiktighet så de inte skapar onödiga hinder för privata fastighetsägare.

Analys av intervjumaterial

Analysen av intervjumaterialet resulterade i fem övergripande teman: Osäkerhet i underlag, organisatoriska hinder och möjligheter, ansvar och samarbete med andra aktörer, regleringar samt ekonomisk påverkan. Se tabell 5 nedan för en översikt av temana och dess underkategorier samt hur de kopplas ihop med referenserna i litteraturöversikten.

Tabell 5.

Teman i intervjustudien med underkategorier och koppling till litteraturöversikt.

Teman	Underkategorier	Koppling till litteraturöversikt
Osäkerhet i underlag	Brist på data och osäkra riskanalyser Kunskap om åtgärder	Attems et al. (2020); Grahn och Jaldell (2019); Hirsch et al. (2015); Persson et al. (2021)
Organisatoriska hinder och möjligheter	Pedagogisk utmaning Utbildning och intern kompetens Underhåll och uppföljning viktigt Diffusa mål	-
Ansvar och samarbete med andra aktörer	Dialoger för att förtydliga ansvar Samhällsansvar	Klein et al. (2017); Konrad och Thum (2014); Snel et al. (2020); Tompkins och Eakin (2012)
Regleringar	EU-taxonomi och andra regleringar drivande Vissa regleringar hindrande	(Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012; Tompkins & Eakin, 2012)
Ekonomisk påverkan	Budgetering Osäker risk Olägenheter för hyresgäster Ekonomiska incitament och subventioner Aktiva investerare	Lamond et al. (2019), Konrad och Thum (2014), Persson et al. (2021), Warren-Myers et al. (2020), Storbjork et al. (2018), Teicher (2018)

Osäkerheter i underlag

Ett genomgående tema i flertalet av intervjuerna är att bristande underlag är ett hinder för bolagen. Det saknas data för att göra konsekventa värderingar av de risker som klimatförändringarna utgör. Dessutom saknas det underlag för vilken inverkan som åtgärder har och hur stor inverkan det har på att minska riskerna för fastigheterna.

Brist på data och osäkra riskanalyser

Värderaren vid fastighetsbolag X återkom ett flertal gånger under intervjun till att det finns en substantiell lucka i den tillgängliga datan för att de ska ha möjlighet att genomföra värderingar som konsekvent tar med klimatrisker. Hen menade att de värderingar av klimatrisker som inkluderas i fastighetsvärderingar i dagsläget är subjektiva antaganden om vilka ekonomiska risker som exempelvis en förhöjd översvämningsrisk innebär. Det finns, enligt hen, inte någon datadriven bevisning för de antaganden som görs.

First of all, the available data set is not really there yet. So, if you want to be factoring in these issues into the valuation you can make some assumptions around how it might impact but I'd say the evidence within the market isn't quite there. (Värderare, fastighetsbolag X)

Hen diskuterade att den svåra avvägningen hur de ska arbeta med frågan, börja ta med riskvärderingar som är subjektiva eller invänta tillräckligt med data för att stödja sina värderingar. Ett problem som hen lyfte med att invänta tillräcklig data är att det eventuellt inte kan byggas upp om de inte inledningsvis gör subjektiva värderingar.

You can try and lead but if you lead you just have to accept that it's going to be [a] speculative, subjective, judgement impact on your valuation. If you're not leading, then you're waiting like everyone else for data to become available. So, it's kind of a chicken and egg type thing. (Värderare, fastighetsbolag X)

Något som ett flertal av intervjuerna lyfte som en utmaning är att de riskanalyser de genomför av olika anledningar kan var osäkra. Det beror delvis på att de har många fastigheter med olika lokala förutsättningar och delvis på att klimatscenarier har en inneboende osäkerhet. Fastighetsbolag Y har gjort en övergripande analys av hela sitt fastighetsbestånd utifrån kommunala skyfallskarteringar. Det har gett dem en övergripande bild men hållbarhetsstrategen menar att det bara är första steget och att de även måste gå ner på fastighetsnivå och analysera utifrån lokala förutsättningar.

Men sen har vi ju liksom inte hunnit ta nästa steg. För detta är ju liksom bara en utifrånanalys egentligen, sen kan det vara så att i fastigheterna, att det finns teknik, installationer, saker på plats som är inbyggda för att hantera de här riskerna. Man kanske visste om det redan när man byggde dem. (Hållbarhetsstrateg, fastighetsbolag Y)

Fastighetsbolag X ska inleda en övergripande analys för att identifiera de fastigheter som är utsatta för den största risken. En av hållbarhetsstrategerna vid bolaget lyfte att de kommer behöva göra specifika analyser av varje fastighet för att bedöma riskerna då det påverkas av bland annat grannfastigheter och det lokala VA-nätet. Hen menade att det är ett arbete som kommer vara väldigt resurskrävande att genomföra på samtliga fastigheter.

Till skillnad från tidigare studier med privatpersoner (Grahn & Jaldell, 2019; Persson et al., 2021) har fastighetsbolagen i den här studien ekonomiska möjligheter att ta fram riskanalyser för sina fastigheter och kompetensen för att implementera det. Det innebär att de bör ha en bättre överblick över hur och var de behöver genomföra åtgärder. Dock antyder intervjuerna att de inte har nått dit ännu utan fortfarande arbetar med att bygga upp det underlaget. Eftersom fastighetsbolagen har stora bestånd över flera kommuner och länder kan det ta relativt lång tid att ta fram det underlaget.

Attems et al. (2020) och Hirsch et al. (2015) lyfter vikten av att ha anpassad information om specifika risker för fastigheterna då förutsättningarna skiljer sig mellan olika fastigheter. Då Hirsch et al. (2015) tar upp att tillräcklig kunskap är viktigt för att motivera fastighetsägare att investera i anpassningsåtgärder kan det även kopplas till ekonomiska hinder. Om fastighetsbolagen inte har tillräcklig kunskap innebär det osäkerheter som påverkar potentiella investeringar i åtgärder. Det kan förklara varför företagen prioriterar att ta fram ett grundläggande underlag innan de gör större investeringar.

Kunskap om åtgärder

Något som flera intervjupersoner lyfte är att de behöver kunskap om vilka åtgärder de kan genomföra och hur de kan genomföras. En av hållbarhetsstrateg vid fastighetsbolag X nämnde att hen arbetar med att ta fram underlag som förvaltare kan ta del av för att implementera åtgärder. Dessutom arbetar fastighetsbolag X med ett pilotprojekt där de med hjälp av en konsult arbetar för att ta fram åtgärdsförslag för ett mindre antal fastigheter. Hållbarhetsstrategerna menade att de i dagsläget inte har en tydlig bild över vilka åtgärder de kan och bör implementera men att det är något de lägger resurser på att ta fram. Dock nämnde förvaltarna likväl som en av hållbarhetsstrategerna på fastighetsbolag X att de som jobbar med förvaltning redan vidtar åtgärder för att minska fastigheternas risker, framför allt i relation till underhåll. Hållbarhetsstrategen påpekade att de inte nödvändigtvis kallar det klimatanpassning, utan ser det som en del av normalt underhåll. Även

hållbarhetsstrategen på fastighetsbolag Y tog upp vikten av den kunskap som förvaltarna kan bidra med och att de tagit fram grundläggande riktlinjer för hur de ska jobba med en drift som minskar riskerna vid extremväder.

