



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Institutionen för Fastigheter och Byggnad

Examensarbete inom samhällsbyggnad,
grundnivå (15 hp)
Bygg- och fastighetsekonomi
Nr 52

Olika branschers förhållningssätt till Gröna Hyresavtal

Författare:



Handledare:

Hans Lind

Stockholm 2011

Sammanfattning

Titel	Olika branschers förhållningssätt till Gröna Hyresavtal
Författare	██████████ och ██████████
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggnad
Examensarbete nummer	52
Handledare	Hans Lind
Nyckelord	Gröna hyresavtal, Miljömässigt hållbara fastigheter, Hyresgäst, Lokalisering, Samarbete, Miljöpolicy

Efterfrågan på miljömässigt hållbara fastigheter har ökat i takt med att samhällets miljömedvetenhet har växt. År 2010 satte Vasakronan begreppet ”gröna hyresavtal” på kartan när de lanserade denna avtalstyp. Begreppet har sitt ursprung utanför Sveriges gränser där Australien är det land som kommit längst i utvecklingen. Det är även här som kontraktsformen fått störst popularitet. Avtalstypen brukar innefatta mål för: minimering av energianvändning, en miljövänlig avfallshantering, användning av ”grön el” och val av material som minimerar miljöpåverkan vid ombyggnad. Målen sätts gemensamt av hyresgästen och värden, samt förutsätter ett fortgående samarbete parterna emellan.

Sedan länge har gröna villkor skrivits in i hyresavtal men intresset har varit lågt. Idag arbetar Fastighetsägarna Sverige AB med att ta fram en standardmall för gröna hyresavtal med syfte att skapa en entydig definition av begreppet och ett lättanvänt verktyg. Målet är att fler hyresgäster ska välja att teckna denna avtalstyp och att fler fastighetsägare vill erbjuda det, trots att det ännu inte visat sig lönsamt.

Syftet med detta kandidatarbete är att ta reda på vilka typer av företag som är mer benägna att teckna gröna hyresavtal. Med utgångspunkt i ett antal hypoteser av Eichholtz, med kollegor, från 2009 undersöker arbetet branscherna: Miljöorganisationer, Teknikkonsultföretag, Statligt ägda företag, och Gruv- och Oljeindustriföretag. Vår hypotes är att företag som arbetar med miljörelaterad konsultverksamhet samt statligt ägda företag bör föregå med gott exempel och agera grönt, som förebilder för andra företag. Miljöorganisationer bör driva sin verksamhet i gröna lokaler eftersom detta passar bäst ihop med deras värdegrund. De företag som arbetar med miljöstörande verksamhet, såsom gruv- och oljeindustrin, väljer i större utsträckning att sitta i gröna lokaler för att försöka väga upp för de negativa miljörelaterade effekterna av deras verksamhet. Som referens presenteras även Fastighetskonsultföretag och Övriga företag i arbetet. Resultatet som presenteras i rapporten styrker hypoteserna om teknikkonsultföretag och statligt ägda företag, dock ej hypoteserna om miljöorganisationer och gruv- och oljeindustriföretag.

Kandidatarbetet visar att intresset för gröna hyresavtal är varierande, dock väldigt starkt i vissa branscher. Det visar att det finns en marknad för denna kontraktsform men att fastighetsägare måste engagera sig och börja erbjuda sina hyresgäster denna typ av avtal om spridningen ska öka. Detta skulle underlättas av en standardisering av begreppet. Många företag arbetar hårt med miljöfrågor och driver miljöarbete i sina kontorslokaler vilket framkommit i resultatet. Dock är det få som medvetet väljer att sitta i miljömässigt hållbara fastigheter, det är inte den aspekt som prioriteras högst vid lokalisering av företagens kontorslokaler.

Abstract

Title	Different industries approaches in Green Leases
Authors	██████████ and ██████████
Department	Department of Real Estate and Construction Management
Thesis number	52
Supervisor	Hans Lind
Keywords	Green leases, Environmentally sustainable buildings, Tenant, Location, Cooperation, Environmental Policy

Demand for environmentally sustainable buildings has grown in the same pace as society's environmental awareness has grown. In 2010 Vasakronan put the concept of "green lease" on the map when they launched this type of contract. The concept has its origin outside of Sweden, Australia is the country most advanced in development and it is also here that the lease form has had the greatest popularity. The contract type usually includes targets for: the minimization of energy consumption, environmentally friendly waste management, use of "green electricity" and choice of materials that minimize environmental impacts during renovation. Targets are set mutually by the tenant and landlord and require a continuous cooperation between the parties.

Since a long time green conditions has been written into the lease but the interest has been low. Today Fastighetsägarna Sverige AB is developing a standard model for green leases with intentions to achieve a clear definition of the concept and an easy tool. The goal is that more tenants will choose to sign this contract and that more property owners will offer it in the future, although it has not yet proved profitable.

This report investigates which types of companies that more likely signs a green lease. The work examines a few sectors based on a number of hypotheses of Eichholtz and colleagues from 2009. These sectors are Environmental organizations, Technology consultants, State-owned enterprises, and Mining and Oil industries. The hypothesis about companies involved in environmental consultancy as well as state-owned companies is that they should set an example and act green, as role models for other companies. Environmental organizations should be located in green premises because it fits best with their values. The companies involved in environmentally destructive activities such as mining and oil industries, is in a greater extent located in green premises in an attempt to compensate for the negative environmental impacts of their activities. As a reference the report also presents the views of Property consultants and Other companies. The result presented in this report establishes the hypothesis of engineering consultants and state-owned enterprises, but not the hypotheses for environmental and mining and oil industrial companies.

This report shows that the interest in green leases is varied, but very strong in some sectors. It shows that there is a market for this form of contract, but property owners must get involved and start providing their tenants this type of agreement if the popularity of green leases shall increase. This would be facilitated by the standardization of the concept. The result shows that many companies are working hard on environmental issues and includes the environmental work in their office activities. However, few companies consciously choose environmentally sustainable buildings, it is not the aspect that has the top priority at the location of corporate office space.

Förord

Kandidatarbetet har utförts under vårterminen 2011 vid institutionen för fastigheter och byggande på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Kandidatarbetet är det sista momentet under årskurs 3 på civilingenjörsutbildningen inom Samhällsbyggnad med inriktning Bygg- och fastighetsekonomi på KTH.

Vi vill tacka vår handledare Hans Lind för den hjälp och det stöd han gett oss under arbetets gång.

Vi vill även tacka alla de som ställt upp på intervju, deltagit i vår enkätundersökning och på annat sätt hjälpt oss med vårt kandidatarbete. Med hjälp av er har vi fått en inblick i ämnet och även den information vi behövt för att kunna genomföra vårt kandidatarbete.

Stockholm, Maj 2011

██████████ och ██████████

Innehållsförteckning

1	Inledning	7
1.1	<i>Bakgrund</i>	7
1.2	<i>Syfte och hypotes</i>	7
1.3	<i>Frågeställningar</i>	7
1.4	<i>Metod</i>	8
1.4.1	Litteratur	8
1.4.2	Enkät och intervjuer	8
1.4.3	Metodproblem	8
1.5	<i>Avgränsning</i>	9
1.6	<i>Disposition</i>	9
2	Gröna Hyreskontrakt	10
2.1	<i>Definition av gröna hyresavtal</i>	10
2.2	<i>Uppbyggnad av ett grönt hyresavtal</i>	10
2.2.1	En närmre granskning av ett grönt hyresavtal	10
2.3	<i>Motiv till att välja gröna hyresavtal</i>	11
2.4	<i>Historik gröna hyresavtal</i>	12
2.5	<i>Situationen i Sverige idag</i>	12
2.5.1	Tidigare initiativ	12
2.5.2	Vasakronan	13
2.5.3	Fastighetsägarna Sverige AB	14
2.6	<i>Kritik mot gröna hyresavtal</i>	14
3	Resultat Miljöorganisationer	16
3.1	<i>Allmänt</i>	16
3.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	16
3.1.2	Lokalisering av organisationens kontorslokaler	17
3.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	17
3.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	18
3.4	<i>Analys</i>	19
4	Resultat Teknikkonsultföretag	20
4.1	<i>Allmänt</i>	20
4.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	20
4.1.2	Lokalisering av företagets kontorslokaler	21
4.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	22
4.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	22
4.4	<i>Analys</i>	23
5	Resultat Fastighetskonsultföretag	25
5.1	<i>Allmänt</i>	25
5.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	25
5.1.2	Lokalisering av företagets kontorslokaler	26
5.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	27
5.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	27
5.4	<i>Analys</i>	28
6	Resultat Statligt ägda företag	29
6.1	<i>Allmänt</i>	29
6.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	29
6.1.2	Lokalisering av företagets kontorslokaler	29
6.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	30
6.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	30
6.4	<i>Analys</i>	31

7	Resultat Övriga företag	32
7.1	<i>Allmänt</i>	32
7.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	32
7.1.2	Lokalisering av företagets kontorslokaler	33
7.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	34
7.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	34
7.4	<i>Analys</i>	35
8	Resultat gruv- och oljeindustriföretag	36
8.1	<i>Allmänt</i>	36
8.1.1	Miljömål och samarbete med fastighetsägare	36
8.1.2	Lokalisering av företagets kontorslokaler	36
8.2	<i>Syn på gröna kontorsfastigheter</i>	36
8.3	<i>Syn på gröna hyresavtal</i>	36
8.4	<i>Analys</i>	36
9	Analys och Slutsats	38
	Referenser	40
	BILAGOR	42
	<i>Bilaga 1 – Grönt hyresavtal mellan Ramböll och Vasakronan</i>	42
	<i>Bilaga 2 - Enkätundersökning, frågor</i>	45
	<i>Bilaga 3 – Mall för intervju</i>	51

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I takt med att vår miljömedvetenhet blivit allt större så har nya metoder för att agera i riktning mot minskad miljöpåverkan växt fram. Fastighetssektorn förbrukar stora delar av världens resurser i form av hög energianvändning och stora mängder avfall. I syfte att agera mer miljömedvetet har vissa fastighetsbolag tagit fram så kallade gröna hyresavtal. System för att klassificera gröna byggnader finns redan och de gröna hyreskontrakten syftar till att trycka på ett samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst för ett aktivt och fortlöpande arbete för att minska fastighetens miljöpåverkan. De är än så länge väldigt nya på hyresmarknaden men har potential att öka i popularitet och bli ett betydelsefullt verktyg för att hyresgäster ska ta sitt ansvar för miljön. I länder som Australien, Nya Zeeland, USA, Frankrike, Kanada och England har utvecklingen av de gröna hyresavtalen fått fäste och blivit ett välkänt begrepp.

Den holländske forskaren Eichholtz har tillsammans med kollegor utformat hypoteser om vilka typer av företag som väljer att lokalisera sig i miljöklassade byggnader. Hypoteserna är baserade på forskning gjord i USA som presenterades 2009. Ingen liknande undersökning har gjorts i Sverige, varför detta område är extra intressant. Denna brist på information gällande olika företags värderingar ligger till grund för syftet med vår rapport.

1.2 Syfte och hypotes

Idag finns hypoteser baserade på forskning som presenterades 2009 av Eichholtz, med kollegor, gällande varför vissa typer av företag väljer att sitta i miljöklassade byggnader. De företag som arbetar med miljörelaterad konsultverksamhet samt statligt ägda företag bör föregå med gott exempel och agera grönt, som förebilder för andra företag.

Miljöorganisationer bör driva sin verksamhet i gröna lokaler eftersom detta passar bäst ihop med deras värdegrund. De företag som arbetar med miljöstörande verksamhet, såsom gruv- och oljeindustrin, väljer i större utsträckning att sitta i gröna lokaler för att försöka väga upp för de negativa miljörelaterade effekterna av deras verksamhet. Av intresse har vi även valt att undersöka fastighetskonsultföretag, eftersom de också verkar inom branschen, för att ta reda på hur deras förhållningssätt gentemot gröna hyresavtal ser ut. Som referens har vi även valt ut en grupp företag som vi kategoriserat som "övriga företag" (Bonde et al, 2009).

Gröna hyresavtal har utvecklats som ett komplement till gröna byggnader i syfte att ge hyresgästen en möjlighet att kunna agera miljömedvetet i sin användning av kontorslokalerna. Således bör hypoteserna ovan även kunna appliceras gällande gröna hyresavtal. Vi vill testa dessa hypoteser i vårt arbete med hjälp av nedan beskriven metod.

1.3 Frågeställningar

Utifrån den ovan beskrivna hypotesen har vi formulerat ett antal frågeställningar rörande motiven olika hyresgäster har då de tecknar gröna hyresavtal i kommersiella fastigheter.

- Är det slumpen eller ett medvetet val från företagets sida att teckna gröna hyresavtal?
- Vad får företagen ut av att ha ett sådant kontrakt?
- Kan man urskilja vissa typer av hyresgäster som är mer villiga att teckna gröna hyreskontrakt?

1.4 Metod

1.4.1 Litteratur

Vi har sökt information med hjälp av KTH:s databas, delvis för att bredda vår kunskap inom ämnet men även för att kunna utforma frågorna till enkäten. Vi har även sökt information på företagens hemsidor inför intervjuerna för att se om de har en miljöpolicy och hur den i så fall är utformad.

Större delen av den litteratur vi har tagit del av är examensarbeten från Bygg- och fastighetsinstitutionen vid KTH.

1.4.2 Enkät och intervjuer

Vår informationssökning till detta arbete bygger främst på en enkätundersökning med 18 hyresgäster från olika typer av branscher samt sex intervjuer med ett urval av företag. Vi har kategoriserat informationen efter företagets kärnverksamhet för att kunna observera tendenser inom olika branscher. Vi har tittat på statliga bolag, miljöorganisationer, företag som bedriver miljöstörande verksamhet inom gruv- och oljeindustrin, teknikkonsultföretag, fastighetskonsultföretag samt ”övriga företag” med stora kontorsytor. Detta för att försöka ta reda på likheter och skillnader i deras incitament för val av hyreskontrakt och fastighet, samt hur de förhåller sig till gröna hyresavtal och gröna fastigheter. Enkätundersökningen har genomförts med hjälp av det webbaserade verktyget SurveyMonkey och enkäten består av 21 frågor. Denna enkät skickades ut till 67 företagsrepresentanter, för att säkerhetsställa att vi skulle få in tillräckligt med information för att kunna dra slutsatser.

