

Drivkrafter för miljöcertifiering av fastigheter i drift och förvaltning

Sverige har ett åldrande fastighetsbestånd och för kunna nå upp till de miljöåtaganden som Sverige skrivit under kommer man vara tvungen att miljöeffektivera landets fastigheter. En tredjedel av Sveriges energiförbrukning går till uppvärmning och förvaltning av fastigheter och cirka en femtedel av Sverige växthusgasutsläpp härstammar från bygg- och fastighetsbranschen. En metod som fastighetsbranschen har tacklat detta problem med har varit genom miljöcertifieringar, där man genom att följa ett miljöcertifieringssystem och genom att sträva efter höga betyg i systemet lyckas miljöeffektivera sina fastigheter. Systemen bedömer byggnader utifrån ett antal kriterier inom områden som bland annat energiförbrukning, belysning, avfallshantering. För ny- eller ombyggnation av byggnader finns det stora möjligheter att bygga in effektiviseringsåtgärder så som tilläggsisolering, värmeväxling med mera, men för fastigheter som är i drift blir möjligheterna mindre uppenbara.

Eftersom möjligheterna till att förbättra byggnadernas prestation väsentligt skiljer sig åt har man även utvecklat olika miljöcertifieringssystem för de olika fastighetstyperna. För byggnader som redan är i drift är certifieringssystemen Miljöbyggnad iDrift och BREEAM In-Use de mest vanligen förekommande. Att certifiera fastigheter som redan är i drift är en relativt ny företeelse som tog fart i slutet på 2010-talet, och det finns en begränsad mängd studier som analyserar systemen, framförallt i en svensk kontext. Examensarbetet har haft i syfte att besvara frågorna:

1. Hur påverkas byggnaders drift och förvaltning genom att byggnaden genomgår en certifieringsprocess.
2. Vilka drivkrafter har ett fastighetsbolag för att certifiera sina byggnader.

Genom att besvara dessa frågor är förhoppningen att man dels kan optimera certifieringssystemen och dels även för att belysa för fastighetsbolag varför det kan vara en god idé att miljöcertifiera sina fastigheter.

Studien genomfördes som en fallstudie med en inledande litteraturstudie. Fallstudien bestod i sin tur av en intervjustudie med åtta stora fastighetsbolag som deltagare, utspridda i hela Sverige och med både kommersiella och bostadsfastigheter. Från studien kunde det konstateras att miljöcertifieringarna i sig har en generellt låg påverkan på fastigheternas drift och förvaltning. Man märker ingen skillnad på driftskostnader, hyresgäster har ej märkt av någon förändring och förvaltningen sker överlag på samma vis som innan certifiering. Detta till trots nämner deltagarna många nyttor, till exempel kvalitetssäkring, efterfrågan på hyresmarknaden, mätbarhet, marknadsföringsmöjligheter med mera. Hur aktivt fastighetsbolagen arbetar med underlagen i certifieringssystemen verkar vara avgörande för hur positivt inställda de är till certifieringarna.

Det visade sig oväntat att den främsta drivkraften bakom att miljöcertifiera sina fastigheter var tillgången till grön finansiering. Detta nämndes av samtliga deltagare, och en klar majoritet av deltagarna i studien nämnde detta som anledningen till att de certifierar. Grön finansiering innebär att kunna ta gröna lån och emittera gröna obligationer, där kapitalet är öronmärkt för miljöinriktade ändamål. Fastighetsbolagen öppnar alltså dörren för nytt kapital, som dessutom ofta har bättre villkor än ordinarie, genom att miljöcertifiera sina fastigheter. Kraven för att kunna få tillgång till grön finansiering genom miljöcertifiering av byggnader i drift har varit att byggnaden ska uppnå betyg silver i Miljöbyggnad iDrift eller Very Good i BREEAM In-Use.

Betygsnivåerna för att få tillgång till den gröna finansieringen motsvarar ungefär att byggnaden uppnår hälften av kriterierna som finns i certifieringssystemen. Detta innebär att det för ett företag som har som främsta mål med miljöcertifiering att få tillgång till grön finansiering ej finns skäl att prestera bättre än de ovan nämnda betygen. Som följd innebär detta att företagen kan sälla bort många delar av systemen, och detta spelar troligtvis en stor roll i varför certifieringen får låg påverkan på fastigheten. En annan faktor som troligen spelar in i att

certifieringssystem har så låg påverkan på drift är att fastighetsbolagen arbetar hårt med att effektivisera sina fastigheter bredvid certifieringarna. De menar att dessa miljöeffektiviserande åtgärder hade skett oavsett om företagen miljöcertifierar sina byggnader eller inte. Det har i studien framkommit att man i stor utsträckning certifierar byggnader i befintligt skick, vilket innebär att man ej vidtar några åtgärder inför, under eller efter certifieringen. Man certifierar de fastigheter som redan spås uppnå önskvärt betyg och väntar med att certifiera de övriga.

Europeiska unionen har nu utvecklat en taxonomi, ett bedömningsverktyg, som har till syfte att definiera vilka verksamheter och produkter som är gröna och inte. Taxonomin har ej hunnit komma till bruk inom fastighetsbranschen ännu, men många tror att den kommer ersätta miljöcertifieringssystemens roll i att ge tillgång till grön finansiering. Hur detta i sin tur påverkar miljöcertifieringarna och om företag fortsätter certifiera kvarstår att se, men deltagarna verkar tveksamma till att de kommer fortsätta certifiera.