Grahn och Jaldell (2019) och Persson et al. (2021) lyfter problematiken med att privatpersoner inte har tillräcklig kunskap om vad som behöver göras. Även fastighetsbolagen verkar ha det problemet om än inte i samma utsträckning eller form. De verkar ha en brist på kunskap om större åtgärder som de kan genomföra. Dock har de, genom förvaltarna, kunskap om hur de kan minska risker från extremväder genom underhåll.

Organisatoriska hinder och möjligheter

Fastighetsbolagen har vissa organisatoriska hinder för att kunna genomföra klimatanpassningsåtgärder. Det handlar delvis om att koordinera arbetet inom fastighetsbolagen och delvis om att konkretisera mål och åtgärder för att undvika att de bortprioriteras för övrig verksamhet.

Pedagogisk utmaning

Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y menade att det finns en viss pedagogisk utmaning med att implementera klimatanpassning i övriga verksamheten. Delvis menade hen att det beror på den diffusa risken som klimatförändringar innebär. Det går inte att säga exakt när, var och hur som extrema väder kommer påverka fastigheterna vilket gör de svåra att förebygga. Dessutom menade hen att klimatrisker och klimatanpassningsmål ligger inom en annan tidsram än den som övrig verksamhet fungerar inom. Den bemanningen som fastighetsbolaget har är utformad efter att hantera kortsiktiga och mer akuta problem vilket gör det svårt att prioritera långsiktiga mål som klimatanpassning. Även om de som arbetar inom fastighetsbolaget är medvetna om riskerna så är de inte akuta och riskerar då prioriteras bort. Dessutom menade hållbarhetsstrategen att det finns en utmaning i att arbeta förebyggande för något som i dagsläget ses som orimligt, exempelvis en större översvämning vid en fastighet som inte tidigare varit drabbad.

Hållbarhetsstrategerna vid fastighetsbolag X lyfte båda att det finns vissa utmaningar för att motivera att det här arbetet är viktigt för verksamheten. Något som även hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y nämnde. Hen poängterar att det inte handlar om en skepsis mot klimatförändringar utan snarare att hens medarbetare behöver förstå vilka reella risker som det innebär och hur de kan förebyggas. En av hållbarhetsstrategerna vid fastighetsbolag X menade att hållbarhetsfrågor i stort måste vara en naturlig del av fastighetsbolagets verksamhet men att det behövs utbildning från hållbarhetsavdelningens sida för att få igenom det.

Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y och förvaltarna vid fastighetsbolag Y lyfte att tidigare skyfall gör att riskerna blir mer påtagliga vilket har lett till ett ökat engagemang. Förvaltarna hänvisade till reaktioner från fastighetsägare och lokala myndigheter efter ett skyfall i Malmö 2014. En av dem noterade en stor förändring i hur Malmö stad behandlar frågan och hur de som fastighetsbolag agerar efter att de upplevt kostsamma skador på fastigheter. Hållbarhetsstrategen lyfte exemplet med översvämningarna i Gävle sommaren 2021 där hen menade att fastighetsägare i den regionen ångrar att de inte agerat tidigare och sannolikt kommer implementera åtgärder.

Utbildning och intern kompetens

Fastighetsbolag X har ännu inte genomfört någon utbildning för de anställda om klimatanpassning och hantering av extrema väder. De har inte heller tagit fram strategier eller riktlinjer som förvaltarna kan utgå ifrån. Enligt en av hållbarhetsstrategerna är det något som företaget arbetar med just nu. Fastighetsbolag Y har tagit fram ett system med egenkontroll som är integrerat i förvaltarnas rondering av fastigheterna. Det berör framför allt en kontinuerlig kontroll av underhållsarbete. Hållbarhetsstrategen har genomfört utbildningar med bolagets medarbetare om systemet. Förvaltarna vid fastighetsbolag X lyfter att de arbetar liknande med rutinmässiga kontroller av exempelvis avrinningsmöjligheter. Det är dock inget som samordnas i ett centralt system likt fastighetsbolag Y.

Flera av intervjupersonerna lyfte att förvaltarna besitter viktig kompetens för att implementera anpassningsåtgärder och att de redan arbetar utifrån att säkra fastigheterna, även om de inte kallar det för klimatanpassning. Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y lyfte att förvaltarna är de som har kunskap om fastigheterna och vet var de är sårbara. Det är något som även ena hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag X lyfte.

Oftast så har ju förvaltarna och driftspersonalen [...] koll på vilka delar som alltid drabbas. [...] De är ju lösningsorienterade och fixar om det behövs och tänker inte på om det är en klimatanpassningsåtgärd. (Hållbarhetsstrateg, fastighetsbolag X)

Underhåll och uppföljning viktigt

En faktor som lyftes av flertalet av intervjupersonerna är vikten av att ha ett välfungerande och strukturerat underhållsarbete. Förvaltarna vid fastighetsbolag X lyfte att en av det viktigaste sakerna som de gör för att förebygga för skador är att se till att fastigheterna och miljöerna runt omkring är väl underhållna. Det handlar bland annat om att rensa brunnar och att se till att takrännor är rensade. Även hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y tog upp det som en viktig aspekt.

En av förvaltarna vid fastighetsbolag X framhäver även att uppföljning av tidigare skador är en viktig del i det förebyggande arbetet. Vet de om att de har haft skador från tidigare stormar behöver de följa upp de åtgärder som tilltagits och se till att de är tillräckliga. Hållbarhetsstrategen på fastighetsbolag Y poängterar vikten av att ha en tydlig struktur för uppföljning av underhållsarbetet, en form av egenkontroll.

Diffusa mål

En av hållbarhetsstrategerna vid fastighetsbolag X lyfte problemet med att ha diffusa och otydliga mål kring hållbarhetsarbete, däribland klimatanpassning. Hen menade att ett problem som hen stött på är att hållbarhetsmål bortprioriteras i budgeteringar för att de inte är konkreta och mätbara. Hen menade att det krävs definiering av målen och att de behöver använda nyckeltal för att göra målen mätbara. Något som inte finns i dagsläget.

And what I see is that if a goal is a little bit vague then [someone says] "that's not really a goal. We have a budget, I don't know if we have room for this. Let's skip this one." (Hållbarhetsstrateg 2, fastighetsbolag X)

Ansvar och samarbete med andra aktörer

Flera av intervjupersoner efterfrågade en bättre dialog mellan olika aktörer, både offentliga och privata, för att utveckla klimatanpassningsarbetet. De menade att en sådan utveckling skulle kunna leda till ett arbete som är bättre koordinerat mellan parter och att ansvarsfördelningen kan klargöras. Flera av intervjupersonerna lyfte problematiken med att extrema väder inte förhåller sig till fastighetsgränser och att det innebär att alla fastighetsägare behöver ta sitt ansvar. Samtliga intervjupersoner ansåg att de som fastighetsbolag har ett ansvar att vidta åtgärder.