Vi har dessutom genomfört fem intervjuer med utvalda företag från branscherna miljöorganisationer, statligt ägda företag, övriga företag samt två teknikkonsultföretag (ett med grönt hyresavtal och ett utan). Detta för att få en djupare inblick i hur de förhåller sig till gröna hyresavtal. Intervjuerna har skett genom besök på företagen där vi pratat med representanter som är väl insatta i företagets hyresavtal samt miljöarbete. För att komplettera informationen tog vi även kontakt med en fastighetsägare som erbjuder sina hyresgäster gröna hyresavtal. Ytterligare muntlig information har inhämtats under seminariet Gröna fastigheter som arrangerades av tidningen Fastighetsvärlden den 27 april 2011.

Det bör påpekas att vi inte kommer att lämna ut några uppgifter i texten om de specifika företag vi haft kontakt med och som deltagit i enkätundersökningen. Dessa kommer endast refereras i texten till de branscher de tillhör vilket är relevant för vårt arbete.

1.4.3 Metodproblem

Eftersom detta arbete främst baserats på en enkätundersökning och intervjuer med ett antal utvalda företag så kan resultatet som presenteras ge en missvisande bild. De företag som valts ut till intervju representerar i detta arbete åsikterna för en hel bransch. Detta innebär att vi endast tagit hänsyn till en liten del av det egentliga beståndet vilket kan medföra att resultatet ger en skev bild av verkligheten.

Svarsfrekvensen på enkätundersökningen var dessutom väldigt låg och ojämnt fördelad mellan de olika branscherna, vilket också innebär att vi endast fångar upp en del av de olika branschernas värderingar. Speciellt dålig var svarsfrekvensen från gruv- och oljeindustriföretag där endast ett företag deltog. Detta är något som måste tas i beaktande.

1.5 Avgränsning

Arbetet behandlar företags tecknande av gröna hyresavtal och har avgränsats till ett antal företag ur vissa specifika branscher, detta för att få en jämn spridning av olika företag och information. Vi har även valt att se det hela ur ett hyresgästperspektiv och således inte behandlat uppgifter från fastighetsägare, annat än som komplement till vår huvudundersökning.

Då detta arbete har gjorts koncentrerat under en kort tidsperiod har vi blivit tvungna att avgränsa intervjuundersökningen till sex intervjuer.

1.6 Disposition

Arbetet inleds med ett kapitel innehållande allmän information om gröna hyreskontrakt. Det ger en bild över både de gröna hyreskontraktens historia och hur dagsläget i Sverige ser ut. Vidare presenterar kapitel 3 till 8 resultatet från enkät- och intervjuundersökningen med framtagna diagram över resultatet samt en kort analys i slutet. Resultatet från de båda undersökningarna är sammanslaget till ett kapitel för varje bransch: Miljöorganisationer, Teknikkonsultföretag, Fastighetskonsultföretag, Statligt ägda företag, Övriga företag och Gruv- och Oljeindustriföretag. Arbetet avslutas med en analys och slutsats i kapitel 10.

Till arbetet följer även bilagor med ett grönt hyresavtal mellan Ramböll och Vasakronan, frågor till enkätundersökningen och mall för intervju.

2 Gröna Hyreskontrakt

Efterfrågan på miljömässigt hållbara fastigheter har ökat i takt med att samhällets miljömedvetenhet har växt. I Sverige tillämpas idag ett flertal olika system för att klassa gröna byggnader, främst LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) och Bygga-bo-dialogen. De olika systemen används parallellt och ställer krav på samma aspekter, såsom energianvändning, inomhusmiljö och vattenanvändning. De skiljer sig dock en hel del från varandra och tonvikt läggs på olika aspekter vid klassningen vilket gör dem svåra att jämföra med varandra. Begreppet grön byggnad är därför inte entydigt (Lind et al, 2009). Som komplement till gröna hus har gröna hyresavtal utformats för att skapa incitament för fastighetsägare och hyresgäst att samarbeta och agera mer miljömässigt. De gröna avtalen är skilda från klassningen på husen, som är kopplad till fastighetens tekniska prestanda. De garanterar istället en miljöanpassad förvaltning av fastigheten under dess livstid.

2.1 Definition av gröna hyresavtal

Då gröna hyreskontrakt är ett relativt nytt begrepp finns idag inte en entydig definition av vad det innebär, idag finns endast individuella utformningar av detta kontrakt. Denna kontraktsform har som syfte att säkerhetsställa att investeringar i fastigheter och dess energisystem lönar sig och ger maximal avkastning genom fortlöpande arbete och ansträngningar genom ett samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst. På så sätt uppmuntras också ett fortsatt arbete med klassning av gröna byggnader (Koutny Sochman, 2011).

Hyresavtalen kan se ut på olika sätt men är ett tilläggskontrakt till det vanliga hyresavtalet. Syftet med det gröna hyresavtalet är att skapa incitament för både hyresgästen och fastighetsägaren att minska energiförbrukningen och agera mer miljövänligt och hållbart i det dagliga nyttjandet av lokalerna och vid förvaltning av fastigheten (vasakronan.se, 2011).

2.2 Uppbyggnad av ett grönt hyresavtal

Som nämnts tidigare så är det gröna hyresavtalet ett tilläggskontrakt till det befintliga hyresavtalet. Dock finns ingen standardiserad mall för hur ett grönt hyreskontrakt ska se ut. Hyresvärden formger kontrakten och bestämmer således hur de ser ut, ofta tillsammans med hyresgästen. De kan därför se olika ut beroende på vem som är hyresvärd och vilka mål denne anser viktiga att uppnå. Dock innehåller de gröna hyresavtalen oftast vissa gemensamma parametrar. Dessa parametrar kan vara: mål för minimering av energianvändning, en miljövänlig avfallshantering, användning av ”grön el” och val av material som minimerar miljöpåverkan vid ombyggnad (Ödman, 2010).

2.2.1 En närmre granskning av ett grönt hyresavtal

Vi har fått ta del av ett grönt hyreskontrakt i form av ett tilläggskontrakt som skrivits för Ramböll av deras hyresvärd Vasakronan. Detta har bifogats med arbetet som Bilaga 1. Vasakronans kontrakt är uppbyggt som en form av checklista med flera punkter som ska följas. Inledningsvis definieras i dokumentet att det är ett grönt kontrakt och att parterna förbinder sig att samverka för en bättre miljö och att vidta relevanta åtgärder som följer av kontraktet. Kontraktet följs sedan av en rad olika punkter enligt en checklista. Den första

delen innehåller allmänna punkter, såsom att minska energianvändningen som härrör från fastigheten och lokalerna, tillämpa en miljöanpassad och välutvecklad avfallshantering, att använda material till fastigheten med låg miljöpåverkan och att återanvända material i den mån det går. Denna del fortsätter med att hyresvärd och hyresgäst ska ha en nära samverkan och löpande dialog gällande miljöfrågor och slutligen att i övrigt verka för en bättre miljö i enlighet med kontraktet. Nästa del i kontraktet handlar om att miljömärkt el skall användas i fastigheten samt att om hyresgästen tecknar ett eget elavtal får endast el märkt "Bra miljöval" användas. I nästföljande del står att parterna är överens om att genomföra en elkartläggning, vilket innebär att hyresgästens elförbrukning i fastigheten kartläggs. Syftet är att klargöra vilka åtgärder hyresgästen kan vidta för att reducera sin elförbrukning. Nästa punkt handlar om att anpassa inomhusklimatet till rådande förutsättningar. Detta med målet att minska energiförbrukning härledd från uppvärmning, ventilation och kylning. Hyresgästen förbinder sig att godta de variationer i inomhusklimatet som kan uppkomma till följd av energibesparande åtgärder, dock skall klimatet hålla en god standard. Nästa punkt gäller avfallshanteringen och förbinder parterna att verka för en välutvecklad och miljöanpassad avfallshantering i lokalen och fastigheten. Påföljande punkt avser val av byggmaterial vid ombyggnad, där hyresvärdens råd och rekommendationer skall följas samt att det material skall väljas som innefattar minst negativ miljöpåverkan. I nästkommande punkt står att hyresvärden lämnar hyresgästen en hyresrabatt på 10 % av det hyrestillägg som utgår för värme och komfortkyla. Detta för att premiera hyresgästen för deras miljöarbete och ge dem ytterligare incitament att fortsätta. Slutligen står som en punkt i kontraktet att de båda parterna ska träffas minst en gång per år för så kallade miljömöten, med syfte att följa upp åtgärder och diskutera vad som ytterligare kan göras för att minska miljöpåverkan.

2.3 Motiv till att välja gröna hyresavtal

Det finns motiv för både fastighetsägare och hyresgäst att välja ett grönt hyreskontrakt. Detta arbete behandlar främst hyresgästens incitament till att välja ett sådant avtal. De mest självklara motiven torde vara de miljömässiga och ekonomiska vinsterna i form av energibesparingar. En energieffektiv byggnad och ett effektivt användande av lokalerna genererar inte bara positiva effekter på miljön, utan i slutändan även lägre kostnader för hyresgästen. Dessutom får hyresgästen bättre kontroll över sina energikostnader. Detta kommer att märkas än mer om energipriserna stiger i framtiden (Ödman, 2010).

Ett annat motiv till att välja att teckna ett grönt hyresavtal kan vara att företaget vill visa för omvärlden att de gjort ett aktivt ställningstagande och har en miljöanpassad kontorsverksamhet. Detta ansvarstagande kan användas i kommunikation och marknadsföring för att stärka företagets varumärke (Belok.se, 2011). På företag som är miljömedvetna kan även ett grönt ställningstagande göra att medarbetarna trivs bättre på arbetsplatsen (Grahn et al, 2010).

Intresset för gröna hyresavtal och miljöklassade byggnader växer och dessa blir alltmer efterfrågade på den kommersiella fastighetsmarknaden. Både för investerare och fastighetsägare är det viktigt att hänga med i utvecklingen och om fler företag väljer en grön väg kan detta vara ett motiv för andra att följa efter. Att investera grönt kan även vara ett sätt att försäkra sig inför framtida krav inom miljöområdet, både ekonomiska, juridiska samt de ökade kraven från hyresgästerna (Ödman, 2010).

2.4 Historik gröna hyresavtal

Begreppet ”grönt hyresavtal” har sitt ursprung utanför Sveriges gränser. Trots att begreppet endast tillämpats i Sverige, genom Vasakronan, sedan 2010 så har det i andra delar av världen varit etablerat på marknaden ett antal år. Det sägs att det gröna hyresavtalet har sitt ursprung i Australien, det är också det land som kommit längst med utvecklingen och utbredningen av gröna hyresavtal (Koutny Sochman, 2011). Där har denna kontraktstyp använts i ett antal år. Den Australiensiska regeringen har varit en stor drivkraft bakom initiativet till utvecklingen av kontrakten och deras stora genomslagskraft. Tanken var att göra en satsning på miljö och hållbarhet. Utifrån detta skapades Green Lease Schedule vilket är en modell för gröna kontrakt (greenleases-uk.co.uk, 2011). Syftet med dessa kontrakt är detsamma som i Sverige idag, det vill säga att hyresvärd och hyresgäst ska engagera sig för att agera miljövänligt och minska energiförbrukningen i sina fastigheter. Numera finns även en lagstiftning angående detta i Australien, då främst inom den offentliga sektorn (Grahn et al, 2010).

I Australien har det gröna hyreskontraktet slagit stort och efterfrågas av många företag på marknaden. Storbritannien är det land i Europa där det gröna hyreskontraktet har fått störst utbredning sedan det etablerades 2008. En stor anledning till att kontraktsformen blivit populär där är att energipriserna stigit de senaste åren. Detta i kombination med ny lagstiftning i landet och ett ökande tryck från marknaden på miljömässigt hållbara byggnader pekar på en fortsatt efterfrågan. Dock finns där inget standardiserat dokument för denna kontraktsform, till skillnad från i Australien (Grahn et al, 2010).

Andra länder som kommit långt i tillämpningen av gröna hyresavtal är USA, Kanada, Frankrike och Nya Zeeland (greenleases-uk.co.uk, 2011). Det är från dessa länder, med störst vikt på Australien och Storbritannien, som Sverige hämtat inspiration till de gröna hyresavtal som utformats här. Dock har de anpassats till den svenska marknaden för att matcha rådande juridiska och klimatmässiga förhållanden (Grahn et al, 2010).

2.5 Situationen i Sverige idag

2.5.1 Tidigare initiativ

I Sverige har begreppet gröna hyresavtal blivit känt först under det senaste året. Däremot har flera fastighetsägare tidigare tagit fram och använt liknande dokument med avsikt att spara energi och främja miljöarbete. Bland annat har Landstingsfastigheter i Dalarna tagit fram ett så kallat miljökontrakt till sina hyresgäster, som implementerades redan 2006. Detta har utformats i syfte att underlätta för hyresgästerna att agera på ett miljövänligt sätt. Miljökontraktet har ett liknande innehåll som de gröna hyresavtal Vasakronan tagit fram idag, med en hyreslättnad på lokalhyran för de som tecknar kontraktet och uppfyller en checklista med exempelvis källsortering och energihushållning (landstingsfastigheterdalarna.se, 2011). Ett annat exempel på ett sådant kontrakt är ett projekt som BELOK (beställargruppen lokaler) tog fram 2008, med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor. BELOK är ett samarbete mellan energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. Det aktuella projektet har döpts till ”hyresavtal med incitament för minskad energianvändning”. Avsikten med projektet har varit att hitta vägar för att engagera hyresgästen i energi- och miljöarbetet genom exempelvis ekonomiska incitament. Olika verktyg och modeller har tagits fram och utvärderats som ska ge incitament för hyresgäst och fastighetsägare att samarbeta för en minskad energianvändning med minskad miljöpåverkan och minskade kostnader som följd. Både hyresvärd och hyresgäst ska kunna dra nytta av

åtgärder för att reducera energianvändningen i byggnader. Som resultat av detta arbete har ett ”energi- och miljöavtal” tagits fram som är tänkt att användas av hyresvärdar och hyresgäster som ett komplement till det befintliga hyresavtalet. Detta avtal tar upp samma aspekter som de gröna hyresavtal som Vasakronan tagit fram idag, med tyngdpunkt på energianvändningen (belok.se, 2011).

