

Miljöstatusimplementering i ett fastighetsföretag

Kristina Carling och Viktoria Lundborg
Examensarbete

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Avdelningen för byggnadsekonomi
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet



Sammanfattning

Miljömedvetandet i samhället har under senare tid blivit alltmer påtagligt och behovet av miljöinventeringar av fastigheter har därmed ökat. Det florerar ett flertal olika inventeringsmetoder på marknaden, men "Miljöstatus för byggnader" (Miljöstatus), som har utvecklats av J&W i samarbete med en grupp fastighetsföretag, är i dagsläget marknadsledande. I Miljöstatus undersöks en fastighets miljömässiga tillstånd med avseende på fyra huvudgrupper – inomhusmiljö, utomhusmiljö, energi och naturresurser. Varje huvudgrupp består av ett antal parametrar, som i sin tur är sammansatta av en eller flera inventeringsfrågor. Inventeringen sker främst genom okulärbesiktning av inventerare från tre olika fack (bygg, el och VVS), varvid inventeringsfrågorna betygsätts på en femgradig skala. Med hjälp av ett dataprogram åskådliggörs resultaten i diagram (Miljörosor) och presenteras tillsammans med åtgärdsförslag för fastigheten i en rapport (Miljöstatusrapport).

Skanska Øresund är ett fastighetsföretag med sitt huvudsakliga bestånd i Malmö. Företaget har i dagsläget Miljöstatusinventerat hela sitt fastighetsbestånd och har därigenom skaffat sig en bra översikt över företagets produkter, vilket bla. möjliggjort en certifiering enligt ISO14001. I denna rapport undersöks hur Miljöstatus används inom företaget och hur Miljöstatus kan anpassas för att bättre kunna implementeras i ett fastighetsföretag. Slutligen ges rekommendationer för hur Skanska Øresund kan använda Miljöstatus i den dagliga verksamheten, samt nyttan därmed.

Kunskapen om och tillgången till Miljöstatus är i dagsläget begränsad inom Skanska Øresund och metoden används, endast i begränsad utsträckning. I de situationer (åtgärdsplanering, ombyggnad och förvärv) där Miljöstatus används är mål formulerade i miljöledningssystemet (MLS). För att understödja metodens användande krävs att medarbetare har kunskap om fastigheters miljöpåverkan och om Miljöstatusmetoden samt att Miljöstatusrapporterna är lättillgängliga för samtliga. Vidare måste ansvarsfördelningen, för att nå de i miljöledningssystemet uppsatta målen, samt tillvägagångssättet, för framförallt uppdatering av Miljöstatusrapporterna, tydliggöras.

För att ytterligare anpassa Miljöstatus till ett fastighetsföretags verksamhet bör ett antal förändringar av metoden genomföras. Handledningen bör struktureras så att inventeringsfrågorna kan härledas till respektive huvudgrupp. Som ett komplement till Miljöstatusrapporten bör en "Miljöstatus-light", dvs. en kortversion av rapporten, med tillhörande informationsskrift tas fram. Denna skulle underlätta då rapporten används externt. Vidare bör Miljöstatus göras kompatibel med andra förvaltningsprogram och modellering av en fastighets eller ett bestånds Miljöstatus möjliggöras. En utvidgning av Miljöstatus avseende mark- och grundvattenföroreningar bör ytterligare utredas. Är sådan ej möjlig bör utslutning av frågan övervägas. Dessutom bör Miljöstatus kvalitetssäkras genom kontroll av inventerare och kompetenskrav.

Genom intervjuer med aktörer på fastighetsmarknaden samt analys av resultatet har ett börläge för Skanska Øresunds användande av Miljöstatus tagits fram. Skanska Øresund rekommenderas att använda Miljöstatus inom förvaltning, eftersom metoden är ett fördelaktigt verktyg för att sänka driftkostnader, minska fastighetens miljöpåverkan samt uppmärksamma risker med framtida problem och därigenom avhjälpa dessa i tid. Vid uthyrning av lokal till ny hyresgäst anses verktyget vara mindre relevant, eftersom efterfrågan från hyresgäster för närvarande är tämligen begränsad. I samband med förvärv kan dock Miljöstatus med fördel användas som överlåtelsebesiktning. Då fastigheter avyttras kan informationen i Miljöstatus ge en bättre förhandlingsposition. Slutligen rekommenderas Skanska Øresund att vid ombyggnationer använda Miljöstatus eftersom ett beaktande av miljöparametrar ökar hänsynstagandet till miljön, vilket minskar fastighetens miljöpåverkan.