Önskan att förtydliga ansvarsfördelningen kan kopplas till det som i tidigare forskning benämns som "private versus public good" (Klein et al., 2017; Konrad & Thum, 2014; Tompkins & Eakin, 2012). Intervjupersonerna anser att de behöver vara en "leverantör" av anpassningsåtgärder men vill inte riskera vara den enda "leverantören". Nyttan av åtgärder inte är begränsad till den egna fastigheten och att det därmed finns flera "förmånstagare" (Klein et al., 2017; Konrad & Thum, 2014; Tompkins & Eakin, 2012). Det kan leda till att flera aktörer inväntar att någon annan ska ta första steget för att minimera risken att bidra mer än de anser sig få ut av det.

Dialoger för att förtydliga ansvar

En av hållbarhetsstrategerna på fastighetsbolag X menade att det behöver klargöras vad som förväntas av alla fastighetsägare och förtydliga vilket ansvar de har. Hen

menade att det riskerar leda till att ingen vidtar åtgärder om de tror att de är de enda som skulle göra det.

Ja men alla skulle kunna säga att "om jag asfalterar hela min yta, det spelar ingen roll [för] jag äger ju bara 0,1% av den här staden". [Men] skulle alla göra så så skulle det gå illa för alla. (Hållbarhetsstrateg, fastighetsbolag X)

Även förvaltarna vid fastighetsbolag X lyfte att det är viktigt med en koordinering mellan olika fastighetsägare för att hantera klimatrisker. De lyfte att det är viktigt att åtgärder implementeras på alla fastigheter i ett område då konsekvenserna ofta sprids mellan fastigheter. En av förvaltarna tog upp ett exempel där de fått inträngning av vatten i deras fastighet på grund av ett läckage i en fastighet på andra sidan gatan. Ingen av förvaltarna i studien har varit del i någon organiserad dialog om förebyggande arbete för väderrisker. En av förvaltarna menade att det kan vara svårt att identifiera vem som äger vissa fastigheter vilket gör det än svårare att upprätta dialoger.

Det är så väldigt spritt liksom, alltså det kan vara en liten bostadsrättsförening, det kan vara en anonym fastighetsägare och man vet knappt vem det är som äger fastigheten, det framgår knappt. Så ibland är det faktiskt ett detektivarbete när man behöver komma i kontakt med dom. (Förvaltare 1, fastighetsbolag X)

En dialogdriven ansvarsfördelning kan till viss del ses som ett alternativ till att olika former av regleringar styr fördelningen. Klein et al. (2017) lyfter vikten av att engagera privata aktörer i en deliberativ process för att effektivisera klimatanpassning inom städer och få de privata aktörerna att känna ett ägarskap för problemet. Det går även att koppla till den större trenden av ett governance-styrt samhälle som kräver ett större samarbete mellan olika aktörer (Snel et al., 2020). Även Tompkins och Eakin (2012) lyfter vikten av dialoger mellan aktörer i ett samhälle som skiftar till att vara allt mer governance-styrt.

Samhällsansvar

En av hållbarhetsstrategerna vid fastighetsbolag X lyfte att de som fastighetsbolag har ett ansvar gentemot samhället i stort att vidta klimatanpassningsåtgärder. Hen menade på att alla fastighetsägare behöver ta ett ansvar och att de som fastighetsbolag behöver se sin del i det. Hen menade att ett sätt som de centralt arbetar med att motivera medarbetare till att integrera klimatanpassning i verksamheten är att hänvisa till det ansvar som de har gentemot övriga samhället att göra sin del. Dock påpekade hen att det inte alltid är något som motiverar.

Det är intressant att hen lyfte den här synen på ansvar i förhållande till implementering av klimatanpassning på sin mark. Då det endast är en person som

nämnt det är det inte nödvändigtvis en åsikt eller inställning som är genomgående i fastighetsbolaget. Men att det lyfts är ändå intressant då det antyder att det finns medarbetare som ser ett värde i det. I relation till Tompkins och Eakin (2012) kan det ses som en altruistisk motivation för att implementera åtgärder där medarbetarna motiveras av en vilja att göra något som de anser de är skyldiga att göra.

Regleringar

Olika former av regleringar av fastigheter är återkommande i samtliga intervjupersoner. Regleringar anses vara en drivande faktor för utveckling av arbetet inom branschen. Samtidigt ses vissa typer av regleringar hindrande för anpassning av äldre fastigheter och att hållbarhet inte premieras vid exempelvis bygglov.

EU-taxonomi och andra regleringar drivande

Samtliga intervjupersoner som arbetar strategiskt med klimatanpassning menade att EU-taxonomi är drivande i utvecklingen av arbetet. De poängterade att det är till stor del på grund av kravet på rapportering om bland annat klimatanpassningsarbete och klimatrisker som de tagit en del steg.

En av hållbarhetsstrategerna på fastighetsbolag X tog upp att taxonomi innebär att fastighetsbolaget måste lyfta de här frågorna. Något som även den andra hållbarhetsstrategen på fastighetsbolag X lyfte. Även hållbarhetsstrategen på fastighetsbolag Y menade att EU-taxonomi är viktig. Hen nämnde att det har drivit på intresset bland investerare att ta med klimatrisker till en högre grad. Värderaren på fastighetsbolag X benämnde tydligare regleringar som en viktig del för att uppbyggnaden av data för klimatrisker ska gå snabbare. Om de tvingas ta med det kommer den data som behövs till det att tas fram snabbare menade hen.

Taxonomins krav på rapportering innebär att samtliga fastighetsbolag måste ta hänsyn till de här frågorna. Det har varit en av anledningarna till att de tagit steg som att ta fram riskanalyser över beståndet. Regleringar kan här ha varit ett sätt att säkerställa att samtliga större aktörer gör sin del och vidtar åtgärder (Tompkins & Eakin, 2012). Det är även något som intervjupersonerna efterfrågade om än genom dialoger snarare än regleringar.

Vissa regleringar hindrande

Förvaltarna vid fastighetsbolag X lyfte flertalet gånger att olika former av regleringar kan vara ett hinder för klimatanpassningsåtgärder. De tog upp att de i vissa fall inte kan byta material till något hållbarare på byggnader, exempelvis gröna tak, då de inte kan få bygglov till det. De menar att kommunen i vissa fall prioriterar estetiska aspekter i stället för hållbarhet.