2.5.2 Vasakronan

Våren 2010 implementerades begreppet Gröna hyreskontrakt i Sverige av fastighetsbolaget Vasakronan. Då sattes begreppet ”grönt hyreskontrakt” på kartan och har sedan dess vunnit i popularitet bland hyresgästerna (Seminarium, 2011). I samma veva lanserade även fastighetsfonden Mengus Stockholm AB gröna avtal för deras hyresgäster i fastigheterna Solna One och Solna Gate (e-magin.se, 2011). Innan Vasakronans lansering saknades en efterfrågan, inga hyresgäster hade bett om detta tillägg vid tecknandet av hyresavtal. Initiativet kom från ledningen i fastighetsbolaget och togs emot med stort intresse av hyresgästerna (Seminarium, 2011). De gröna avtalen har främst nått framgång i Uppsalaområdet, där det idag tecknats flest gröna kontrakt. Idag har cirka 300 av deras hyresgäster tecknat ett grönt avtal och företagets mål är att öka antalet gröna avtal i hela beståndet. Frågan tas inte enbart upp vid omförhandlingar utan företaget arbetar aktivt för att fler hyresgäster ska omfattas av denna kontraktsform (Intervju, 2011).

Nedan följer en tabell över befintliga gröna hyresavtal hos Vasakronan. Enligt denna tecknades 223 gröna avtal år 2010 samt 86 gröna avtal januari till mars 2011. Totalt blir detta 309 gröna hyresavtal. Vasakronans mål är att alla deras hyresgäster ska teckna ett sådant kontrakt, alla deras hyresgäster kommer att tillfrågas (Intervju, 2011).

Gröna avtal	Utfall januari-mars						Utfall			
	Antal tecknade	2011	varav som	varav kontraktsstorlek kvm			kvm	2010	varav som	kvm
Region			grönt tillägg	kvm<200	200-500	kvm>500		grönt tillägg		
Stockholm	48		16	8	16	24	153,479	87	18	163,884
Göteborg	11		1	9	2	0	1,503	49	21	26,395
Öresund	7		2	4	3	0	1,476	12	6	6,961
Uppsala	20		2	4	11	5	17,418	75	30	46,937
Totalt	86		21	25	32	29	173,876	223	75	244,177
Kvm medelvärde	2,022							1,095		
Kvm median	316							372		

Tabell 1: Antalet tecknade gröna hyresavtal för Vasakronan till och med kvartal 1 2011 (Berg, 2011).

Nästa steg i Vasakronans utveckling av det gröna hyreskontraktet har varit lanseringen av det gröna kontoret. Det gröna kontoret tar miljömedvetenheten ett steg längre och implementerar ett miljömässigt förhållningssätt i fler delar av kontorsverksamheten samt tjänster som är direkt kopplade till kontoret. De delar som ingår i det gröna kontoret, förutom grönt hyresavtal är grön flytt, grön el, grön service och grön bilpool (Vasakronan, 2011).

Idag finns det enbart indicier på att Vasakronans satsning är lönsam, men de anser att miljöfrågan är en ”vinna eller försvinna fråga”. Om man inte satsar idag är man förmodligen borträknad om några år (Seminarium, 2011).

2.5.3 Fastighetsägarna Sverige AB

Efterfrågan på gröna hyreskontrakt ökar i Sverige idag, främst i storstadsregionerna. Idag finns dock ingen entydig definition på ett sådant avtal. Fastighetsägarna Sverige AB har därför tagit initiativ till att skapa just en sådan entydig definition och arbetar i dagsläget med att ta fram en standardmall som skall användas vid tecknandet av gröna hyreskontrakt. Mallen kommer att vara en bilaga till själva hyreskontraktet. Projektet görs av NIRAS i samarbete med 5 utvalda fastighetsägare och 5 hyresgästrepresentanter. Målet med projektet är att ta fram ett verktyg som är enkelt att tillämpa, pedagogiskt och juridiskt kvalitetssäkrat. Olika fastigheter har olika förutsättningar gällande miljöanpassning, så mallen som tas fram ska ha en bred användbarhet men ändå sätta en definierad miniminivå (Seminarium, 2011). Den kommer att belysa aspekter kopplade till utbildning, miljöklassning, energieffektivisering, inomhusmiljö, materialval, avfallshantering, transporter och vattenanvändning. Målet är att ett förslag ska komma ut på remiss till hösten 2011 och en lansering av den färdiga produkten beräknas till januari 2012 (niras.se, 2011).

Utvecklingen av en standardisering görs dels för öka transparensen, dels för att ta fram en attraktiv produkt som erbjuder en "win-win" lösning, som i längden kommer leda till att fler tecknar denna typ av hyresavtal. De faktorer som driver på utvecklingen idag är delvis ekonomiska incitament och en ökad efterfrågan på miljömässigt hållbara byggnader, men även den ökande viljan att ta ett samhällsansvar (Seminarium, 2011).

NIRAS hämtar information och inspiration från länder där gröna hyreskontrakt slagit och blivit ett utbrett begrepp. Australien och Storbritannien plockas fram som goda förebilder gällande transparens och fakta. Gröna avtal ute i världen finns i form av både tilläggsavtal och checklistor. Den produkt som nu är under utveckling kommer växa fram med hjälp av fördelarna som båda dessa former medför (Seminarium, 2011).

2.6 Kritik mot gröna hyresavtal

Generellt är synen på gröna hyresavtal positiv. Dock finns det en del kritik som uppstått kring begreppet och dess tillämpning. Främst det faktum att det inte finns någon entydig definition av begreppet är något som kritiker tar upp som något negativt. Detta kan leda till en sämre förståelse och jämförelsesvårigheter (Koutny Sochman, 2011).

En annan negativ effekt som tagits upp angående gröna hyresavtal är så kallad "Green Wash", vilket innebär att företag tecknar detta hyresavtal för att döva sitt samvete för andra miljöpåverkande aktiviteter (Koutny Sochman, 2011). Detta kan till exempel vara ett stort antal resor. I detta fall skulle företagen kunna döva sitt samvete med de positiva effekterna av det gröna hyresavtalet som då uppväger de negativa effekterna från de miljöstörande resorna. Detta resonemang är inte hållbart och kan i värsta fall leda till en större miljöbelastning från företagets sida. Andra röster säger att det gröna hyreskontraktet mest är kopplat till imagefrågor och tecknas för det goda samvetet, men att det samtidigt saknas anledning att bortprioritera miljöanpassningar på kontoret eftersom det inte innebär så stor uppoffring att göra dessa. (Intervju, 2011).

Det gröna avtalet kan tecknas enbart i syfte att företaget ska få möjlighet att skylta med det. Avtalet i sig behöver inte betyda någonting, då det enbart är en viljeyttring från hyresgästens sida. Idag drabbas inte hyresgästen av några sanktioner, såsom vräkning eller höjd hyra, om

målen i det gröna avtalet inte uppnås. Detta medför att det inte kommer att hända så mycket med en del av de gröna hyreskontrakt som tecknats idag, då de endast förbinder hyresgästen att arbeta för att minska energiförbrukningen med mera. Detta betyder dock inte att de måste göra något konkret, endast arbeta mot bestämda mål (Intervju, 2011).

En nackdel med gröna hyresavtal är att det är svårt med uppföljningsarbetet kring miljömålen då gröna hyresavtalet är ett inriktningsdokument där man enbart säger att man skall spara el och material osv. Det är viktigt att hyresgäst och hyresvärd har en bra dialog och att de olika delarna som ingår i kontraktet mäts, följs upp och att de båda parterna möts för återkoppling. Det är inte alltid lätt att mäta resultaten av miljöarbetet. Incitament måste även finnas för båda parter att anstränga sig och detta är en bristvara främst på hyresvärdens sida (Intervju, 2011).

En annan problematik som dykt upp i samband med gröna hyresavtal är vem som har incitament för att göra energisparåtgärder. Ett av de intervjuade företagen ansåg att det var rimligt att hyresvärden står för energikostnader då det ger incitament för dem att spara energi, samt att den som har rådighet över energisystemet bör stå för kostnaderna. Samtidigt kan detta ge svaga incitament för hyresgästen att vara energisnåla. Detta är ett dilemma inom gröna hyresavtal som bör lösas för att tillämpningen ska bli så effektiv som möjligt. Detta kan ses som ett av de största problemen, att fördela vinster och kostnader mellan fastighetsägare och hyresgäst så att båda får incitament till att agera miljövänligt (niras.se, 2011).

I Australien har de gröna hyresavtalen fått kritik för att de till stor del riktar in sig på byggteknik och inte är tillräckligt flexibla gällande förvaltning. Nya mättekniklösningar som används kan vara problematiska att applicera på gamla fastigheter, då de ofta kräver stora investeringar för dessa nya lösningar (greenleases-uk.co.uk, 2011).

3 Resultat Miljöorganisationer

3.1 Allmänt

Två miljöorganisationer har besvarat enkätundersökningen och en organisation har ställt upp på intervju. De tillfrågade miljöorganisationerna uppger att de har en *miljöpolicy*.

3.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

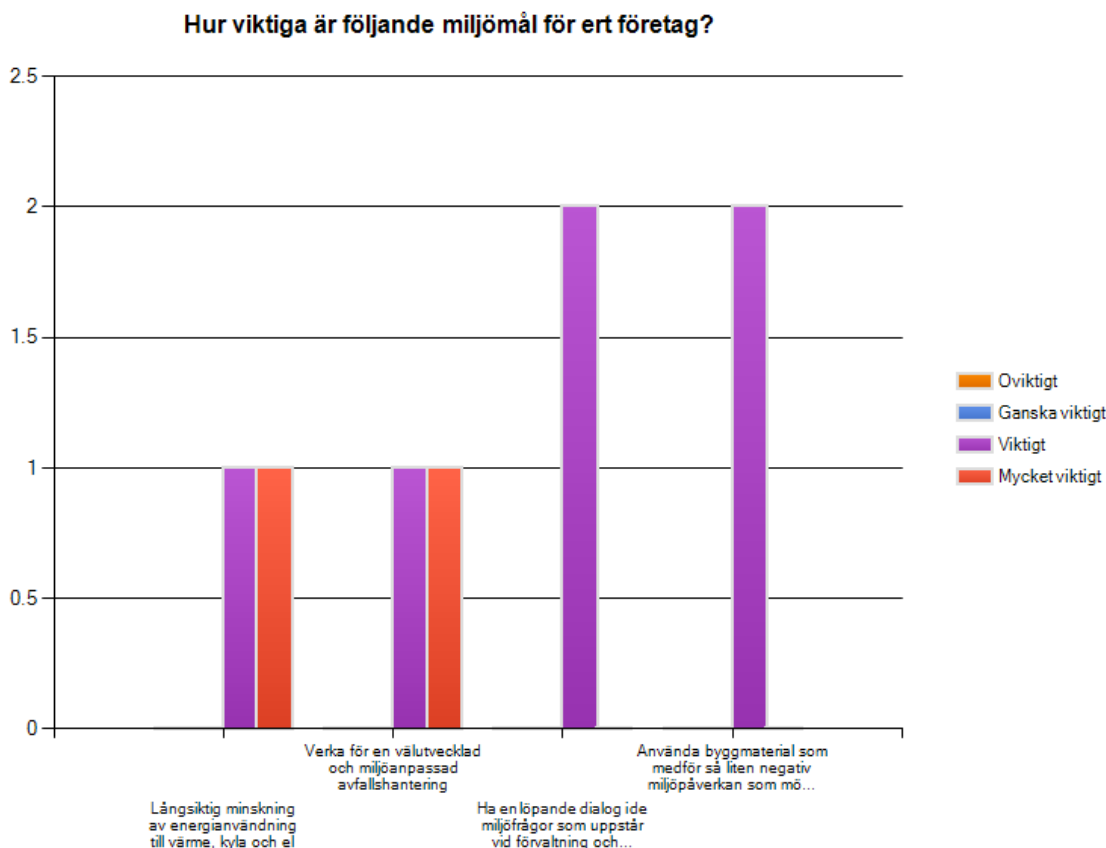


Diagram 1: Hur viktiga är olika miljömål för miljöorganisationer.

Diagrammet ovan visar organisationernas syn på olika miljömål som listats i enkäten. Långsiktig minskning av energianvändning samt att verka för en välutvecklad och miljöanpassad avfallshandling var de mål som värderades högst av organisationerna. Även de mål som handlar om att ha en löpande dialog i miljöfrågor samt att använda byggmaterial med liten negativ miljöpåverkan har de båda organisationerna värderat som viktiga. En av de deltagande organisationerna har uppgett att de samarbetar med fastighetsägaren gällande energisparåtgärder, avfallshandling och andra miljömål, medan resterande har svarat att de inte samarbetar så mycket som de skulle vilja. De har även lämnat kommentaren ”Vi har just flyttat in och att detta samarbete har varit grund för ombyggnad i samband med inflytt. Nu avstannat”.

En av de två miljöorganisationer som deltagit i undersökningen uppger att de gjort mer än andra liknande företag vad gäller insatser för energieffektivisering, medan den andra organisationen svarat att de gjort ungefär lika mycket som andra.

Vid intervjutillfället uppger miljöorganisationen att energin idag inte ingår i hyran och att de har grön el från Kraft och Kultur. De skulle föredra en bättre återvinning, men vill dock ej betala för detta, och har framfört klagomål till fastighetsskötaren. De anser att miljötänk genomsyrar organisationens kontorsverksamhet och de strävar efter att minska energianvändningen i lokalerna.

