

VÄRDET AV EN CERTIFIERING

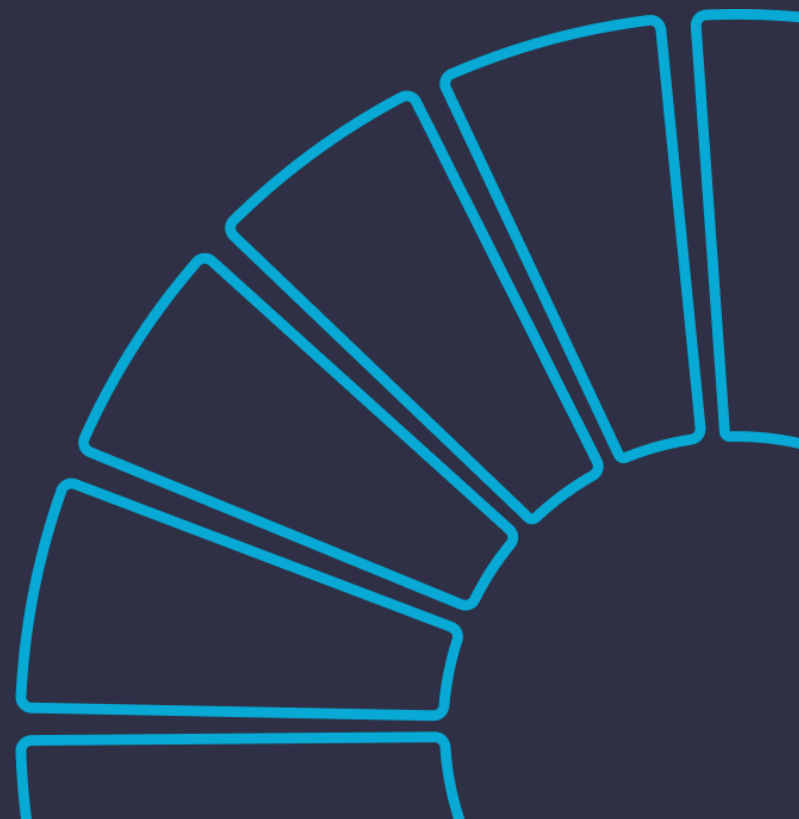
26 november 2024
Version 1.0



INNEHÅLL

- Intro
- Expertinspel & lärande exempel
- Gruppdiskussioner
- Sammanfattning
- Intervjuer

INTRO



VÄRDET AV EN CERTIFIERING

Träff 6 i Byggherreforum syftade till att öka förståelsen för värdet av en certifiering, och hur den påverkar både arbetsprocess och fastighetsaffär.

På träffen genomlystes även hur EU:s regelverk styr certifieringarnas utformning samt hur hållbarhetsarbete kan integreras i fastighetsprojekten. Deltagarna diskuterade utmaningar och möjligheter med att uppfylla externa krav, samtidigt som man bevarar de värdeskapande aspekterna av sitt hållbarhetsarbete.

Inför träffen tog **RISE** fram en omvärldsbevakning med goda exempel, vägledningar och forskningsprojekt.