Egentligen kanske man vill sätta ett bättre material, ett modernare material, någonting som man kanske tror på. Och det är inte alltid staden... liksom de har sin bild över... de sitter kanske på ett kontor som kanske tittar på det estetiska eller andra typer av värden som inte verkar gå hand i hand med att det ska vara hållbart i längden utan det är snarare ”så här har det sett ut förr”.
(Förvaltare, fastighetsbolag X)

En annan aspekt som en av förvaltarna vid fastighetsbolag X nämnde är att det är för krångligt att få igenom förändringar. Hen menade att kommunen tar för lång tid att handlägga ärenden. Dessutom tog hen upp att systemet är för byråkratiskt vilket leder till långa handläggningstider. En annan av förvaltarna lyfte att det kan förändras över tid vad de får bygglov för beroende på vilka som arbetar med handläggningen. Det innebär ett hinder i att genomföra en del projekt. Ena hållbarhetsstrategen och värderaren på fastighetsbolag X såg en utmaning med att det är inkonsekventa regleringar i olika länder och kommuner då de därmed har många olika bestämmelser att förhålla sig till.

Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y menade dock att det även finns en fördel med regleringar i detaljplaner och liknande. Hen menade att det kan pekas ut risker som bolaget inte är medvetna om själva i detaljplaner vilket enbart är fördelaktigt för dem.

Synen på regleringar som ett hinder för det operativa arbetet går i linje med den tidigare forskningen som antyder att privata aktörer föredrar att inte styras i allt för stor utsträckning av regleringar (Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012).

Det finns här en skillnad i synen på regleringar. Förvaltarna, som arbetar operativt, såg regleringarna som ett potentiellt hinder till utvecklingen av fastigheterna. De som arbetar strategiskt med frågan såg att regleringar på den nivån är avgörande för att driva arbetet framåt. Skillnaden behöver inte nödvändigtvis betyda att förvaltarna har en mer negativ bild på regleringar än övriga. Det kan även vara att olika typer av regleringar är efterfrågade. Det antyder dock att privata aktörer inte nödvändigtvis är negativt inställda till regleringar, utan bara en specifik typ av regleringar. Exempelvis lyfter Konrad och Thum (2014) att vissa typer av regleringar kan vara kontraproduktiva då åtgärder behöver vara platsspecifika.

Ekonomisk påverkan

Fastighetsbolagets ekonomi påverkas och påverkas av klimatanpassning och klimatrisker. Samtliga intervjupersoner har lyft budgeteringen för hantering av extremväder som en avgörande faktor. Ekonomiska incitament, subventioner och regleringar gör att fastighetsbolagen ser en potential för ekonomisk avkastning av investeringar i klimatanpassningsåtgärder. Hållbarhetsstrategen på fastighetsbolag

Y lyfte att investerare har börjat engagera sig i en allt högre grad i klimatrisker och möjligheten att begränsa den. Detta dels då det är en del av EU-taxonomin, dels då de ser finansiella risker med att inte lyfta det här.

Budgetering

En förvaltare nämnde att det är svårt att budgetera för de skador som extremväder kan leda till eftersom det är så oförutsägbart. De vet inte när, var eller hur exempelvis en storm påverkar dem och menar att de därmed har svårt att ta höjd för det i förvaltningsbudgeten. En av hållbarhetsstrategerna menade att diffusa risker, som klimatrisker, inte ses som lika akut och därmed inte prioriteras vid budgetering. Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y tog även upp att en utmaning med att implementera klimatanpassning är att det sker på en mycket längre tidsskala än övrigt förvaltningsarbete. Det innebär att budgeteringen av anpassningsarbetet behöver ske över en längre period än övrig verksamhet budgeteras vilket kan vara en anledning till att det inte inkluderas i budgeten.

Persson et al. (2021) lyfter att privatpersoner ofta har svårt att budgetera för de investeringar som krävs då de kan vara omfattande för större åtgärder. Det är intressant att även ett stort fastighetsbolag har svårt att hitta plats i budgeten för de anpassningsåtgärder som krävs trots att de har en helt annan budgetstorlek än en privatperson. Det som hållbarhetsstrategen lyfte antyder att fastighetsbolaget prioriterar kortsiktiga besparingar över åtgärder som syftar till att minska utgifter långsiktigt vilket stämmer överens med tidigare studier (Warren-Myers et al., 2020). Även om fastighetsbolagen ser att det finns en långsiktig vinst i att investera i åtgärder inom klimatanpassning prioriteras andra utgifter som ger en mer direkt inverkan på verksamheten.

Osäker risk

Flera av intervjupersonerna nämnde att en utmaning är att lyckas värdera de risker som ett förändrat klimat innebär för fastigheterna. Dels är det kopplat till det som värderaren lyfte om att det inte finns data, dels är det kopplat till att extremväder är oförutsägbart i hur det slår. Värderaren på fastighetsbolag X nämnde att, precis som det är svårt att värdera risker, är det svårt att avgöra vilken inverkan en åtgärd har på fastighetens värde. Det leder till att det är svårt att avgöra vilken nytta som en eventuell åtgärd skulle bidra med.

Osäkerheten vid värdering av skaderisker är något som Lamond et al. (2019) lyfter. De menar att osäkra kostnader och framför allt nyttor med investeringar gör att fastighetsbolag är ovilliga att genomföra åtgärder. Dessutom finns det en osäkerhet i när, var och hur extremväder kommer påverka fastigheterna. Utifrån det perspektivet kan det anses logiskt att fastighetsbolagen vill ha en tydlig bild av riskerna de står inför innan de väljer att göra större investeringar i anpassningsåtgärder.

Ett alternativ som lyfts av Konrad och Thum (2014) är att arbeta reaktionärt eftersom större fastighetsbolag kommer ha svårt att täcka alla möjliga risker på samtliga fastigheter. De menar att det kan finnas en ekonomisk fördel för dem att arbeta reaktionärt i stället för att investera i åtgärder som eventuellt minskar skadekostnader (Konrad & Thum, 2014). Det är dock inget som någon av intervjupersonerna har nämnt. Samtliga av dem menade att de bör jobba proaktivt med frågan. Att en av förvaltarna vid fastighetsbolag X nämnde att de inte budgeterar för att hantera skador antyder även det att den strategin inte är något som fastighetsbolaget jobbar utifrån.

Olägenheter för hyresgäster

Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y lyfte att en kostnad som hen tror ofta glöms bort är den olägenhet för hyresgäster som exempelvis en översvämning av en fastighet skulle kunna innebära. Hen menade att de som fastighetsbolag även behöver se över vilken kostnad det kan innebära för företaget i form av uteblivna hyresintäkter och eventuell ersättningsskyldighet gentemot hyresgäster. Dessutom poängterade hen att det kan påverka deras relation med hyresgäster. Enligt hållbarhetsstrategen är det inget de diskuterat ännu, till stor del för att det inte är något som hyresgästerna själva lyft.

Men det kan ju också leda till en olägenhet för våra hyresgäster och då har det ju också en kommersiell påverkan. (...) Det är en sak att vi har pratat om att fastigheten, det vill säga vår tillgång, får problem och det leder till ökade kostnader men om våra hyresgäster i sin verksamhet också får olägenheter och problem (...) då kan man ju diskutera liksom rent kommersiellt hur kommer det påverka oss. Och hur kommer det påverka hur vi jobbar i de här frågorna. (Hållbarhetsstrateg, fastighetsbolag Y)

Det perspektivet kan vara ett argument för att principen som Konrad och Thum (2014) lyfter med att jobba reaktionärt inte är lika relevant. Ser fastighetsbolaget risker i att förlora hyresgäster vid skador på fastigheterna är de troligtvis mindre benägna att acceptera skador på fastigheterna även om det är mindre kostsamt rent skademässigt.