3.1.2 Lokalisering av organisationens kontorslokaler

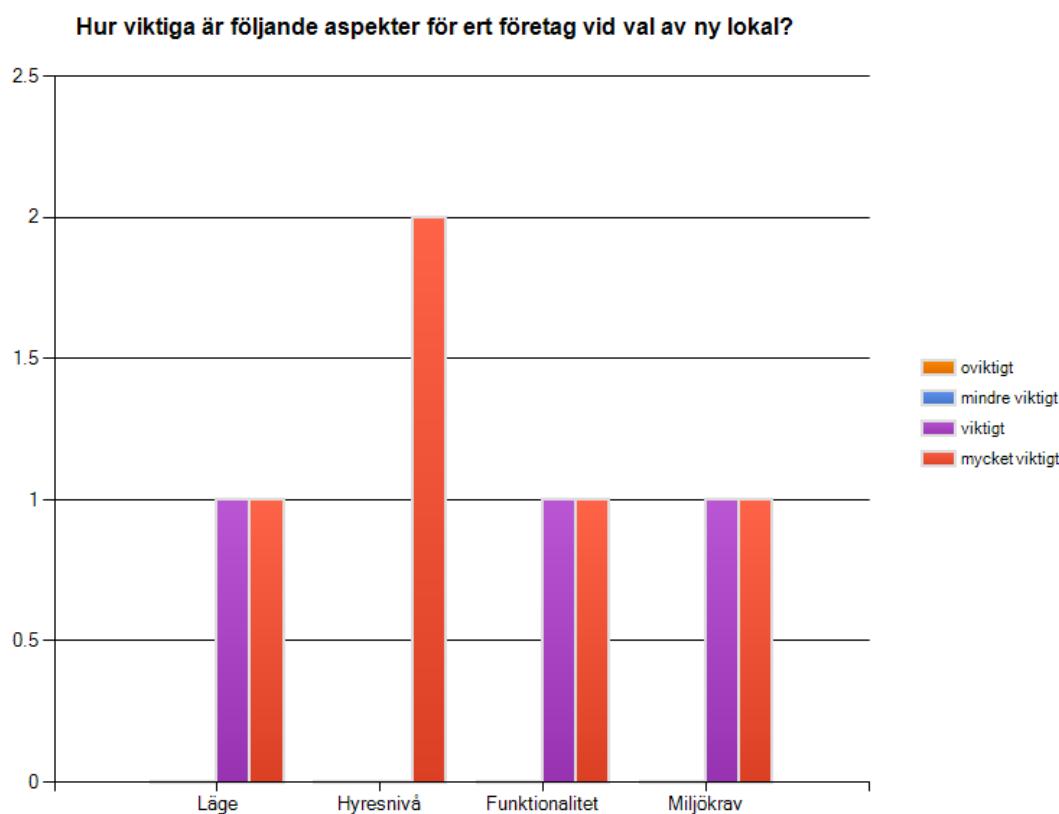


Diagram 2: Värdering av aspekter vid lokalisering av miljöorganisationens kontorslokaler.

Ovan visas ett diagram över hur de två organisationer som deltagit i enkätundersökningen värderar olika aspekter vid val av ny lokal. Hyresnivå är den faktor som samtliga organisationer anser viktigast. Vid ett intervjutillfälle med en av organisationerna uppger de att hyresnivån spelar stor roll eftersom de är en ideell organisation och därför har begränsade resurser samt är momsbefriade. Övriga aspekter såsom läge, funktionalitet samt miljökrav värderas lika högt. Vid intervju med en miljöorganisation uppger de att främst lokalernas funktionalitet spelar in vid lokalisering. Aspekter som öppen planlösning, stor yteffektivitet och egen ingång var viktiga. Även läge och hyresnivåer var parametrar som vägde tungt. Miljöorganisationen uppger att de var erbjudna ett grönt hyresavtal, men valde bort lokalen eftersom den var för stor och inte matchade kraven från organisationens verksamhet.

3.2 Syn på gröna kontorsfastigheter

Ingen av de två tillfrågade organisationerna har kontorslokaler i en grön fastighet. Båda de tillfrågade miljöorganisationerna anser att valet av lokal påverkar organisationens image, en av dessa har diskuterat kring att ha lokaler i en miljöklassad byggnad. De tillägger att de inte fann någon lämplig lokal till rätt pris samt att klassificering av fastigheten är mindre viktig än

verkligt miljöarbete. Den andra organisationen upplyser om att de äger sitt eget hus. En av organisationerna har också uppgett att de är villiga att betala mer för att sitta i en miljöklassad byggnad, det vill säga om de skulle flytta. Den organisation som svarat nej på samma fråga motiverar sitt svar med att klassificering inte är det viktigaste för dem, verklig uppvärmning är viktigare.

Byggnaden som en av organisationerna sitter i är gammal och har inte en grön klassning, vilket få byggnader av den åldern har. Även om miljöorganisationerna inte har lokaler i gröna fastigheter ställer de krav på kontorslokalernas energieffektivitet samt att byggnaden inte innehåller toxiska material, detta står dock ej i hyresavtalet. I dagsläget är den tillfrågade miljöorganisationen ej villig att investera i en ombyggnation som skulle göra fastigheten mer miljövänlig. De uppger att detta dock inte beror på att de är nöjda med miljöstandarden på fastigheten. En av anledningarna är rent ekonomisk, de anser sig inte ha råd (Intervju, 2011).

3.3 Syn på gröna hyresavtal

Ingen av de två tillfrågade miljöorganisationerna har tecknat gröna hyresavtal för sina kontorslokaler. En av organisationerna säger sig ha diskuterat kring grönt hyresavtal, de tillägger också att de har fört diskussioner med nuvarande hyresvärd om energi och material utan att ha ett grönt hyresavtal. Båda de tillfrågade organisationerna har uppgett att de är villiga att investera i åtgärder som skulle leda till lägre energiförbrukning och energikostnader i framtiden. En sådan investering skulle enligt dem motiveras av de miljömässiga och ekonomiska fördelarna.

Den intervjuade miljöorganisationen ställer sig inte helt positiv till att teckna ett grönt avtal om de skulle bli erbjudna ett sådant. Det beror på vad ett sådant avtal omfattar och hur stor merkostnad det skulle innebära. Organisationen tillägger att de sköter sitt miljöarbete internt dagligen.

En representant från en miljöorganisation tror att gröna hyresavtal kommer att bli vanligare i framtiden eftersom att kunderna efterfrågar det men tror dock även att det kan komma att utnyttjas som ”Green wash”, det vill säga att företag köper sig ett bättre samvete så att de kan fortsätta med sina flygresor med mera. Företagen försöker kompensera ett beteende som tär på miljön med att investera i något som är miljömässigt bra inom ett annat område samt för att bättra på företagets image (Intervju, 2011).

Den tillfrågade miljöorganisationen tror ej att avsaknaden av ett grönt avtal med hyresvärden påverkar deras trovärdighet som miljöorganisation. Citat: ”om man försöker göra så små fotavtryck som möjligt så tror jag att det är det som folk uppskattar”. De tror snarare att det vore ett skandalavslöjande om det visade sig att organisationen inte värnade om miljön. Folk förutsätter att en miljöorganisation lever så grönt som möjligt och det anser den tillfrågade att den gör så gott det går (Intervju, 2011).

På frågan om ett grönt hyresavtal skulle påverka organisationens image positivt svarar den ena deltagaren ja och den andra nej. Den organisation som besvarat frågan med ett nej tillägger att: ”de som stödjer oss kräver att vi lever som vi lär, vilket inte har med hyresavtal att göra”.

3.4 Analys

Resultatet av enkätundersökning och intervju motsäger hypotesen som presenterades i inledningen. Den säger att miljöorganisationer bör teckna gröna hyresavtal, eller bedriva sin verksamhet i gröna byggnader för att detta passar bäst ihop med deras värdegrund. Det är ingen av de tillfrågade miljöorganisationerna som sitter i en grön byggnad eller har tecknat ett grönt hyresavtal idag. Enkätundersökningen visar att hyresnivån är den viktigaste faktorn vid lokalisering av kontorslokaler, detta beror på att ideella organisationer är momsbefriade och har begränsade resurser. Därför anser de sig inte alltid ha råd med de höga hyrorna i de nybyggda gröna fastigheterna. Miljön är en viktig faktor för organisationerna, men därför inte avgörande. Både hyresnivå, läge och funktionalitet är faktorer som visat sig ha högre prioritet vid val av lokal. Detta styrks bland annat av att en organisation tackade nej till en lokal där de erbjöds ett grönt hyresavtal, med anledning av att lokalen inte ansågs passa deras verksamhet.

Trots att ingen av de deltagande miljöorganisationerna sitter i en grön fastighet eller har ett grönt hyresavtal anser de att de har en miljöanpassad kontorsverksamhet. Det ena borde dock inte utesluta det andra. De anser också att realiteten är viktigare än en klassificering av byggnaden och att de som stödjer dem kräver att de lever som de lär. De verkar anse att organisationens miljöarbete är skilt från byggnadens miljöstandard och hyresavtal. Detta tror vi dels kan bero på bristande kunskap om fastigheternas miljöpåverkan, dels vad dessa begrepp innebär. Det kan bero på att begreppen hamnat på tapeten först de senaste åren och ännu inte är så djupt förankrade i miljösammanhang hos allmänheten. Dessutom visar resultatet på att de anser att då de är miljöorganisationer så bör folk förutsätta att de arbetar för miljön utan att de behöver skylta med klassningar o dylikt. Detta argument anser vi inte vara tillräckligt starkt för att välja att sitta i en oklassad byggnad. Delar av det kontorsrelaterade miljöarbetet, såsom avfallshantering och energibesparingar, skulle underlättas om de väljer en fastighetsägare som erbjuder bra lösningar och ett löpande samarbete kring åtgärder och förbättringar.

4 Resultat Teknikkonsultföretag

4.1 Allmänt

Två företag har deltagit i enkätundersökningen samt ställt upp på intervju. Samtliga företag ur kategorin teknikkonsultföretag som tillfrågats uppger att de har en *miljöpolicy*. Den ser dock inte likadan ut på alla teknikkonsultföretag. Ett företag som inte sitter med gröna hyresavtal uppger att deras policy mer är kopplad till konsultverksamheten och inte har så mycket med deras kontorslokaler att göra. De tillägger dock att de inte vill vara ett företag som bara pratar, de vill vara gröna också. Ett konsultföretag som däremot har gröna avtal för sina kontorsfastigheter säger att deras miljöpolicy har en helhetssyn: ”I allt man gör vill man tänka miljövänligt” (Intervju, 2011).

Under intervjun med ett teknikkonsultföretag uppger de att kontorsmiljöpåverkan är minimal om man jämför med uppdragen de arbetar med, t.ex. infrastrukturprojekt. Kan företaget spara energi i sina projekt ger det en större effekt miljön. Samtliga företag anger i enkäten att de anser sig ha gjort fler insatser för energieffektivisering än andra liknande företag.

4.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

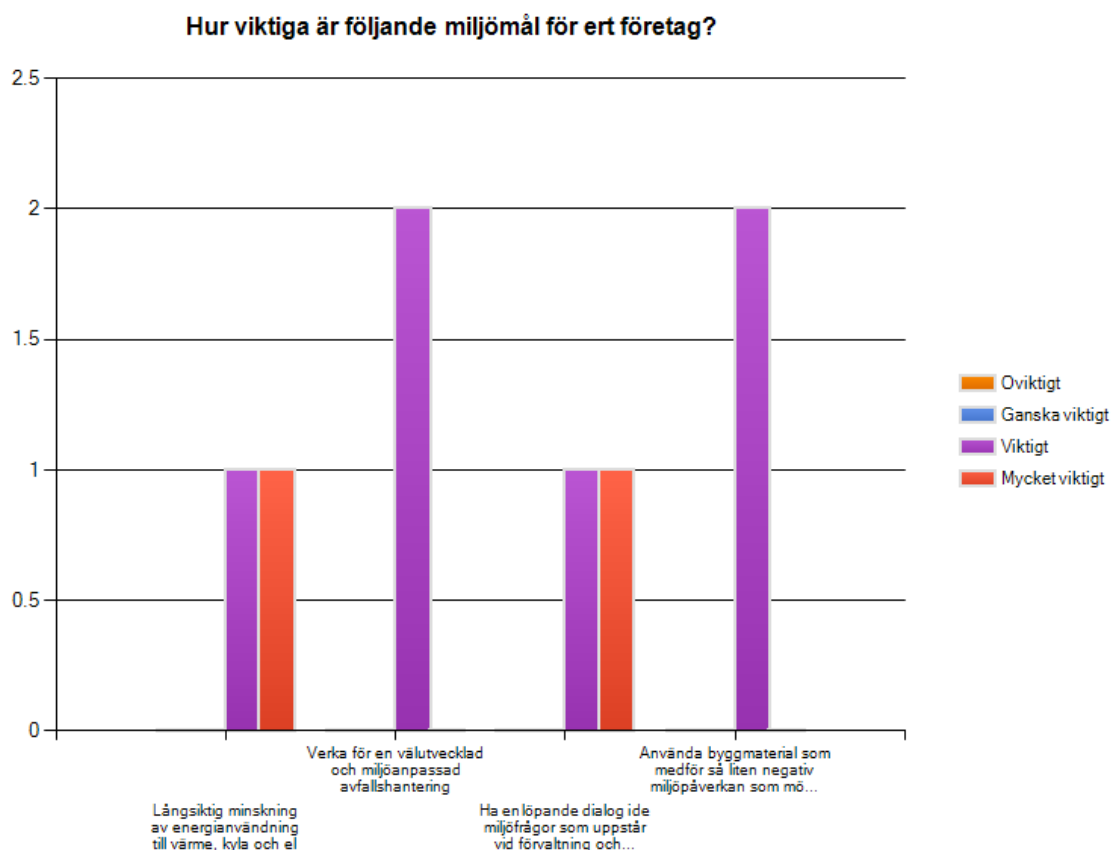


Diagram 3: Så värderar teknikkonsultföretag olika miljömål.

Diagrammet ovan visar på hur företagen värderar olika miljömål. Den visar att alla listade miljömål värderas högt av samtliga företag. En minskning av energianvändning samt att ha en löpande dialog i miljöfrågor var de mål som kom allra högst upp på företagens listor över viktiga mål. Samtliga företag uppger även att de samarbetar med fastighetsägaren gällande

miljöfrågor såsom energisparåtgärder, avfallshantering och liknande. Ett av dem har dock kommenterat att samarbetet kan bli bättre. De företag som har gröna hyresavtal uppger under intervjun att samarbetet med fastighetsägaren fungerar bra. De anser att det är viktigt med kontinuitet i samarbetet, att man vet var man har varandra och har avstämningsmöten. Det är viktigt att etablera kontakt mellan fastighetsägaren och hyresgästen för att kunna göra något vettigt. Som hyresgäst måste man aktivt göra sin del och samarbeta med fastighetsägaren för att arbeta miljömässigt.