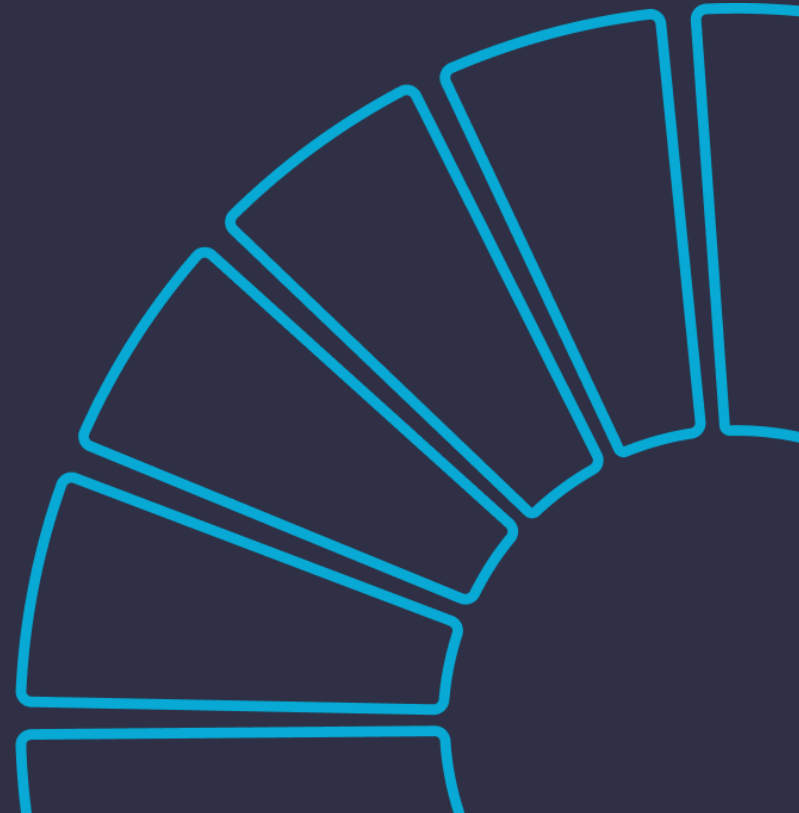
Deltagare på Träff 6: Värdet av en certifiering.

[Material och presentationer](#)

www.lfm30.se



EXPERTINSPEL & LÄRANDE EXEMPEL



EXPERTINSPEL PÅ TEMAT UPPHANDLING

INSPEL TILL TEMATIKEN

- Träffen inleddes med en inflygning av **Tomas Nord på ÖBKN** kring certifieringars roll i byggprocessen. Certifieringar har länge varit centrala i bygg- och fastighetsbranschens hållbarhetsarbete, där de erbjuder struktur, kvalitetssäkring och trovärdighet. För byggherrar blir certifieringar ett sätt att uppfylla och kommunicera höga standarder till hyresgäster, investerare och samhälle.
- Samtidigt skapar nya EU-direktiv som CSRD och EU-taxonomin både möjligheter och utmaningar. Dessa regler kräver transparent redovisning och skärpta hållbarhetsmål, vilket väcker frågan: Kommer certifieringar fortsätta spela en roll – eller kommer de att ersättas av direktiven?

EXPERTINSPEL FRÅN SWECO OCH CUSHMAN & WAKEFIELD

- **Emma Bauer och Sofie Hansen från Sweco** visade hur CSRD och EU-taxonomin skapar nya ramar för hållbarhetsarbetet genom ökad transparens och jämförbarhet. Reglerna ställer krav på rapportering, styrning och mål – men kan också göra vissa certifieringar överflödiga.
- **Mikael Stelling** från **Cushman & Wakefield** lyfte fram de ekonomiska fördelarna med certifieringar, inklusive hyrespremium och bättre finansieringsvillkor, vilket stärker deras relevans i affären. Certifieringar blir även en metodik som direktiven idag saknar, och bidrar därmed till att driva branschen mot högre ambitioner än enbart minimikravens nivåer.

[Material och presentationer](#)

www.lfm30.se



LÄRANDE EXEMPEL

KVARTETTEN – WIHLBORGS OCH PE TEKNIK & ARKITEKTUR

- **Rikard Berlin från Wihlborgs fastigheter och Catrin Heincke från PE Teknik och Arkitektur** presenterade sitt certifieringsarbete med pilotprojektet Kwartetten. Föreläsarna menade att certifieringar inte bara erbjuder struktur och trovärdighet utan också konkreta verktyg för att minska klimatpåverkan och höja hållbarhetsnivån i projekt.
- Genom certifieringar som NollCO2, Miljöbyggnad Guld och WELL har projektet inte bara minskat klimatutsläpp utan dessutom skapat lärodomar som påverkat hela företagskulturen. Certifieringarna har fungerat som ett ramverk som driver innovation och möjliggör tydligare kopplingar mellan hållbarhetsmål och affärsstrategi.