Ekonomiska incitament och subventionering

Flera av intervjupersonerna efterfrågade ekonomiska incitament och subventioneringar för att motivera att genomföra åtgärder. Exempelvis nämnde en av förvaltarna vid fastighetsbolag X att de borde kunna tjäna pengar på att ta hand om dagvatten på fastigheten. Även hållbarhetsstrategerna vid bolaget lyfte att olika typer av offentliga bidrag eller subventioneringar skulle bidra till att de har

möjlighet att implementera fler åtgärder. De båda tror att de kan få sådana bidrag men det är inget som de sökt i dagsläget.

En av hållbarhetsstrategerna på fastighetsbolag X menade att det till viss del redan finns incitament och ett ekonomiskt intresse att jobba med de här frågorna då det ger tillgång till kapital i olika former, framför allt i relation till EU-taxonomin för hållbara investeringar.

Att intervjupersonerna lyfte att det är viktigt med ekonomiska incitament är intressant utifrån vad Tompkins och Eakin (2012) menar motiverar agerande. De menar att vinstmaximerande aktörer, som fastighetsbolagen är, effektivast motiveras av subventioner och ekonomiska incitament.

Aktiva investerare

Enligt två av intervjupersonerna är investerare en av de största pådrivande faktorerna att undersöka klimatrisker och implementera åtgärder. Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y nämnde att hen har haft ett flertal samtal med olika investerare som intresserar sig för hur fastighetsbolaget arbetar med frågan. En av dem hade tagit fram en egen riskanalys som hen ville diskutera. Även värderaren på fastighetsbolag X lyfte att de som fastighetsinvesterar i allt högre grad vill inkludera i klimatrisker i värderingen av fastigheter. Hen återkommer dock till att det inte sker i någon större utsträckning än då det saknas data och bevisning för att göra det.

Både hållbarhetsstrategen och värderaren menade att investerarna är måna om det här då de vill säkerställa att fastighetsvärdet är korrekt samt att fastighetsbolaget gör det som krävs för att bibehålla och utveckla värdet.

Lågt deltagande bland förvaltare

Det har varit väldigt svårt att hitta fastighetsförvaltare som varit intresserade av att delta i studien. Av totalt 30 kontaktade förvaltare har enbart 3 tackat ja till intervju, en gruppintervju. I övrigt har majoriteten inte svarat trots flertalet kontaktförsök via e-post och telefon, se tabell 6 för en sammanställning av responsen. Av de som har svarat men inte deltagit har tre (3) hänvisat till att de inte har tid att delta, en (1) ansåg sig inte kunna bidra då hen saknade kunskap i området och en (1) angav ingen anledning.

Tabell 6.

Kontaktade förvaltare vid vardera företag

Fastighetsbolag	Antal kontaktade	Antal nej	Antal ja
Fastighetsbolag X	20	5	3
Fastighetsbolag Y	10	0	0
Totalt	30	5	3

Sammanfattande diskussion och slutsatser

I det här avsnittet presenterar jag en sammanfattning av de viktigaste resultaten. Dessutom tar jag upp det som lyfts i litteraturen men inte återkommer i intervjumaterialet. Utöver det diskuterar jag aspekter som intervjupersonerna tagit upp men som inte lyfts i litteraturöversikten och vad det har för innebörd. Avsnittet avslutas med slutsatser och förslag på vidare forskning.

Ekonomisk påverkan

En av de viktigaste faktorerna som intervjupersonerna lyfte är att det finns stora osäkerhet kring riskerna som deras fastigheter är utsatta för och hur de ska värderas. Den problematiken kan vara en anledning till att de har svårt att motivera åtgärder och inkludera investeringar i budgeten, vilket en av hållbarhetsstrategerna nämnde är ett problem. Att aktörer har svårt att ha budget till de investeringar som krävs är något som Persson et al. (2021) lyfter för privatpersoner. Det är intressant att det även är något som är relevant för större fastighetsbolag. Det är dock otydligt exakt vad som gör att investeringarna inte prioriteras. En av hållbarhetsstrategerna vid fastighetsbolag X menade att andra utgifter prioriteras vilket kan antyda att företaget lägger större vikt vid kortsiktiga investeringar än långsiktiga ekonomiska besparingar. Att prioritera kortsiktig avkastning är något som Warren-Myers et al. (2020) lyfter att företag ofta är benägna att göra.

Att flera av intervjupersonerna nämnde att investerare är aktiva inom hur företagen arbetar med klimatrisker är intressant. Det kan vara en drivkraft för att anpassningsarbetet utvecklas i företagen. Hållbarhetsstrategen vid fastighetsbolag Y sa uttryckligen att hen ser investerare som den viktigaste yttre påtryckningen för dem att arbeta med frågan. I förlängningen kan det vara något som gör att företagen prioriterar klimatanpassning i budgeten.

Återkommande är att ekonomiska incitament är något som skulle motivera bolagen att arbeta mer med anpassningsåtgärder. Utifrån litteraturen kan det se som att fastighetsbolagen är vinstmaximerande aktörer vilka framförallt motiveras av olika typer incitament och subventioneringar (Tompkins & Eakin, 2012). Dock ser

bolagen även ett egenintresse i att arbeta med anpassning då flertalet av intervjupersonerna nämner att de räknar med minskade kostnader av att investera proaktivt, i de fallen menar Tompkins och Eakin (2012) att aktören bör motiveras till att agera utifrån den egna vinsten. Att intervjupersonerna ändå ser att det krävs ekonomiska incitament antyder att de potentiella besparingar de ser inte är tillräckligt för att motivera investeringarna. Dock kan även det här kopplas till vad Warren-Myers et al. (2020) lyfter med att kortsiktiga besparingar prioriteras. Det är inte heller förvånande att ett vinstdrivande företag själva ser en fördel med att det finns ekonomiska incitament till att implementera klimatanpassning.

Något som nämns i litteraturen men som ingen av intervjupersonerna har lyft är en upplevd konkurrensnackdel av att lägga resurser på klimatanpassning (Storbjork et al., 2018; Teicher, 2018). Dock går det att antyda en viss motvillighet till att ligga i framkant inom området. Bland annat lyfte värderaren att olika värderare väntar ut varandra om att ta första steget i att ta fram data kring klimatrisker. Dessutom går det att koppla ihop med ”private versus public good” (Klein et al., 2017; Konrad & Thum, 2014; Tompkins & Eakin, 2012). Det kan argumenteras för att anledningen till att fastighetsbolagen vill att alla fastighetsägare ska genomföra åtgärder är att de annars får betala utan att nödvändigtvis gynnas i samma grad. I förlängningen kan det ses som att de upplever en konkurrensnackdel om de är ensamma med att genomföra åtgärder.