4.1.2 Lokalisering av företagets kontorslokaler

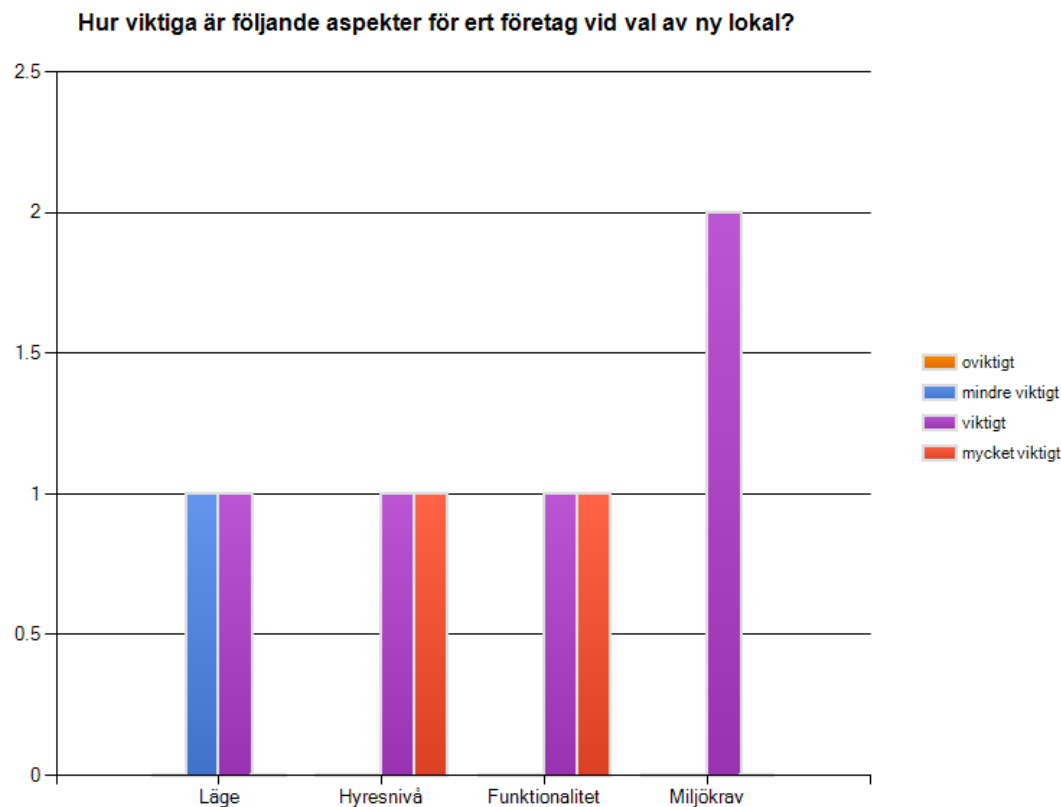


Diagram 4: Så värderar fastighetskonsultföretag olika aspekter vid lokalisering av sina kontorslokaler.

Diagrammet ovan visar vilka aspekter företagen som besvarat vår enkät anser viktiga vid val av ny lokal. Funktionalitet och hyresnivå är aspekter som värderas högt men även miljökrav anser samtliga vara en viktig aspekt. Dessutom anser båda att deras val av lokaler påverkar företagets image.

Ett av de intervjuade konsultföretagen har en stor verksamhet med hela 40 kontor i landet. En konsult från företaget uppger att det som spelar störst roll då de söker efter nya lokaler är läget, speciellt eftersom de inte flyttar så mycket. Idag har företaget i Stockholm långa hyresavtal, och då de vill utöka lokalerna så byggs det bara på eftersom att detta är lättast. Teknikkonsultföretaget arbetar idag med omförhandling av sina hyresavtal och med vad man skall ställa för krav då. En annan viktig aspekt är storleken på lokalen. Söker man en stor lokal, som detta företag på 16000 kvm, så är det svårt att finna på någon annan plats i Stockholm än där de sitter idag. Det finns inte så mycket att välja på.

Ett annat företag tar också under en intervju upp läget som en viktig faktor. Då företaget tidigare suttit i lokaler på söder så var de måna om att hitta en ny lokal på söder vid omlokalisering. De sökte en lokal som kunder lätt kan ta sig till och som passade deras verksamhet. Denna lokal har många mötesrum och är lätt för kunder att ta sig till, den är även attraktiv för anställda som slipper resa långa sträckor. Det var även andra aspekter som spelade in, såsom att de själva kunde vara med och påverka utformningen av miljömässiga installationssystemen i byggnaden. Att de har en fastighetsägare som erbjuder gröna hyresavtal är mer en tillfällighet än ett aktivt val, men de är glada att de fått ett sådant avtal. Ska man flytta och är ett stort företag är det viktigt att det blir rätt. Små hyresgäster har mer att välja på.

4.2 *Syn på gröna kontorsfastigheter*

Ett av två tillfrågade företag har kontorslokaler i en grön fastighet. Av de effekter som kan komma av att ha lokaler i en miljöklassad byggnad har det företag som sitter i gröna lokaler uppgett att minskad miljöpåverkan, ekonomisk vinst, image som leder till nöjdare kunder samt image som lockar kompetenta medarbetare alla är viktiga effekter. Dessutom tror de att de kommer att sitta i miljöklassade byggnader även i framtiden. Vid intervjutillfället uppger de även att de tar egna initiativ till att göra hela kontorsverksamheten grönare, såsom svanenmärkt papper till alla skrivare samt svanenmärkta pennor. Alla möbler på kontoret är svensktillverkade, vilket också är en del av företagets miljötänk.

Det företag som i enkäten uppgett att de inte har några miljöklassade fastigheter kan tänka sig att betala upp till cirka 5 % mer för att sitta i en sådan fastighet. En tillfrågad teknikkonsult på samma företag uppger att företaget har fört in gröna villkor i projekt vid nybyggnationen som görs nu och ser enbart positivt på att ha lokaler i gröna byggnader. Är en ombyggnation ganska liten så ger de sig dock inte på system och energibesparande lösningar, men det företaget har kunnat påverka har de gjort, till exempel belysningen. Det är viktigt att företaget vid ombyggnation tänker på kopplingen mellan kostnad och besparing. ”Det ska finnas ett värde i det man gör”.

4.3 *Syn på gröna hyresavtal*

Ett av de två tillfrågade företagen har tecknat gröna hyresavtal i för sina kontorslokaler. Det företag som inte har tecknat ett grönt hyresavtal uppger att de diskuterat kring detta. De är även villiga att investera i åtgärder som kommer att generera lägre energiförbrukning och energikostnader i framtiden. En sådan investering menar de skulle motiveras av ”image, lägre kostnader, vara goda exempel”. Företaget tror således att ett grönt hyresavtal skulle påverka deras image positivt.

Det intervjuade konsultföretaget som ej har ett grönt hyresavtal ser mycket positivt på denna kontraktsform och en lokalansvarig på det intervjuade teknikkonsultföretaget uppger att de förhandlar med hyresvärden om att teckna ett grönt avtal, de har dock olika åsikter i frågan. Det är svårt att göra förändringar i avtal under löpande avtalstid samt att förändringen måste vara kostnadsneutral och det är svårt att veta vad som är just det. Hyresvärden och hyresgästen har olika prioriteringsfrågor, då hyresvärden vill förlänga avtalet och konsultföretaget vill teckna ett grönt avtal. Företaget anser det vara självklart att ett företag som håller på med den typen av tjänster skall föregå med gott exempel och vara gröna själva. Idag har dock inget grönt avtal tecknats på något av de 35-40 kontor som företaget sitter i, men enligt dem så arbetar de för det.

En intervjuad teknikkonsult tror att tecknandet av gröna hyresavtal kommer att bli vanligare framöver, dock att det borde hänt mer redan nu. Att ha ett grönt avtal påverkar trovärdigheten hos ett företag som arbetar med miljöfrågor, men än så länge är det väldigt nytt. Företaget anser att det inte känns bra som man har det nu, dock att de arbetar aktivt med de miljöfrågor som ingår i ett grönt hyresavtal och anser sig kunna visa på andra sätt att de är gröna. Minskning av energiförbrukningen och avfallshanteringen är väldigt viktiga frågor och de arbetar ständigt med dessa. De hoppas att kunderna kan se att de värnar om dessa miljöfrågor ändå, men tillägger att det vore kul att kunna skylta med att man har ett sådant kontrakt.

Det företag som uppgett att de tecknat ett grönt hyresavtal säger sig ännu inte märkt av att detta skulle påverka deras image. På frågan hur företaget värderar de effekter som kan komma av att ha gröna hyresavtal har de svarat ”viktigt” på samtliga alternativ, såsom ekonomisk vinst, minskad miljöpåverkan och image (vilket lockar kompetenta medarbetare och ger nöjdare kunder.) Slutligen uppger företaget att de antagligen kommer att ha gröna hyresavtal även i framtiden.

Det tillfrågade teknikkonsultföretaget med grönt hyresavtal har sedan länge arbetat med miljöfrågor, oberoende av att man tecknat ett grönt hyresavtal eller ej. Vid tecknandet av det gröna hyresavtalet så följdes redan flera punkter på avtalet. Det var fastighetsägaren som efter inflyttning i lokalerna föreslog att parterna skulle teckna ett så kallat grönt hyresavtal. Dock tror företaget att de själva hade väckt frågan om de ej blivit erbjudna ett grönt hyresavtal, då man arbetar med dessa frågor på företaget. De är beredda att på eget initiativ investera i åtgärder som ska minska energiförbrukningen i fastigheten. Energisparåtgärder ligger både i deras och i fastighetsägarens intresse. På frågan om det gröna hyresavtalet påverkar företagets image svarar de att det ligger i tiden och att det inte är fel att ligga steget före när det kommer till miljön. Hon säger också att ”tar man inte hand om miljön kan man strunta i allt annat”. Som teknikkonsultföretag anser de att de bör vara miljömedvetna. Den intervjuade konsulten tror även att det gröna hyresavtalet är en positiv parameter i den egna utvärderingen som varje ny medarbetare gör av ett företag, och därför borde bidra till att locka kompetenta medarbetare. De tillägger att det är svårt att svara på om det påverkar ut mot kund att de tecknat ett grönt hyresavtal. Men om kunderna tänker likadant som dem så borde det påverka. Företaget tror att gröna hyresavtal är något som kommer att öka i popularitet i framtiden.

4.4 Analys

Resultatet av undersökningen överensstämmer delvis med hypotesen att teknikkonsultföretag borde föregå med gott exempel och agera grönt. De teknikkonsultföretag som deltagit i undersökningen sitter till viss del i klassade byggnader eller har gröna hyresavtal. Företag från denna bransch anser det vara viktigt att arbeta med miljöfrågor kopplade till deras kontorsverksamhet och att samarbeta med fastighetsägaren i dessa frågor, vilket självklart påverkar deras trovärdighet. De ställer sig positiva till miljöklassning av byggnader och gröna hyresavtal. Vid val av lokaler är det dock inte den största parametern som väger in och det är till stor del en slump att ett av företagen har ett grönt hyresavtal. Det främsta syftet företagen har då de lokaliserar sin verksamhet är att finna lokaler där de kan driva en rationell kontorsverksamhet ur flera aspekter. För ett företag med stor kompetens inom miljöteknikområdet är parametrar som läge, funktionalitet och hyra fastställda, och går ej att påverka i efterhand. Dock kan de med sin kompetens inom miljöteknikfrågor själva ta initiativ till att i efterhand påverka kontorsfastigheterna i en mer miljömedveten riktning. Resultatet visar även att de i stor utsträckning arbetar med de frågor som tas upp i det gröna hyresavtalet.

Att företagen arbetar med miljöteknikfrågor gör dem självklart mer medvetna om kontorsverksamhetens miljöpåverkan och kompetenta inom området 'miljömässigt hållbar kontorsverksamhet'. De drar stora fördelar av företagets kärnverksamhet och har därför kunskap i ämnet.

En orsak till att hypotesen som prövats i undersökningen ovan inte stämmer helt är att få fastighetsägare idag erbjuder gröna kontorslokaler. Företag från teknikkonsultföretagsbranschen är väldigt intresserade av att teckna gröna hyresavtal och det är inte de som agerar stoppkloss för spridningen av denna avtalstyp.

5 Resultat Fastighetskonsultföretag

5.1 Allmänt

Sju företag har deltagit i enkätundersökningen. Fem av sju företag ur kategorin fastighetskonsultföretag som deltagit i undersökningen uppger att de har en *miljöpolicy*. Ett av de företag som anger att de inte har någon miljöpolicy har planer på att utveckla en sådan. Ett av företagen med miljöpolicy har även kommenterat att de har en koncernövergripande miljöpolicy som omfattar hela den globala verksamheten. Av det totala antalet sju fastighetskonsultföretag anser fem att deras verksamhet har en liten miljöpåverkan, även lokalerna har enligt enkätsvaren en ganska liten påverkan på miljön. Ett av företagen har gett kommentaren att ”påverkan är att anse som liten för såväl verksamhet som lokaler.” En annan kommentar som getts angående miljöpåverkan är följande: ”Fastighetskonsultföretaget har framförallt indirekt miljöpåverkan i verksamheten genom det inflytande företaget kan ha på kunder och branschen i stort.”