FLERBOSTADSHUS HYLLIE – ETC OCH KAMINSKY ARKITEKTUR

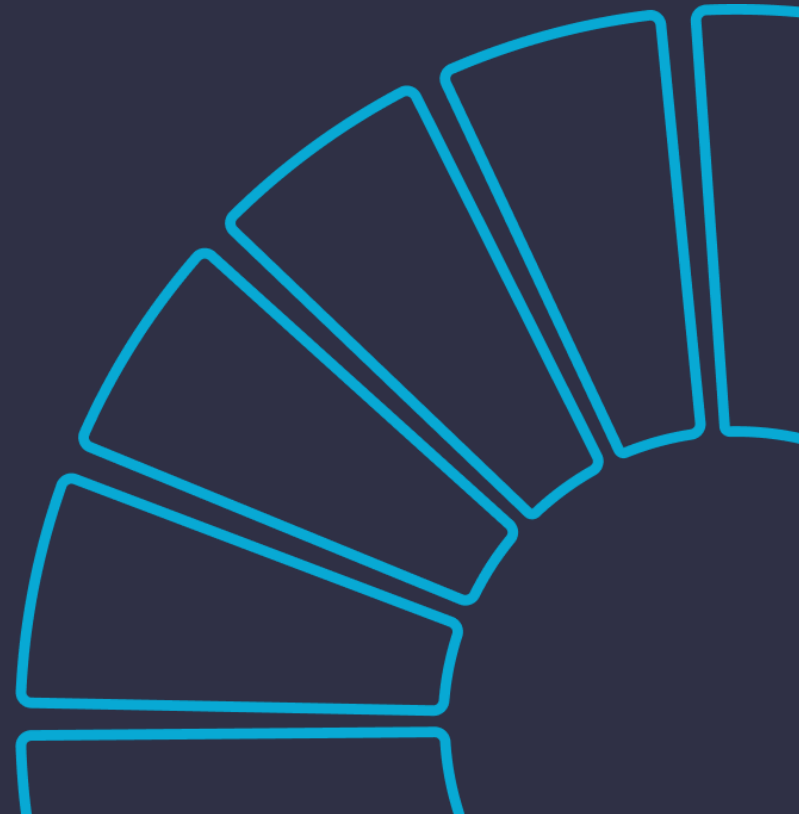
- **Joakim Kaminsky från Kaminsky Arkitektur** gjorde ett inspel och berättade om alternativa lösningar som använts i projektet i ETC:s flerbostadshus i Hyllie. Där uppförs byggnaden utan certifieringar – men har interna system för att hålla koll på de instanser som certifieringar vanligtvis reglerar.
- Enligt Joakim Kaminsky minskar denna strategi både kostnader och administration, men saknar däremot den externa validering som certifieringar erbjuder. ETC:s exempel visar dock att det är möjligt att uppnå hållbara resultat utan certifiering, men det kräver rigorösa interna processer och en aktiv hållbarhetskultur.

[Material och presentationer](#)

www.lfm30.se



GRUPPDISKUSSIONER



GRUPPDISKUSSION

Gruppdiskussionerna fokuserade på att dela erfarenheter kring arbetet med hållbarhetscertifieringar i fastighetprojekt samt de värden som certifieringarna bidrar med.

Syftet med gruppdiskussionen var att skapa ökad förståelse för hur EU-taxonomin, CSRD och ESRS påverkar vårt fastighetsaffär i relation till hållbarhet och certifieringar.

Under diskussionen delades insikter om hur arbetsprocesserna i fastighetsprojekten kan förändras för att efterleva EU:s direktiv – utan att andra värdeskapande hållbarhetsaspekter inte samtidigt glöms bort.