Kunskap

De som arbetar strategiskt med frågan lyfte samtliga att en stor utmaning är att ha tillräckligt med data och underlag för att ta hänsyn till klimatrisker och genomföra anpassningsåtgärder. Det gäller för värdering av riskerna likväl som var riskerna finns samt hur de kan åtgärdas. Just brist på underlag är inte något som lyfts i litteraturöversikten. En anledning till det kan vara att större fastighetsbolag har ett större behov av att analysera var och hur de är utsatta för risker. En privatperson som ska anpassa sin fastighet har inte samma behov av att göra en storskalig analys inför implementering. Hirsch et al. (2015) lyfter vikten av att ha information om specifika risker för fastigheterna då förutsättningarna kan variera stort mellan fastigheter. Behovet av platsspecifikt underlag är något som flera av intervjupersonerna nämnde som avgörande för deras arbete och att en övergripande riskanalys inte tillgodoser det. Den vikten som intervjupersonerna la vid att ha ett ordentligt underlag är även relevant för hur benägna bolagen är att prioritera anpassningsåtgärder i budgeten. Detta då fastighetsägare generellt sett är mindre benägna att implementera åtgärder om det inte finns stöd för riskerna som de är utsatta för eller vilken nytta åtgärderna står för (Candel & Torna, 2021; Grahn & Jaldell, 2019; Warren-Myers et al., 2020).

Under intervjuerna framkom det att intervjupersonerna ser klimatanpassning som en stor och komplicerad fråga. De lyfte att de behöver stora mängder underlag för att ta beslut om hur de kan agera och effektivt utnyttja de resurser som finns. Dock går det att ifrågasätta hur mycket underlag som behövs och vad som krävs för att kunna bedriva anpassning av fastigheterna. Flera av intervjupersonerna, på strategisk likväl som operativ nivå, lyfte vikten av ett välfungerande underhåll med uppföljning för att undvika skador på fastigheterna. Att ta fram strategier för sådana åtgärder bör inte kräva några extensiva utredningar om risker på specifika fastigheter. Fastighetsbolag Y har tagit fram underlag och hållbarhetsstrategen har genomfört utbildningar med medarbetare specifikt om underhållsarbete för extremväder. Hur det har tagits emot och i vilken grad det implementeras är svårt att diskutera då jag inte kunnat intervjua någon förvaltare där. Fastighetsbolag X har dock inte tagit fram något sådant underlag och förvaltarna jag intervjuade hade inte deltagit på någon utbildning om det. Det kan ses som ett första steg för bolagen medan de arbetar med att ta fram underlag till större åtgärdsförslag.

Ansvar

Genomgående är det tydligt att intervjupersonerna ansåg att fastighetsbolaget har ett ansvar att vidta åtgärder. De efterfrågade dialoger som klagör vad som förväntas av dem, och andra fastighetsägare, och trycker på att det krävs att samtliga fastighetsägare genomför åtgärder.

För att säkerställa att alla aktörer arbetar gemensamt med anpassningsåtgärder lyfte intervjupersonerna att det behövs tydliga regleringar och incitament samt att det utvecklas dialoger mellan fastighetsägare och kommunen. Dialoger mellan aktörer ges relativt stor vikt hos intervjupersonerna. Dialoger är också något som till viss del stöts i litteraturen där ett samhälle som går mot att vara allt mer governance-styrt ställer krav på samarbeten mellan privata och offentliga aktörer (Klein et al., 2017). Samtidigt menade flera av intervjupersonerna att regleringar är en viktig drivkraft för att alla aktörer ska ta sitt ansvar i anpassningsarbetet. Intervjupersonerna verkar vilja säkerställa att alla måste genomföra åtgärder och ser regleringar som ett av de bästa sätten att göra det, dock tillsammans med någon form av dialog.

Samtliga intervjupersoner nämnde att de som fastighetsbolag har ett stort ansvar i frågan. Det är delvis utifrån ett egenintresse med minskade skador på fastigheter men även utifrån ett moraliskt perspektiv där de anser sig behöva göra sin del i att utveckla samhället i stort. Att de så tydligt anser sig ha ett ansvar är intressant då det frångår vad tidigare studier antytt, att det offentliga bör ha det yttersta ansvaret (Grahn & Jaldell, 2019; Persson et al., 2021). En förklaring till det kan vara att de tidigare studierna har berört privatpersoner och inte fastighetsbolag.

Därmed kan det skilja sig i vilket ansvar de ser sig ha men även hur medvetna de är om deras juridiska skyldigheter.

Regleringar

I enighet med litteraturen återkom flera av intervjupersonerna till att olika former av regleringar är en viktig drivande faktor för utveckling av klimatanpassningsarbetet. Samtliga av intervjupersonerna som jobbar strategiskt med frågan lyfte EU-taxonomin för hållbara investeringar som en viktig del av det som drivit utvecklingen de senaste åren. Det är tydligt att taxonomin har ställt krav på företagen som gör att de måste prioritera frågan. Övergripande regleringar som ställer krav på att privata aktörer ska agera är den viktigaste aspekten av regleringar som lyfts i litteraturen. Den här typen av regleringar säkerställer att alla aktörer agerar vilket är viktigt utifrån frågan om ”private versus public good” (Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012). Just att regleringarna säkerställer att alla aktörer agerar är något som flera intervjupersoner lyfte som en essentiell del av att driva anpassningsarbetet framåt.

Samtidigt ser förvaltarna ett problem med att vissa regleringar hindrar dem från att implementera åtgärder, exempelvis att kommuner vid bygglovshandläggningen prioriterar estetik över hållbarhet samt att vissa detaljplaner styr vilka material de får använda. Det stämmer väl överens med vad som lyfts i litteraturen att privata aktörer generellt sett inte efterfrågar regleringar då det kan försvåra implementeringen av åtgärder (Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012).

Regleringar som inte är konsekventa över tid eller plats lyfte flera av intervjupersonerna som en utmaning. Det är inget som lyfts i litteraturen som är del av det analytiska ramverket. Dock kan det ses som en förlängning av att vissa typer av regleringar ses som ett hinder. Om fastighetsbolagen inte vet vilka åtgärder de kan genomföra utifrån vad de får bygglov för riskerar det förlänga processen för anpassningsåtgärder.

Organisatoriska hinder

En viktig aspekt som framkommer under intervjuerna är att företagen står inför en del organisatoriska utmaningar för att implementera klimatanpassning. Arbetet konkurrerar med andra delar av verksamheten och det behöver integreras genom hela organisationen. Otydliga mål och strategier riskerar leda till att arbetet bortprioriteras för andra utgifter. Dessutom lyfte hållbarhetsstrategen på

fastighetsbolag Y att det är en utmaning att integrera ett långsiktigt arbete, som klimatanpassning, i en verksamhet som generellt sett jobbar med kortare tidsramar. Då menade hen att det finns risk att det kortsiktiga prioriteras eftersom det ses som mer akut. Det är något som inte lyfts i litteraturöversikten då översikten inte fokuserar på den organisatoriska aspekten av anpassningsarbetet utan framför allt lyfter externa hinder och drivkrafter för aktörerna.

