



Eiere har innsett at merverdi av grønne bygg bare kan skapes utfra en helhetlig tilnærming, skriver Kjetil N. Gulbrandsen og Katharina Th. Bramslev i denne fagartikkelen. Illustrasjonsfoto: Arkivenes hus. Foto: Sindre Ellingsen.

31-10-2019 12:40 CET

# Du har valget: Grønn merverdi eller strandede assets?

**Både eiere, leietakere, myndighetene og finans beveger seg i bærekraftig retning, viser en rapport fra Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold. Byggenæringens aktører har valget mellom å høste fruktene av å bygge grønt eller å risikere store tap.**

*Av: Kjetil Novang Gulbrandsen (rådgiver Grønn Byggallianse/tidligere forsker ved Høgskolen i Østfold) og Katharina Th. Bramslev (daglig leder i Grønn*

*Byggallianse).*

Fremtidens viktigste utfordring vil være å oppnå velferd for flere med færre ressurser og drastisk lavere klimafotavtrykk. Et stigende antall internasjonale og nasjonale avtaler og målsettinger – fra FNs bærekraftsmål til [Eiendomssektorens veikart mot 2050](#) – er rettet mot dette. Målsettingene vil resultere i endrede rammebetingelser fra myndigheter, kunder, ansatte og de du ønsker å ansette.

**Les også:** [Grønne bygg vil bli stadig mer lønnsomme](#)

De mest fremoverlente aktørene har startet implementeringen av en slik ressurseffektivitet i egen virksomhet, og legger dermed til rette for å skape en grønn merverdi. Rapporter fra finansnæringen viser at risikoen ved ikke å handle i forhold til klimarisiko, er svært høy. De eierne som velger å sitte helt stille risikerer dermed å bli sittende med «stranded assets» - bygninger som stiller bakerst i køen både når det gjelder finansiering og utleie.

### **Grønn merverdi øker når samfunnet blir mer bærekraftig**

Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold lanserer nå [rapporten «Merverdien av grønne bygg»](#), der vi har analysert viktige aktørers meninger og preferanser om merverdien av å bygge «grønt».

[Les hele rapporten her.](#)

Det er krevende å kvantifisere grønn merverdi. Det er imidlertid ikke så vanskelig å vise at med fokus på bærekraft får vi bygg som er bedre for både brukerne og miljøet, det vil si bygg som blant annet har lavere klimagassutslipp og effektiv ressursbruk. Det er disse byggene som har en plass i det bærekraftige samfunnet.

Vi har kartlagt merverdi slik den oppleves nå. Vi tror imidlertid merverdien ved å investere med bærekraftprofil vil øke, etter hvert som samfunnet fortsetter å bevege seg i en mer bærekraftig retning.

### **Bærekraft blir stadig viktigere for eiere, leietagere, myndigheter og finans**

Vi har valgt å snakke om drivere via eiere, leietagere, myndigheter og finansinstitusjoner. Disse fire aktørgruppene er de viktigste katalysatorene for endring. Våre analyser viser at alle fire grupper allerede beveger seg i en bærekraftig retning.

### **Intensjoner omsettes til handling**

I dette prosjektet har vi også kartlagt erfaringer fra de som var først ute med BREEAM-NOR-sertifisering. Ingen av BREEAM-NOR-pionerne svarer at «det ble med forsøket». Derimot svarer halvparten av de spurte at de har et forpliktende vedtak om at de alltid skal BREEAM-sertifisere byggene sine. Når majoriteten av nybygde kontorer i Oslo etter 2013 er BREEAM-sertifisert, så viser det at intensjoner omsettes i handling.

Eiere er også tydelige på at omdømme er avgjørende for å lykkes, og at omdømme er koblet til samfunnsansvar og bærekraftsprofil. Det er dette omdømmet som skal sikre gode kunder og gode ansatte.

### **Leietagere er opptatt av grønne bygg**

Mange har hevdet at leietagere ikke er opptatt av bærekraft. Svar fra over 200 daglige ledere i vår undersøkelse viser at dette ikke er riktig.

Omtrent en tredel er villig til å betale 4-6 prosent mer i leie for bygg med dokumentert godt inneklima, mens for energikvaliteter er tallet 25 prosent. Hva de tenker om fremtiden, er viktig: 20 prosent stiller miljørelaterte krav ved leie i dag. Ytterligere 30 prosent vurderer å innføre miljøkrav ved leie i fremtiden.