DISKUSSIONSFRÅGOR:

- Vilka erfarenheter har vi av att arbeta med hållbarhetscertifieringar i våra fastighetsprojekt?
- Hur kommer nya krav påverka hållbarhetsarbetet i fastighetsaffären, t ex EU:s nya direktiv, klimatdeklarationer och cirkulära flöden?
- Hur kan vi förändra vår arbetsprocess med nya krav utan att förlora nuvarande värdeskapande parametrar?

SAMMANFATTNING



SAMMANFATTNING AV DAGENS SAMTAL OCH INSPEL

ERFARENHETER OCH VÄRDE AV CERTIFIERINGAR:

- Certifieringar som Miljöbyggnad, LEED, BREEAM och Svanen används som värdeskapande kvalitetsstämplar som stödjer hållbarhetsarbete i projektgenomförandet. Certifieringar kan också underlätta finansiering via gröna lån.
- Certifieringar är generellt mer uppskattade vid projektförsäljning än för långsiktig förvaltning.
- Hyresgäster betraktar certifieringar som hygienfaktorer snarare än värden de kan tänka sig att betala extra för.

UTMANINGAR MED CERTIFIERINGAR:

- Administration och kostnader för certifieringar är höga.
- Uppdaterade manualer skapar nya frågeställningar och påverkar rutiner, och kräver därmed extra resurser.
- Olika mognadsgrad mellan certifieringssystem och EU-taxonomi leder till överlapp och målkonflikter.

UPPFATTNING OM DE NYA KRAV OCH DIREKTIV:

- EU-taxonomin och CSRD driver fram förändringar i hållbarhetsrapportering, men effekterna är ännu inte fullt implementerade.
- Certifieringar ses som snabbare än lagar och regler för att höja klimatambitioner och skapa differentiering, men dessa kommer behöva anpassa sig efter direktiv och regler.
- Ökad rapporteringsbörda kräver mer kompetens inom hållbarhet och rapportering i fastighetssektorn.

SAMMANFATTNING AV DAGENS SAMTAL OCH INSPEL

FÖRSLAG PÅ FÖRBÄTTRINGAR:

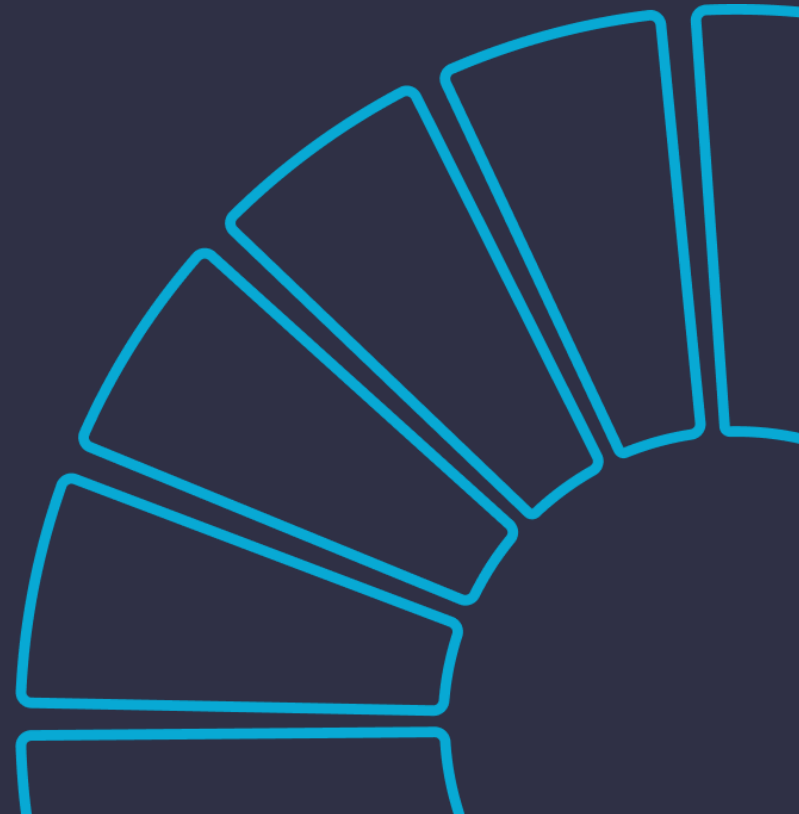
- Samordna certifieringskrav med EU:s direktiv – för att minska dubbelarbete.
- Använd certifieringar för att driva spjutspetsprojekt som förebilder.
- Utveckla certifieringssystem för ROT-projekt och energieffektivisering av den byggda miljön, där framtida investeringar kommer ske.