Ansvarsfördelning i ett samhällsperspektiv

Ett genomgående tema i resultatet av litteraturstudien likväl som intervjustudien är att kostnader och ansvarsfördelning är en viktig och komplicerad fråga. Intervjupersonerna nämner problematiken med att många aktörer inom ett begränsat område behöver samarbeta och att det behöver säkerställas att alla agerar. Även i litteraturen lyfts det att ansvarsfördelningen och i förlängningen fördelningen av kostnader är avgörande för hur villiga aktörer är att agera (Klein et al., 2017; Konrad & Thum, 2014; Taylor et al., 2012; Tompkins & Eakin, 2012). I ett större perspektiv kan det ses som att de fastighetsbolag som investerar i anpassningsåtgärder upplever konkurrensnackdelar. Exempelvis Storbjork et al. (2018) lyfter att fastighetsbolag ser en konkurrensnackdel av att arbeta med hållbarhetsfrågor i allmänhet, vilket den här studien antyder stämmer även för klimatanpassning.

I dagsläget kan det inte säkerställas att alla aktörer arbetar med klimatanpassning. Ansvaret ligger uteslutande på de enskilda fastighetsägarna och kommunerna, som har ett koordinerande ansvar, har inte några möjligheter att ställa krav på fastighetsägarna (SOU 2017:42). Det innebär att den problematik som läggs fram av intervjupersonerna och i litteraturen kan vara svår att åtgärda inom nuvarande system. En lösning kan vara att ge kommuner större möjlighet att reglera privata aktörer. Det stöds delvis av att intervjupersonerna lyfter regleringar, exempelvis EU-taxonomin, som drivande för anpassningsarbetet. Samtidigt nämner förvaltarna att de redan idag upplever sig begränsade av kommunala regleringar. Även i litteraturen nämns det att privata aktörer är negativt inställda till strikta regleringar (Konrad & Thum, 2014; Schneider, 2014; Taylor et al., 2012). Därmed är det troligt att fastighetsbolagen själva inte skulle välkomna starkare regleringar från kommuner och föredrar andra lösningar.

Något som lyftes under intervjuerna vilket skulle kunna fylla en liknande funktion som regleringar är dialoger mellan privata och offentliga aktörer. Det lyftes att det skulle kunna leda till att ansvarsfördelningen och vad som förväntas av vardera aktör tydliggörs. Ett fokus på antingen dialoger eller regleringar kan ses som två olika styrningssätt av anpassningsåtgärder, deliberativ och rationell styrning (Klein et al., 2016; Tennekes et al., 2014). Klein et al. (2016) påpekar att

det uppstår problem när olika aktörer har olika åsikter om hur styrningen bör ske. I det här fallet behöver det förtydligas hur styrningen av anpassningsåtgärder, genom dialog eller regleringar, ska genomföras för att skapa tillit och legitimitet för anpassningsarbetet. Om fastighetsbolagen och kommunerna, och för sin del olika förvaltningar inom kommunerna, har olika syn på det här kan det leda till att de har olika förväntningar på varandra vilket i förlängningen försvårar samarbeten (Klein et al., 2016).

Slutsatser och framtida forskning

Det finns många faktorer som påverkar vilka möjligheter som fastighetsbolagen har att genomföra klimatanpassning. I litteraturen lyfts ekonomiska faktorer, kunskap, frågan om ansvarsfördelning samt regleringar som några av de viktigaste faktorerna för välfungerande anpassningsarbete av privata aktörer.

Intervjupersonerna verkade vara väl medvetna om att deras verksamhet kommer att påverkas av ett förändrat klimat. På strategisk likväl som operativ nivå diskuterade intervjupersonerna hur exempelvis extremväder kommer påverka dem och att de behöver arbeta proaktivt för att minimera potentiella skador. Samtidigt har förvaltare varit ovilliga att delta i studien och de kontaktades respons antyder att de inte diskuterar klimatanpassning. Det innebär, som den här studien visar, inte att förvaltare inte arbetar med anpassningsåtgärder i olika former men det antyder att det finns ett glapp mellan hur fastighetsbolagen arbetar med frågan strategiskt och operativt. Det kan i förlängningen innebära att viktig kunskap som förvaltarna kan bidra med inte kommer till nytta och att förvaltarna inte får den utbildning som de behöver.

De hinder som intervjupersonerna lyfte är generellt sett inom samma kategorier som det som lyfts i litteraturöversikten. Framför allt ser intervjupersonerna utmaningar i att ha ett tillräckligt stort och pålitligt underlag för att ta beslut om hur resurser ska fördelas och avgöra om en investering är värd att genomföra. Utöver det upplever intervjupersonerna organisatoriska hinder med att integrera klimatanpassning i övrig verksamhet. Framför allt är det relaterat till otydliga mål och en pedagogisk utmaning med anpassningsarbetets långa tidsram vilket riskerar leda till att åtgärder inte prioriteras i budgeten. Ytterligare ett internt hinder är att klimatanpassning ses som en väldigt stor fråga som kräver stor mängd underlag.

De tydligaste drivkrafterna för ett utvecklat anpassningsarbete som intervjupersonerna lyfter är dialoger och regleringar. Till stor del har dessa samma syfte i att klargöra ansvarsfördelningen mellan olika aktörer samt att säkerställa att alla aktörer genomför åtgärder vilket är något som samtliga intervjupersoner lyfte som viktigt. Något som kan ses som en intern drivkraft är att fastighetsbolagen

integrerar klimatanpassning i underhållsarbetet och följer upp arbetet vilket kan vara ett första steg i att arbeta med klimatanpassning.

Till framtida studier skulle det vara intressant att studera hur klimatanpassning kan integreras i fastighetsbolagens organisation och djupgående diskutera de utmaningar som det innebär. Samtliga intervjupersoner nämnde att de är tidigt i processen med att implementera klimatanpassning i sin verksamhet. De hinder och möjligheter som lyfts i den här studien är de som de står inför just nu. Det skulle vara intressant att följa processen som ett fastighetsbolag går igenom för att utveckla deras anpassningsarbete.

Tack

Först och främst vill jag rikta ett tack till de intervjupersoner som deltagit i studien. Tack för intressanta och insiktsfulla intervjuer, jag har lärt mig mycket av er.

Jag vill även tacka min handledare Johanna Alkan Olsson. Dina kommentarer har varit otroligt värdefulla för mitt arbete. Jag vill även tacka mina kurskamrater för de diskussioner vi fört kring varandras arbeten.