Hvis dette blir en realitet, så vil 50 prosent av leietagere snart stille miljørelaterte krav. Det vil være en liten revolusjon sett i forhold til eieres lave forventninger til miljøfokus hos leietagere. Det samme bildet gjelder for etterspørsel etter BREEAM-klassifiserte bygg. 8 prosent melder at de setter krav til BREEAM-klassifisering i dag, mens ytterligere 20 prosent vurderer å gjøre det innen 2 år. Det vil i tilfelle bety en tre ganger så høy etterspørsel etter BREEAM to år fram i tid.

### **Finansiering knyttes til klima og miljø**

Financial Stability Board har utnevnt en Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), fordi G7-landene har erkjent at klimaendringer truer verdens økonomiske stabilitet.

Siste rapport fra TCFD sender en viktig melding til alle virksomheter – inkludert aktører i norsk byggenæring - og underbygger samtidig valg av risiko-indikatorer i vår undersøkelse: «There must be a strong focus on risks and opportunities related to transition to lower-carbon economy».

I tiden som kommer vil tilgang til kapital være sterkt avhengig av prosjekters klimarelaterte risiko. Den finansielle risikoen ved å la være å ta bærekraftshensyn nå, vil rett og slett være uakseptabel høy.

I likhet med vår rapport, deler TCFD risikoer inn i «transition risks» og «physical risks». Omstillingsrisiko omfatter risiko knyttet til reguleringer, teknologi, marked og omdømme. Alle disse er høyaktuelle premissgivere for utvikling i vår næring. Fysisk risiko omfatter akutte hendelser som ekstremvær, og «kroniske hendelser» som høyere havnivå.

### **Myndigheter skjerper krav og gir insentiver**

TCFD nevner reguleringer som en endringsrisiko. Det er riktig og viktig. Når helt avgjørende samfunns mål ikke nås, så sier det seg selv at både internasjonale og nasjonale myndigheter må ta i bruk andre verktøy.

Både støtte til de som vil mest og tvang overfor de som vil minst, er mulige virkemidler. Norges raske implementering av el-biler viste med tydelighet hvilken kraft som ligger i målrettede «gulrøtter». Kanskje det er ved støtte

til de innovative at myndighetene har sin viktigste rolle.

Tallkrav for CO2-utslipp – som nå er under utredning i regi av Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) – er viktig. Flere og mer konkrete minstekrav er nødvendig i tillegg, spesielt for eksisterende bygg.

Strengere myndighetskrav og strengere krav fra finansieringsinstitusjoner, vil trolig avgjøre hvilke bygg og eiendomsselskap som har plass i fremtidens bærekraftige byggportefølje.

### **Gapet mellom de som satt stille og de som satt i gang**

Eiendomssektorens veikart mot 2050, påpeker at «stadig flere ser at endringen kommer, og de ønsker å ligge i forkant av den.» Eiere har innsett at merverdi av grønne bygg bare kan skapes utfra en helhetlig tilnærming. Brukerkvaliteter, ressursbruk og kulturelle kvaliteter må ivaretas både i bygg og områder.

Vi har ikke råd og tid til at løsning på ett viktig område skaper nye problemer i andre faser av levetiden eller for andre viktige nøkkelverdier. Merverdi må skapes som en effektivitetsbrøk: Vi må skape mest mulig trivsel i leilighetene, kontorene og uteområdene, samtidig som vi oppnår bærekraft i bred forstand.

«Make prices tell the ecological truth» er et av mange viktige budskap i FN-rapporten «Towards a green Economy». Eller sagt på en annen måte: Gjør det svært dyrt å ha sovet i timen.

Grønn Byggallianse vil fremover jobbe videre med grunnlaget fra «Merverdien av grønne bygg».

På [byggalliansen.no](http://byggalliansen.no) finnes nyttige verktøy for aktører i bygg- og eiendomssektoren.

Vi anbefaler:

- [finansieringsinstitusjoner å etterspørre Paris Proof-bygg](#)
- [leietagere kan kreve at utleiemeglere adresserer miljøkvaliteter](#)
- eiendomsutviklere til å [dokumentere](#) og [synliggjøre](#) hvilke miljøkvaliteter de leverer

---

Grønn Byggallianse jobber for å utvikle norsk bygg- og eiendomssektor, slik at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgelige valget.

Vi er en non-profit medlemsforening for virksomheter fra hele bygg- og eiendomssektoren. Våre aktiviteter er tilknyttet nybygg, rehabilitering, forvaltning og drift av bygg, områdeutvikling og anleggsprosjekter i by- og områdeutvikling. Vi drifter og forvalter miljøsertifiseringer, primært

BREEAM-NOR.

## Kontaktpersoner



**Katharina Th. Bramslev**

Pressekontakt

Daglig leder

[katharina.bramslev@byggalliansen.no](mailto:katharina.bramslev@byggalliansen.no)

+47 977 58 897