5.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

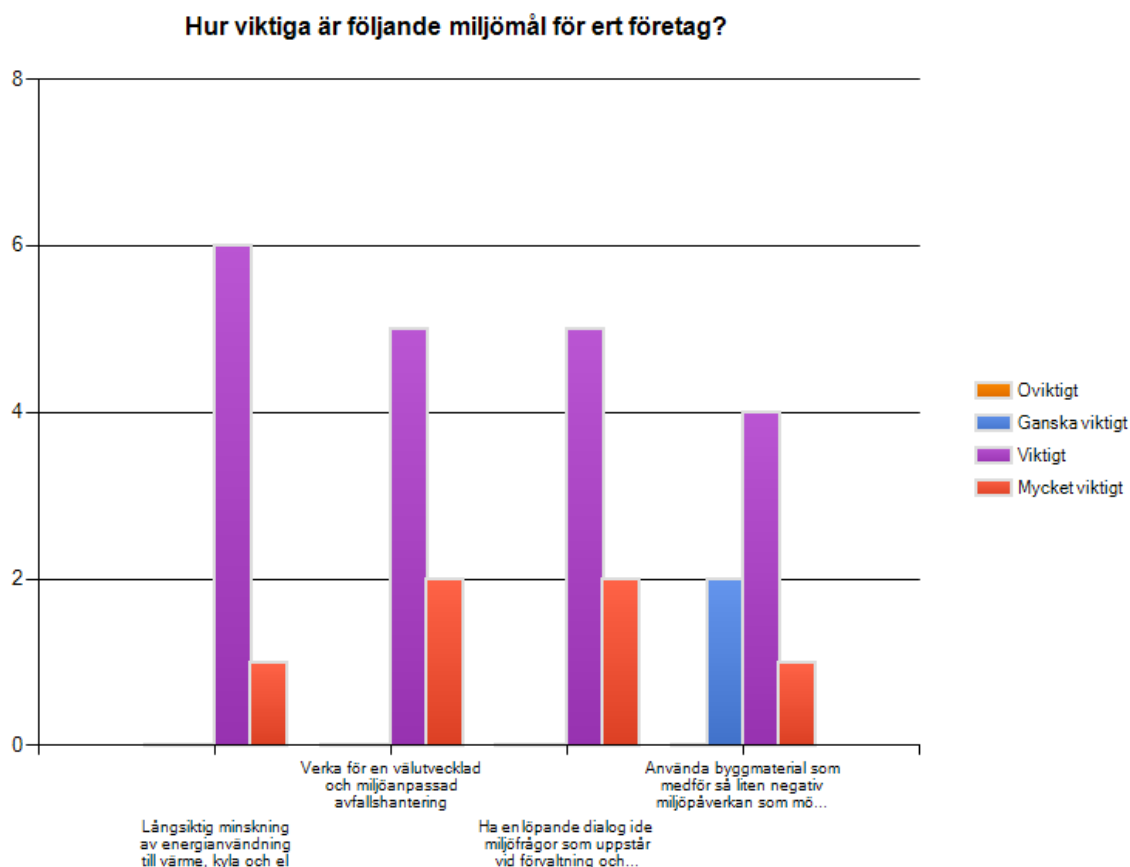


Diagram 5: Så värderar fastighetskonsultföretag olika miljömål.

Ovan visas resultatet av hur högt företagen prioriterar olika miljömål. Här kan vi se att alla frågor som tas upp i enkäten är viktiga för företagen, med ett mindre undantag för användning av byggmaterial med liten miljöpåverkan. Detta anser två av de deltagande företagen vara

mindre viktigt. Angående detta har ett av företagen gett följande kommentar: ”Fastighetskonsultföretaget försöker minimera ombyggnationer och vid oundvikliga ombyggnationer återanvända så mycket material som möjlig.” Dessutom har majoriteten av företagen (70 %) uppgett att de samarbetar med fastighetsägaren kring miljöfrågor som de ovan nämnda. Följande kommentar är bifogad till denna fråga: ” Fastighetskonsultföretaget kontrollerar flertalet av de betydande miljöaspekterna relaterade till lokalerna, t ex köper företaget själva in sin verksamhetsel och anlitar avfallshanteringsleverantör. Dialog förs med fastighetsägaren kring fastighetsgemensamma frågor, t ex övergripande system för avfallshantering. Fastighetskonsultföretaget har även ställt krav på att fastighetsägaren ska miljöklassa byggnaden vilket fastighetsägaren ställt sig positiv till.”

Majoriteten av fastighetskonsultföretagen uppger att de gjort ungefär lika mycket som liknande företag i branschen vad gäller energieffektivisering. En kommentar som ett företag lämnat till denna fråga är följande: ”De primära åtgärderna för att minska energiförbrukningen är att närvarobelysning har installerats i delar av lokalerna, lågenergialternativ har valts för belysning och elektronisk utrustning. En viktig åtgärd har även varit att utbilda och incentivera personalen och i vissa fall kunderna till ett energieffektivt arbetssätt och rutiner leder till minskad energiförbrukning. Dock finns mycket kvar att göra avseende framförallt närvarostyrning av belysning och ventilation.”

5.1.2 Lokalisering av företagets kontorslokaler

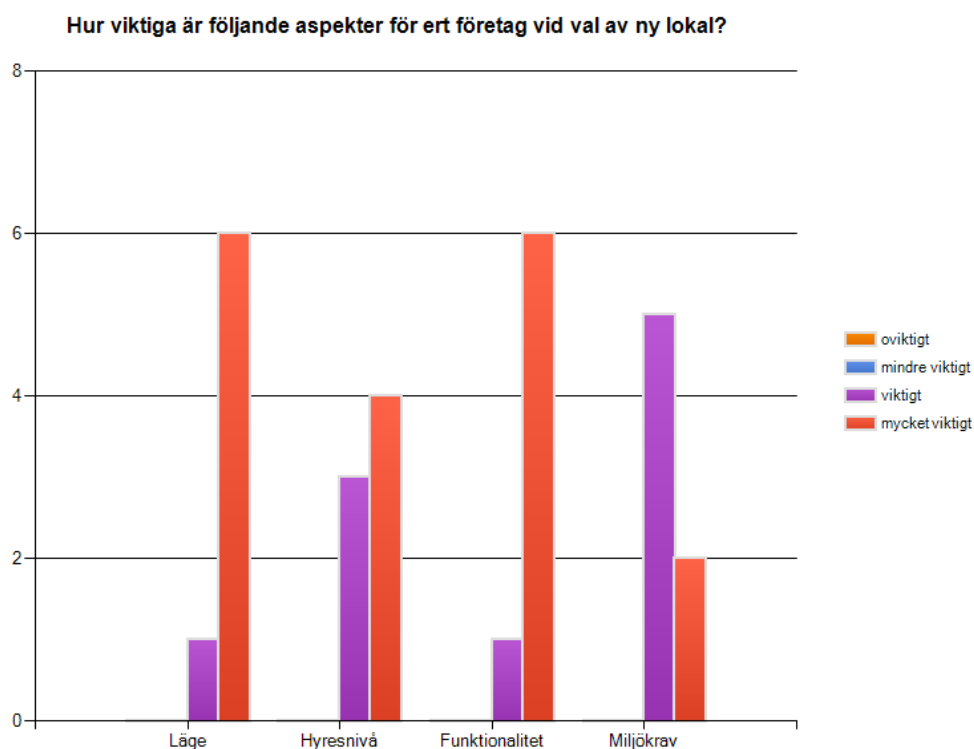


Diagram 6: Så värderar fastighetskonsultföretag olika aspekter vid lokalisering av sina kontorslokaler.

Ovan visas ett diagram över vilka aspekter företagen prioriterar vid lokalisering av nya lokaler. De aspekter som urskiljer sig är läge och funktionalitet, där majoriteten har svarat att detta är mycket viktiga faktorer. Miljöaspekten visar sig ej vara en av de viktigaste aspekterna vid nylokalisering men ändå något som spelar in. En kommentar som lämnades till denna fråga var: ”Vi anser att läget i sig har stor betydelse för miljöpåverkan. Bra

kommunikationsläge och möjligheten att använda cykel till kundmöten m.m. minskar t ex miljöpåverkan i verksamheten.”

5.2 Syn på gröna kontorsfastigheter

Inget av de sju företagen som deltagit i undersökningen har kontorslokaler i en grön fastighet. Därutöver har ett företag påpekat att byggnaden de sitter i ej är klassad utifrån något miljöklassningssystem, men att aktivt miljöarbete pågår. Ett annat av de deltagande företagen har kommenterat att byggnaden inte är miljöklassad men att den är nybyggd och därför grön i en allmän bemärkelse, till exempel med relativt låg energiförbrukning.

Fastighetskonsultföretaget har ställt krav på fastighetsägaren att miljöklassa byggnaden. Att miljöklassa byggnaden ger enligt dem både fastighetsägare och hyresgäster incitament att tänka och agera hållbart och miljöklassningen ger en bra struktur för kontinuerligt hållbarhetsarbete i fastigheten.

Alla fastighetskonsultföretag som besvarat enkäten anser att valet av lokal påverkar företagets image. 42 % av dessa uppger att de har diskuterat kring att ha lokaler i en grön fastighet. Ett av företagen uppger om att de har ett ambitiöst miljöarbete och säljer miljörelaterade tjänster. Att vara en föregångare har således stor betydelse för företagets trovärdighet och image. Endast ett av företagen skulle kunna tänka sig att betala mer för att sitta i en grön fastighet. Ett av företagen som svarat att de ej vet förklarar sitt svar med att ”Vi väger samman en rad faktorer vid val av lokaler, varav miljöprestanda är en tungt vägande faktor. Miljöklassningen i sig är inget vi betalar extra för, vi tittar på hyresvärdens totala miljöarbete och fastighetens totala miljöprestanda. Olika klassningar och olika klassningsnivåer kan bero på olika miljöpåverkan. Vi tittar på miljöpåverkan i sig (oavsett om byggnaden är klassad eller inte, eller vilken klassningsnivå den har). En miljöklassning kan självklart underlätta en sådan granskning. En miljöklassning kan få avgörande betydelse på marginalen, t ex vid valet mellan två i övrigt likvärdiga lokaler, och kan ha ett värde för oss för att det underlättar kommunikationen av vår egen miljöambition.”

5.3 Syn på gröna hyresavtal

Ett av de sju företag som deltagit i undersökningen har tecknat gröna hyresavtal för sina kontorslokaler. Detta företag gav dock följande kommentar: ”Vi har miljöanpassningar i vårt hyresavtal. Eftersom ”grönt hyresavtal” är ett mycket vagt begrepp och kan användas på hyresavtal utan reella miljöanpassningar eller incitament för hållbarhetstänkande väljer vi att inte använda oss av begreppet.”

Hälften av resterande företag har diskuterat kring gröna hyresavtal. Ett av de företag som svarat nej på frågan ovan har förklarat detta med att det inte erbjöds vid tecknandet av hyresavtalet. Hälften av dessa företag skulle även vara villiga att investera i åtgärder för att minska företagets energiförbrukning och energikostnader. Dessa investeringar har motiverats med argument såsom:

- lägre kostnader och bättre miljö
- vårt eget arbete för ett mer hållbart företagande i kombination med att statuera exempel för våra kunder
- beror på faktorer så som avskrivningsperiod, total kostnad och besparingspotential
- det är en fråga om avkastning och miljöskäl

Av de effekter som ett grönt hyresavtal kan medföra så är en minskad miljöpåverkan och ekonomisk vinst de som värderas högst av det företag från undersökningen som tecknat ett grönt hyresavtal. Image, vilket skulle leda till nöjdare kunder och locka kompetenta medarbetare, är något som kommer längre ner på listan. Detta är mindre viktigt enligt dem. På frågan om företagen tror att ett grönt hyresavtal skulle påverka deras image positivt har majoriteten, 83 %, svarat ja.

5.4 *Analys*

Enligt resultatet ovan har företag i denna bransch en miljöpolicy (med vissa undantag). Denna policy verkar dock ej ha en stark koppling till deras kontorsverksamhet då inget företag sitter i en grön byggnad och enbart ett av sju har ett grönt hyresavtal idag. De anger även att miljöaspekter är mindre viktiga än andra aspekter vid lokalisering av kontorsfastigheterna, men ändå inte oviktiga.

Resultatet visar på en lätt positiv inställning mot gröna hyresavtal och hälften av företagen som ej har gröna hyresavtal idag har redan diskuterat frågan. Eftersom företagen tror att det skulle påverka deras image på ett positivt sätt och hälften av företagen är beredda att investera i åtgärder som ökar fastighetens miljöprestanda, så finns ett intresse för en grönare kontorsverksamhet. Vi tror att om en standardisering av gröna hyresavtal skulle öka utbudet av dessa, så skulle det även öka spridningen i den här branschen eftersom ett intresse redan finns.

6 Resultat Statligt ägda företag

6.1 Allmänt

Ett företag har deltagit i enkätundersökningen och ett företag har ställt upp på intervju. Det tillfrågade statliga företaget som deltagit i enkätundersökningen uppger att de har en miljöpolicy. Det statligt ägda företag som ställde upp på intervju arbetar mycket med miljö och CSR (Corporate Social Responsibility), och har kommit ganska långt inom detta område. De går igenom butiksprogram samt allt byggmaterial och de utvärderar det som används och vad som är bra miljöval. Företaget försöker ta så stor hänsyn till miljön som de kan. Vid ombyggnation av butikerna hos det statliga företag som ställde upp på intervju installeras LED-belysning, detta gäller alla butiker genom ett centralt avtal.

6.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

På frågan om hur stor miljöpåverkan som företagets olika verksamhetsområden genererar har det företag som besvarat vår enkät uppgett att den är stor från både kontors- och verksamhetsdelen. Enligt dem har lokalerna dock en större miljöpåverkan än själva verksamheten.

Företaget som besvarat vår enkät har värderat olika listade miljömål. De viktigaste målen anses vara en minskad energianvändning samt att ha en löpande dialog i de miljöfrågor som uppkommer vid förvaltning och drift av lokalen. Det minst prioriterade målet enligt dem är en miljöanpassad avfallshantering, dock är detta fortfarande ganska viktigt. När det gäller samarbete med fastighetsägaren i olika miljöfrågor uppger företaget i enkäten att de inte samarbetar i lika stor utsträckning som de skulle vilja.

Det intervjuade företaget uppger att ett statligt företag som har många lokaler också har många olika fastighetsägare, så självklart har de en utmärkt dialog med somliga och en mer trasslig dialog med andra. Har man 417 olika hyresvärdar blir det lätt så. Butikerna har ej identiska hyresavtal, dock har det statligt ägda företaget en avtalsmall de vill gå efter. Detta kan dock vara fallet även för fastighetsägaren. Med många fastighetsägare har företaget en bra relation och generellt sett fungerar det bra. Det statligt ägda företaget är ett starkt varumärke, så många fastighetsägare vill ha en bra relation och ha dem som hyresgäst.

Företaget försöker att teckna sin egen el i butikerna i den mån det är möjligt. Det är dock svårt att få egen el om en butik är lokaliserad i en galleria och då är beroende av fastighetsägaren. Företaget har ett eget avtal med IL Recykling om avfallshantering för alla butiker i landet. I butiken tar de hand om bland annat glas, papper och plast där det sorteras upp och hamnar på rätt ställe. Det enda företaget inte själva tar hand om i butiken är hushållsavfallet (Intervju, 2011).