Referenser

- Attems, M. S., Thaler, T., Snel, K. A. W., Davids, P., Hartmann, T., & Fuchs, S. (2020). The influence of tailored risk communication on individual adaptive behaviour. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 49. <https://doi.org/10.1016/j.ijdr.2020.101618>
- Bryman, A. (2018). *Samhällsvetenskapliga metoder* (Tredje uppl.). Liber.
- Candel, M., & Torna, N. (2021). Housing developers' perceived barriers to implementing municipal sustainability requirements in Swedish sustainability-profiled districts. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09923-z>
- Europeiska kommissionen. (u.å.). *EU taxonomy for sustainable activities*. https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en
- Grahn, T., & Jaldell, H. (2019). Households (un)willingness to perform private flood risk reduction - Results from a Swedish survey. *Safety Science*, 116, 127-136. <https://doi.org/10.1016/j.ssci.2019.03.011>
- Hirsch, J., Braun, T., & Bienert, S. (2015). Assessment of climatic risks for real estate. *Property Management*, 33(5), 494-518. <https://doi.org/10.1108/PM-01-2015-0005>
- Intergovernmental Panel on Climate Change [IPCC]. (2022). Summary for Policymakers. I D. C. R. H.-O. Pörtner, E.S. Poloczanska, K. Mintenbeck, M. Tignor, A. Alegría, M. Craig, S. Langsdorf, S. Lösschke, V. Möller, A. Okem (Red.), *Climate Change 2022: Impacts, Adaptation, and Vulnerability*. https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/report/IPCC_AR6_WGII_SummaryForPolicymakers.pdf
- Klein, J., Juhola, S., & Landauer, M. (2017). Local authorities and the engagement of private actors in climate change adaptation. *Environment and Planning C-Politics and Space*, 35(6), 1055-1074. <https://doi.org/10.1177/0263774x16680819>
- Klein, J., Mantysalo, R., & Juhola, S. (2016). Legitimacy of urban climate change adaptation: a case in Helsinki. *Regional Environmental Change*, 16(3), 815-826. <https://doi.org/10.1007/s10113-015-0797-y>
- Konrad, K. A., & Thum, M. (2014). The role of economic policy in climate change adaptation. *Cesifo Economic Studies*, 60(1), 32-61. <https://doi.org/10.1093/cesifo/ift003>
- Kvale, S., & Brinkmann, S. (2014). *Den kvalitativa forskningsintervjun* (Tredje [reviderade] uppl.). Studentlitteratur.
- Lamond, J. E., Bhattacharya-Mis, N., Chan, F. K. S., Kreibich, H., Montz, B., Proverbs, D. G., & Wilkinson, S. (2019). Flood risk insurance, mitigation and commercial

- property valuation. *Property Management*, 37(4), 512-528. <https://doi.org/10.1108/pm-11-2018-0058>
- Lantz, A. (2013). *Intervjumetodik* (Tredje, [omarb.] uppl.). Studentlitteratur.
- Meerow, S., Helmrich, A. M., Andrade, R., & Larson, K. L. (2021). How do heat and flood risk drive residential green infrastructure implementation in Phoenix, Arizona? *Urban Ecosystems*, 24(5), 989-1000. <https://doi.org/10.1007/s11252-020-01088-x>
- Mees, H. (2017). Local governments in the driving seat? A comparative analysis of public and private responsibilities for adaptation to climate change in European and North-American cities. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 19(4), 374-390. <https://doi.org/10.1080/1523908x.2016.1223540>
- Mees, H. L. P., Driessen, P. P. J., & Runhaar, H. A. C. (2012). Exploring the scope of public and private responsibilities for climate adaptation. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 14(3), 305-330. <https://doi.org/10.1080/1523908x.2012.707407>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2020). *Qualitative data analysis : a methods sourcebook* (Fjärde uppl.). SAGE.
- Persson, E., Knaggard, A., & Eriksson, K. (2021). Public perceptions concerning responsibility for climate change adaptation. *Sustainability*, 13(22), Article 12552. <https://doi.org/10.3390/su132212552>
- Saldaña, J. (2015). *The coding manual for qualitative researchers* (Tredje uppl.). Sage Publications.
- Schneider, T. (2014). Responsibility for private sector adaptation to climate change. *Ecology and Society*, 19(2), Article 8. <https://doi.org/10.5751/es-06282-190208>
- Snel, K. A. W., Priest, S. J., Hartmann, T., Witte, P. A., & Geertman, S. C. M. (2021). 'Do the resilient things.' Residents' perspectives on responsibilities for flood risk adaptation in England. *Journal of Flood Risk Management*, 14(3), Article e12727. <https://doi.org/10.1111/jfr3.12727>
- Snel, K. A. W., Witte, P. A., Hartmann, T., & Geertman, S. C. M. (2020). The shifting position of homeowners in flood resilience: From recipients to key-stakeholders. *Wiley Interdisciplinary Reviews-Water*, 7(4), Article 1451. <https://doi.org/10.1002/wat2.1451>
- SOU 2017:42. Vem har ansvaret? - Betänkande av klimatanpassningsutredningen. <https://www.regeringen.se/49c4a3/contentassets/7931dd4521284343b9224e9322539e8d/vem-har-ansvaret-sou-201742>
- Stoker, G. (1998). Governance as theory: five propositions. *International Social Science Journal*, 50(1), 17. <https://doi.org/10.1111/1468-2451.00106>
- Storbjork, S., Hjerpe, M., & Isaksson, K. (2018). 'We cannot be at the forefront, changing society': exploring how Swedish property developers respond to climate change in urban planning. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 20(1), 81-95. <https://doi.org/10.1080/1523908x.2017.1322944>
- Taylor, B. M., Harman, B. P., Heyenga, S., & McAllister, R. R. J. (2012). Property developers and urban adaptation: Conceptual and empirical perspectives on governance. *Urban Policy and Research*, 30(1), 5-24. <https://doi.org/10.1080/08111146.2011.639178>

- Teicher, H. M. (2018). Practices and pitfalls of competitive resilience: Urban adaptation as real estate firms turn climate risk to competitive advantage. *Urban Climate*, 25, 9-21. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2018.04.008>
- Tennekes, J., Driessen, P. P. J., Van Rijswijk, H., & Van Bree, L. (2014). Out of the comfort zone: Institutional context and the scope for legitimate climate adaptation policy. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 16(2), 241-259. <https://doi.org/10.1080/1523908x.2013.836961>
- Tompkins, E. L., & Eakin, H. (2012). Managing private and public adaptation to climate change. *Global Environmental Change-Human and Policy Dimensions*, 22(1), 3-11. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2011.09.010>
- Trost, J. (2010). *Kvalitativa intervjuer* (Fjärde, [omarb.] uppl.). Studentlitteratur.
- Vetenskapsrådet. (2017). *God forskningssed*. https://www.vr.se/download/18.2412c5311624176023d25b05/1555332112063/God-forskningssed_VR_2017.pdf
- Warren-Myers, G., Aschwanden, G., Fuerst, F., & Krause, A. (2018). Estimating the potential risks of sea level rise for public and private property ownership, occupation and management. *Risks*, 6(2). <https://doi.org/10.3390/risks6020037>
- Warren-Myers, G., Hurlimann, A., & Bush, J. (2020). Barriers to climate change adaptation in the Australian property industry. *Journal of Property Investment & Finance*, 38(5), 449-462. <https://doi.org/10.1108/jpif-12-2019-0161>



LUNDS
UNIVERSITET

WWW.CEC.LU.SE
WWW.LU.SE

Lunds universitet

Miljövetenskaplig utbildning
Centrum för miljö- och
klimatforskning
Ekologihuset
223 62 Lund