FRAMTIDSUTSIKTER:

- Certifieringar förväntas bli mindre relevanta på sikt, men är i nuläget viktiga för att driva hållbarhetsarbetet.
- Fokus framåt är på breddad tillämpning, särskilt inom ROT och cirkularitet.



INTERVJUER





Rikard Berlin, Projektledare Wihlborgs Fastigheter

Hej Rikard och Catrin!

Rikard Berlin, projektleddare på Wihlborgs fastigheter, och Catrin Heincke, sektionschef på PE Teknik och Arkitektur, har arbetat tillsammans i pilotprojektet Kvartetten. Här delar de med sig av sina erfarenheter.

HUR KAN ENGAGEMANG OCH SAMVERKAN MELLAN BYGGHERRE OCH KONSULT STÄRKA ARBETET MED ATT UPPNÅ AMBITIÖSA HÅLLBARHETSMÅL OCH SKAPA PRAKTISKA LÖSNINGAR I BYGGPROJEKTEN?

– Genom att sätta gemensamma hållbarhetsmål tidigt i projektet och samarbeta från start kan vi identifiera risker, optimera lösningar och skapa verklig nytta. Workshops och samskapande processer stärker engagemanget, eftersom konsultens tekniska expertis kompletterar byggherrens affärsmässiga perspektiv.

– Öppen kommunikation, tydliga roller och ett livscykelperspektiv gör det lättare att prioritera hållbara val. När vi dessutom mäter och följer upp hållbarhetsmålen regelbundet får vi en lärandeprocess som ökar chanserna för bättre lösningar längs vägen.

Fortsätt läsa →



Catrin Heincke, sektionschef PE Teknik & Arkitektur

Hur kan engagemang och samverkan mellan byggherre och konsult stärka arbetet med att uppnå ambitiösa hållbarhetsmål och skapa praktiska lösningar i byggprojekten?

– Engagemang och samverkan mellan byggherre och konsult är avgörande för att nå ambitiösa hållbarhetsmål. En gemensam vision och tydliga mål skapar riktning, medan transparent kommunikation och förtroende stärker samarbetet.

Ett integrerat arbetssätt, kompletterat med utbildning och kunskapsutbyte, främjar innovation och flexibilitet. Genom att dela ansvar, följa upp insatser och skapa ekonomiska och praktiska incitament kan parterna tillsammans driva projekt som levererar både hållbara och effektiva lösningar.

Hur kan samarbetet mellan byggherre, arkitekt och entreprenör förbättras, för att säkerställa planering och genomförande så att certifieringsmålen uppnås effektivt?

– För att lyckas krävs både tydliga gemensamma mål redan – från start – och ett tidigt samarbete mellan byggherre, arkitekt och entreprenör. Regelbundna samordningsmöten och en tydlig ansvarsfördelning är avgörande för att hålla processen effektiv.

Gemensamma utbildningar och workshops stärker kompetensen – och digitala verktyg underlättar för planering och genomförande. Flexibilitet, problemlösning och kontinuerlig uppföljning blir viktiga nycklar för att nå framgång i både planering och genomförande.



LFM30.SE

Över 200 anslutna medlemmar