Det intervjuade företaget anser att statliga företag ligger lite före gällande miljöarbetet, men de tror att många företag kommer ha kommit upp till deras nivå om några år. Företaget som besvarat enkäten uppger att de anser sig ha gjort lika mycket som liknande företag när det kommer till insatser i energieffektivisering.

6.1.2 Lokalisering av företagets kontorslokaler

För det statligt ägda företag som intervjuades är helheten viktigast vid val av ny lokal, miljön är således en viktig parameter. De nämner som ett exempel att om företaget förlägger två

butiker i samma stad vill de lokalisera den ena butiken så centralt som möjligt medan den andra butiken kan förläggas så att kunder lättast tar sig dit med bil. På det sättet är kunderna inte i behov av bil för att kunna ta sig till en butik, utan kan då välja centrumbutiken. Detta är en miljöaspekt som ser till helheten. På det hela är alla aspekter viktiga även för det företag som besvarat enkätundersökningen, dock skiljer läge och funktionalitet ut sig som mycket viktiga.

Ute i landet är det inte så vanligt med gröna hyresavtal och i små orter finns det ofta inte så mycket att välja på. Vid intervjutillfälle uppger ett av företagen att de idag inte skulle välja ett dåligt läge med ett grönt hyresavtal. Företaget har monopol på sin marknad och är ett starkt varumärke. De väljer vanligtvis att lokalisera den första butiken i centrum, den andra butiken är viktig att placera så att kunderna slipper åka åt ett håll för att köpa mat och ett annat håll för att köpa vin till maten. Det är även viktigt etablera sig där folk vistas. Då det intervjuade företaget är ett statligt bolag anser de att de ska agera som föredöme. De anser sig ofta ha en bra dialog med fastighetsägarna, något som delvis beror på att de är ett starkt varumärke. Nu arbetar företaget med hur de kan påverka arbetsförhållanden i produktionsländerna, minska miljöeffekterna vid transporter till butiker samt arbeta med el och byggmaterial. De är med aktivt i alla dessa områden och företaget är och ska vara ett föredöme. Föredöme har dock en gräns där man måste göra kundnytta och lokalisera sig där kunden vill att butiken ska vara, och därefter arbeta för att få ett grönt avtal. Läget är alltså viktigast vid val av lokal.

6.2 Syn på gröna kontorsfastigheter

Inget av de tillfrågade företagen har kontorslokaler i en grön fastighet. Företaget som besvarat enkätundersökningen anser att valet av lokaler påverkar deras image, dock har de ingen lokal i en miljöklassad byggnad idag. Däremot uppger de att diskussioner kring att lokalisera sig i en grön fastighet har uppkommit inom företaget. De påstår sig också vara beredda att betala 5 % till 10 % mer för att sitta i en sådan fastighet.

6.3 Syn på gröna hyresavtal

Ett av de två tillfrågade företagen har tecknat gröna hyresavtal för sina kontorslokaler, dock enbart i en av deras butiker. Inget av företagen ser några negativa sidor med gröna hyresavtal. Företaget som ställde upp på intervju säger att om det rimmar med att företaget kan driva en bra verksamhet så ser de bara positivt på allt som kan bidra till en bra miljö. Att arbeta med miljöfrågor står högt på agendan. De anser att ett framgångsrikt företag också ska agera som en god samhällsmedborgare och lämna något till nästa generation. Detta anses, enligt dem, än mer viktigt om man är statligt ägt. De vill vara ett positivt exempel för att skapa en positiv spiral. Skulle företaget bli erbjudna ett grönt hyreskontrakt i en befintlig lokal eller där de redan bestämt att de ska etablera sig, så skulle de vara intresserade. Gröna hyresavtal tros öka i popularitet i framtiden och de tror även att de kommer att teckna fler hyresavtal av den sorten i framtiden. Från början drevs miljöarbetet av eldsjälar, men blir nu alltmer professionellt.

Det företag som besvarat enkäten har uppgett att de diskuterat kring gröna hyresavtal, de är även beredda att idag investera i åtgärder som kommer att generera lägre energiförbrukning och energikostnader i framtiden. De har uppgett att de tror att ett grönt hyresavtal skulle påverka deras image positivt, samt att de säkerligen kommer att ha ett sådant i framtiden.

6.4 *Analys*

Resultatet ovan stämmer inte helt överens med hypotesen att statligt ägda företag skall föregå med gott exempel när det gäller miljöarbete. Däremot vill de vara goda förebilder i denna fråga och är beredda att investera i åtgärder som ökar fastigheternas miljöprestanda. För det statligt ägda företaget inom handeln är det kundunderlaget som bestämmer vart de väljer att lokalisera nya butiker, vilket är ganska självklart då de har höga krav på att tillfredsställa kunderna. För detta företag är kundnöjdheten avgörande för dess framtida överlevnad då de kan komma att avvecklas om missnöjet blir alltför stor. Miljöaspekten i form av gröna hus och hyresavtal faller därför lite åt sidan. Däremot tar de hänsyn till miljön ur andra aspekter, såsom att minska transportsträckor. Intresset för att teckna gröna hyresavtal finns om lokalen är rätt i övrigt, och om fler fastighetsägare skulle erbjuda denna typ av kontrakt tyder resultatet ovan på att fler sådana kommer att tecknas av statliga företag. Denna slutsats kan även dras om andra statligt ägda företag.

7 Resultat Övriga företag

7.1 Allmänt

Fyra företag har deltagit i enkätundersökningen och ett företag har ställt upp på intervju. Alla företag ur kategorin övriga företag som deltagit i undersökningen uppger att de har en miljöpolicy.

7.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

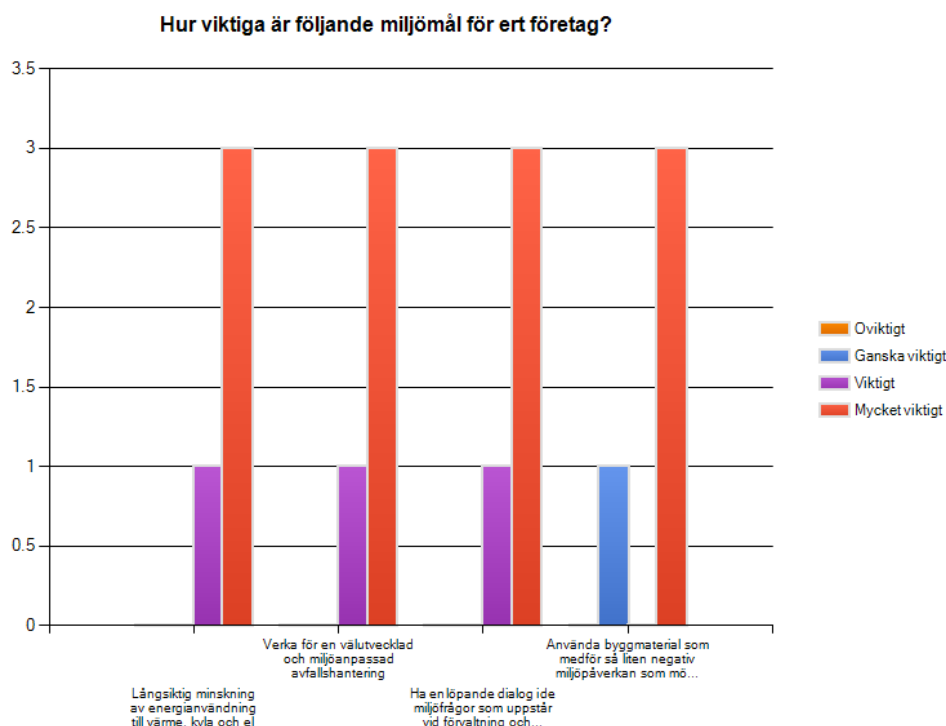


Diagram 7: Så värderar övriga företag olika miljömål.

Diagrammet ovan visar resultatet för hur företagen ser på olika miljömål. Mål för minskad energianvändning, miljöanpassad avfallshandtering och att ha en löpande dialog i miljöfrågor värderas högt av företagen. Mål om att använda byggmaterial med låg negativ miljöpåverkan är det som urskiljer sig som en mindre prioriterad fråga. Av de tre företag som svarat på frågan om de samarbetar med fastighetsägaren gällande energisparåtgärder och andra miljöfrågor har alla svarat ja. Ett företag anser att frågan inte är relevant.

De fyra företag som deltagit i enkätundersökningen har uppgett att deras verksamhet har ganska stor eller stor påverkan på miljön, men samtliga har uppgett att lokalerna bidrar med en liten miljöpåverkan. Ett företag har kommenterat sitt svar med följande: ”Eftersom vi är ett byggföretag påverkar vi ofta miljön under produktionstiden.”

Samarbetet mellan det intervjuade företaget och dess fastighetsägare fungerar generellt sett bra. Det intervjuade företaget är ofta ”single tenant”, de är alltså den enda hyresgästen i byggnaden, vilket gör att de kan ställa krav på byggnaden och vara med i byggprocessen av fastigheten. Ofta ingår värme och kyla i lokalhyran vilket ger incitament för fastighetsägaren att spara energi.

Många multinationella företag och företag inom telekombranschen arbetar med miljöfrågor, mer eller mindre aktivt. Alla kan bli bättre men det är en fråga som finns på agendan. Lokalerna står i sig för en ganska liten del av deras totala miljöpåverkan. Det här med gröna hyresavtal är en liten del av helheten, att bygga miljösmart och använda lokalerna miljösmart är också delar som är viktiga (Intervju, 2011).

Det intervjuade företaget tror att de är på samma nivå som liknande företag, men att de arbetat länge med miljöfrågor. De tillägger också att de tror att det är lättare för större hyresgäster att arbeta med miljöfrågor och att det krävs ett visst engagemang. Investeringar i miljöanpassning som görs idag görs ej för att kraven kommer att öka i framtiden. Miljömedvetenheten finns ju redan. Tre av fyra företag i enkätundersökningen uppger att de gjort mer än andra liknande företag vad gäller åtgärder för energieffektivisering.

7.1.2 Lokalisering av företagets kontorslokaler

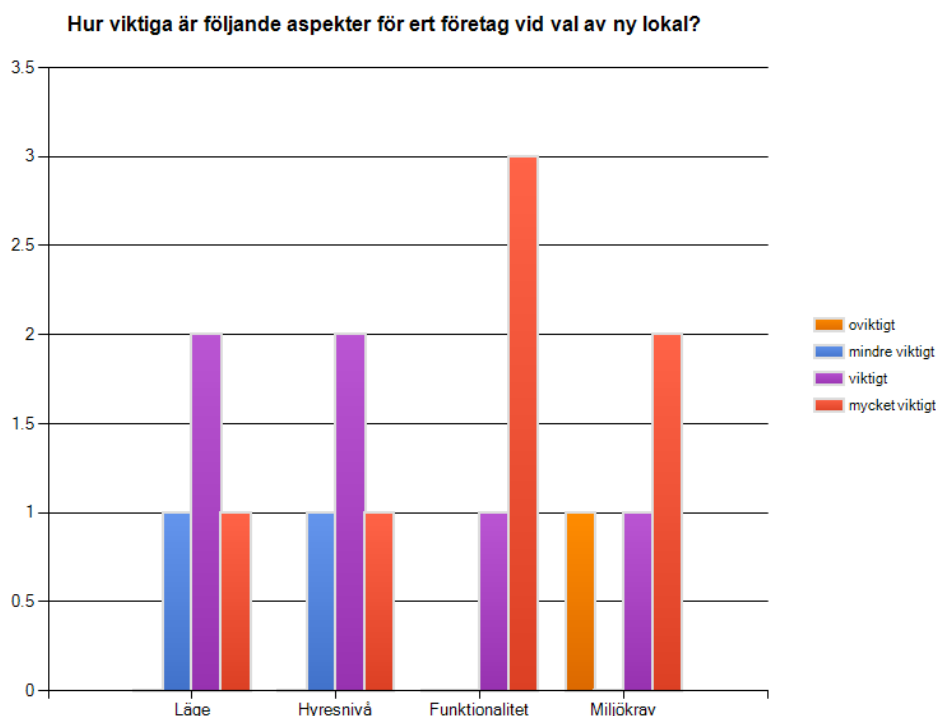


Diagram 8: Så värderar övriga företag olika aspekter vid lokalisering av sina kontorslokaler.

Ovan visas ett diagram över olika aspekter övriga företag tar hänsyn till vid val av ny lokal samt hur dessa aspekter prioriteras. I diagrammet ses tydligt att funktionalitet är en aspekt som samtliga företag värderar högt. Läge och hyresnivå anser samtliga företag vara mer eller mindre viktigt vid lokalisering av sina lokaler. Miljökrav är den aspekt som skiljer sig från de andra, ett av företagen som besvarat frågan har uppgett att miljökrav är en oviktig aspekt.

Under en intervju uppger ett av företagen att vid val av nya kontorslokaler är det viktigt att få dem yteffektiva och de vill flytta in där de kan möblera tätare. Detta är dels för att spara pengar, men också för att miljöpåverkan ”per huvud” blir mindre om man kan utnyttja lokalerna mer effektivt.

7.2 Syn på gröna kontorsfastigheter

Två av fem tillfrågade företag har kontorslokaler i en grön fastighet. Företagen anger även att valet av kontorslokaler påverkar deras image. Dock har endast en av dem lokaler i en grön byggnad. Samma företag anser att den viktigaste effekten deras gröna lokaler medför är image som lockar kunder. Därefter följer minskad miljöpåverkan och ekonomisk vinst som båda ansågs viktiga. Image i form av att locka kompetenta medarbetare anser de vara mindre viktigt. Företaget tror att de kommer att sitta i gröna lokaler även i framtiden.

Det intervjuade företaget sitter i ett LEED certifierat hus, som de är nöjda med. Det ska nu byggas en ny kontorsfastighet som även det ska vara LEED certifierad. De investerar i att öka fastighetens miljöprestanda på eget initiativ, till exempel används miljösnåla lampor som är närvarostyrda. Delvis för dra ner energikostnaderna, då företaget själva betalar för elen som används i lokalerna.

Övriga företag som besvarat enkäten har alla svarat att de diskuterat kring att ha lokaler i gröna byggnader, ett av dessa skulle även kunna tänka sig att betala 5 % till 10 % mer för att sitta i en sådan fastighet.

7.3 Syn på gröna hyresavtal

En av fem tillfrågade som tillhör gruppen övriga företag har tecknat gröna hyresavtal för sina kontorslokaler. Två av de tre företag i undersökningen som svarat att de inte har tecknat ett grönt hyresavtal har uppgett att de diskuterat kring detta. Samtliga företag skulle däremot vara villiga att idag investera i åtgärder för att minska energiförbrukningen och energikostnaderna i framtiden. Ett av dessa företag motiverar detta svar med att de är ett byggföretag och därför måste leda utvecklingen av alla typer av miljöfrämjande åtgärder. Ett annat företag kommenterar svaret med att det ingår i deras policy.

Det intervjuade företaget uppger att de inte har några gröna hyreskontrakt idag, däremot ställer de krav på att lokalerna ska vara gröna, energieffektiva etcetera. Nyligen har företaget gått med i ett projekt med syfte att ta fram en standardmall som ska användas vid tecknandet av gröna hyresavtal. De påpekar att det här med gröna hyresavtal är ett nytt begrepp. Skulle företaget bli erbjudna ett grönt hyresavtal så skulle de nappa på det, de har diskuterat det med en av sina hyresvärdar. De ser inget som skulle hindra ett tecknande av ett grönt hyresavtal, dock påpekar företagsrepresentanten att inte många fastighetsägare idag erbjuder det.

Av de företag som i enkäten uppgett att de inte tecknat ett grönt hyresavtal har samtliga svarat att de tror att ett sådant kontrakt skulle påverka deras image på ett positivt sätt. Det företag i enkäten som tecknat ett grönt hyresavtal har uppgett att de ännu inte märkt att detta påverkat deras image. Av de positiva effekter som detta hyresavtal kan generera har samma företag värderat ekonomisk vinst, minskad miljöpåverkan och image i form av nöjdare kunder till mycket viktigt. Image i form av att locka kompetenta medarbetare värderades till mindre viktigt utav företaget. Slutligen tror de att de kommer att ha gröna hyresavtal även i framtiden.

7.4 *Analys*

Resultatet visar på att förhållningssättet till miljöfrågor generellt är väldigt varierande bland företag i Sverige. Hos vissa företag drivs frågan hårt och de ligger i framkant vad gäller miljöanpassning av sina kontorslokaler och verksamheten i övrigt. För andra företag är frågan inte lika viktig. Däremot finns en utbredd miljömedvetenhet i samhället idag där alla vill dra ett strå till stacken. Företagen har olika skäl till att agera miljömässigt och har olika förutsättningar inom området. Intresset för gröna hyresavtal finns men utbudet av dem är än så länge litet.

8 Resultat gruv- och oljeindustriföretag

8.1 Allmänt

Ett företag har deltagit i enkätundersökningen. Detta företag uppger att de har en miljöpolicy.

8.1.1 Miljömål och samarbete med fastighetsägare

Alla miljömål såsom minskad energianvändning, miljöanpassad avfallshantering och att ha en löpande dialog i miljöfrågor är mycket viktiga. Det enda mål som är mindre viktigt än de andra är att använda byggmaterial med liten miljöpåverkan.

Det tillfrågade företaget uppger att de samarbetar med fastighetsägaren angående miljömål och miljöfrågor (såsom energisparåtgärder, avfallshantering och andra miljöfrågor.) Företaget anser även att de gjort lika mycket åtgärder för energieffektivisering som liknande företag i branschen.

8.1.2 Lokalisering av företagets kontorslokaler

Vid val av ny lokal uppger företaget att aspekter såsom läge och funktionalitet är mycket viktiga. Hyresnivå och miljökrav är inte lika prioriterat, dock anses även de som viktiga aspekter. Att val av lokal skulle påverka företagets image anser de inte. Dessutom anser de att företagets verksamhet har en stor påverkan på miljön och lokalerna en liten påverkan.

8.2 Syn på gröna kontorsfastigheter

Företaget som deltagit i undersökningen uppger att de inte har lokaler i grönt hus. Inga uppgifter lämnades i enkätsvaren om huruvida företaget har diskuterat kring gröna kontorsfastigheter eller om de har planer på att sitta i sådana. Däremot är de inte villiga att betala mer för att sitta i en grön kontorsfastighet.

8.3 Syn på gröna hyresavtal

Företaget sitter inte med ett grönt hyresavtal idag. Det har inte heller uppkommit någon diskussion kring ämnet gröna hyresavtal. Dock skulle de vara villiga att investera i åtgärder som genererar lägre energikostnader och lägre energiförbrukning. En sådan investering skulle enligt dem motiveras av att de vill värna om miljön och samtidigt spara energi och därigenom få minskade kostnader.

Alla eventuella effekter som kan komma av ett grönt hyresavtal värderas likvärdigt av det deltagande företaget. Effekter såsom minskad miljöpåverkan, ekonomisk vinst och image anses alla vara viktiga.

8.4 Analys

Hypotesen om att företag som arbetar med miljöstörande verksamhet tecknar gröna hyresavtal för att motverka den negativa synen på företagets miljöpåverkan stämmer inte enligt resultatet ovan. Frågan verkar inte ha varit på agendan och intresset för gröna fastigheter är lågt, däremot är de villiga att investera i åtgärder för att minska miljöpåverkan. De anger även miljökrav som viktiga och värderar de positiva aspekter som kommer med gröna hyresavtal högt. Detta verkar dock inte vara tillräckliga skäl för att ha en grön kontorsverksamhet, och därmed stämmer ej hypotesen då denna undersökning genomfördes. Resultatet tyder dock på att detta kan ändras i framtiden då ett miljöintresse ändå finns. Ett växande miljöintresse hos

allmänheten kan komma att påverka företag från denna bransch i samma riktning och ge spridningen av gröna avtal en skjuts även här.

9 Analys och Slutsats

De teorier som utvecklats av forskaren Eichholtz, med kollegor, visar sig enligt de undersökningar som ligger till grund för detta kandidatarbete inte kunna appliceras direkt på företag på den svenska hyresmarknaden. Några hypoteser stämde relativt bra överens med vårt resultat. Hypotesen om att teknikkonsultföretagen och statligt ägda företag borde föregå med gott exempel gällande miljöarbete och agera grönt visade sig delvis stämma. Hypotesen om att miljöorganisationer och gruv- och oljeindustriföretag är mer benägna att lokalisera sig i gröna byggnader stämde dock inte. Detta beror förmodligen delvis på att gröna hyresavtal är ett relativt nytt begrepp i Sverige.

Intresset för miljömässigt hållbara fastigheter växer, det ligger i tiden att tänka miljövänligt. Kraven från samhället ökar och fastighetsföretagen måste vara beredda när kunderna frågar. Resultatet från fastighetskonsultföretagen och de övriga företagen styrker att intresse för gröna hyresavtal finns, dock att det är spritt bland olika branscher. Fastighetsägarna bär det största lasset gällande de gröna hyresavtalens spridning och idag är det inte många som erbjuder denna kontraktsform. Detta kan vara en förklaring till att resultatet visat på att väldigt få företag har tecknat gröna hyresavtal idag och därför kan analysen av materialet kopplat till hypoteserna vara lite missvisande. Eftersom miljön inte är den aspekt som företagen prioriterar högst då de väljer lokal, är det upp till fastighetsägare med lokaler i attraktiva lägen att erbjuda kunderna gröna hyresavtal om marknaden för denna kontraktsform ska fortsätta utvecklas. Då det idag enbart finns indicier om att gröna hyresavtal är lönsamma för fastighetsägaren är det ett rent ställningstagande från fastighetsägarens sida att erbjuda dessa.

Idag har hyresgäster generellt sett få incitament för att spara energi då man endast sitter i lokalen under en begränsad tid. I detta fall är det inte motiverat att göra investeringar i energibesparande åtgärder. Dock är inte fastighetsägaren alltid intresserad av att göra sådana investeringar heller. En investerare som inte har ett långsiktigt perspektiv vill helst investera i sådana åtgärder som har en stor värdehöjande effekt kortsiktigt, som att förlänga ett hyreskontrakt. Detta är således mer viktigt än att kontraktet är grönt. Kontraktslängden påverkar fastighetens värde betydligt mer än om det är grönt eller ej.

Ett grönt hyresavtal ger mer imagehöjande värde för hyresgästen än vad det ger verkliga miljöeffekter. Hyresgästen kan skylta med sitt gröna avtal, även om de inte gjort så stora ansträngningar för att miljöanpassa lokalen. Detta problem som de gröna hyresavtalen medför tror vi skulle motverkas av den standardmall som i dagsläget håller på att utformas av Fastighetsägarna Sverige AB. Gröna hyresavtal är idag ett vagt begrepp och få vet egentligen vad det innebär. Detta är något som även framkommit under de intervjuer som gjorts under arbetets gång. En standardisering skulle leda till ökad förståelse för vad avtalet innebär och fler parter skulle ställa sig positiva till att teckna kontraktet. En viktig aspekt med standardmallen som poängterats är att den ska vara ett pedagogiskt och lättanvänt verktyg. Något som styrker detta är den stora utbredningen av gröna hyresavtal i Australien, ett land som har en definierad mall. Den undersökning som ligger till grund för detta arbete skulle ge en mer rättvisande bild av hur olika branscher förhåller sig till gröna hyresavtal om den gjordes om när begreppet fått en tydligare definition och produkten erbjuds av fler fastighetsägare.

Under projektets gång har det framkommit att många företag arbetar medvetet och aktivt med miljöfrågor, detta har dock inte nödvändigtvis inneburit att de sitter i miljömässigt hållbara fastigheter. Cirka 90 % av de tillfrågade företagen har en utarbetad miljöpolicy men det är

ingen självklarhet att den ska omfatta en klassning av kontorsfastigheterna. I vissa fall har hyresgästen tagit egna initiativ till att arbeta med de miljömål som ingår i det gröna hyresavtalet. Betoningen av miljöarbetet ligger dessutom ofta på andra delar av kontorsverksamheten, såsom pappersförbrukning och svensktillverkad inredning. Att agera miljömässigt är inte så snävt att det rymms inom ramen för ett grönt hyreskontrakt.

Referenser

Litteratur

Bonde, Magnus; Lind, Hans; Lundström, Stellan (2009), *Hur värderas energieffektiva och miljöanpassade kommersiella fastigheter*, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm

Grahn, Anders; Jonsson, Niklas (2010), *Gröna hyresavtal*, Examensarbete, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm

Koutny Sochman, Veronica; Ödman, Liv (2011), *Världsledande gröna avtal – var finns de?*, Fastighetsvärlden nr 3

Lind Hans; Lundström, Stellan (2009), *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*, SNS Förlag, Stockholm

Vasakronan (2011), *Det gröna kontoret – medvetet miljöval för ditt företag*, folder, Vasakronan

Ödman, Liv (2010), *Gröna hyreskontrakt*, Examensarbete, Institutionen för fastigheter och byggande, KTH, Stockholm

Elektroniska källor

Belok

http://www.belok.se/docs/Hyresavtal/Slutrapport_Hyresavtal_med_incitament_for_minskad_energi.pdf (2011-05-04)

E-magin

http://www.e-magin.se/v5/viewer/files/viewer_s.aspx?gKey=9h6fcvqp&gInitPage=44 (2011-05-25)

Green Leases Building Management

<http://www.greenleases-uk.co.uk/australia.php> (2011-05-02)

Landstinget Dalarna

<http://www.landstingsfastigheterdalarna.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=3df34d7d-3775-4d83-95e5-71e73fc82590> (2011-05-04)

NIRAS

<http://www.niras.se/CurrentEvents/News/2011/20110421-goenaavtal.aspx> (2011-05-04)

Muntliga källor

Intervjuer

Helena Dahl, Vasakronan, Fastighetschef, 2011-04-28

Håkan Johansson och Ulrika Sandh, Systembolaget, etablering och fastighet, Etableringsdirektör och Enhetschef etablering, 2011-04-13

Per Widén, Ericsson. Head of Technology & Environment Group Real Estate, 2011-04-26

Pia Wickman, Greenpeace, Finance chef, 2011-04-12

Sanna Strand, Ramböll, Chef Kontorsservice, 2011-04-15

Ylva Gomér, WSP, Fastighetsstrateg, 2011-04-11

Seminarium

Denell, Anna, chef utveckling och miljö, Vasakronan, *Så tjänar vi på den gröna affären*, Seminarium Gröna fastigheter, Fastighetsvärlden, 2011-04-27

Koutny Sochman, Veronica & Ödman, Liv, kvalitets- och miljöchef, NIRAS Sweden AB, *Världsledande gröna hyresavtal – var finns de?*, Seminarium Gröna fastigheter, Fastighetsvärlden, 2011-04-27

Figurer

Berg Fredrik (2011), Tabell över tecknade gröna avtal till och med kvartal 1 2011, Vasakronan AB

BILAGOR

Bilaga 1 – Grönt hyresavtal mellan Ramböll och Vasakronan

Tilläggsavtal nr 6
till hyresavtal 631-F001

GRÖNT HYRESAVTAL

1. Inledning

Som ett led i Hyresvärdens och Hyresgästens miljöarbete har parterna kommit överens om att hyresavtalet mellan parterna skall utgöra ett Grönt Hyresavtal. Med Grönt Hyresavtal avses i detta sammanhang att parterna är överens om att arbeta för en bättre miljö genom att samverka och vidta åtgärder i enlighet med vad som anges i denna bilaga.

2. Allmänt

Parterna är överens om att i alla aspekter som gäller användningen av lokalen aktivt samverka och samarbeta i miljöfrågor samt att tillsammans och var för sig sträva efter att vidta åtgärder som leder till en minskad påverkan på miljön från användningen av lokalen och fastigheten.

Målsättningen med det Gröna Hyresavtalet är i huvudsak följande

Energianvändning

Parternas målsättning är att varaktigt reducera energianvändningen för värme, kyla, el och övrig media som härrör från användningen av lokalen och fastigheten.

Avfallshantering

Parternas målsättning är att vid var tid tillämpa en välutvecklad och miljöanpassad avfallshantering i lokalen och i fastigheten.

Byggmaterial

Parternas målsättning är att använda sådana byggmaterial som medför så liten negativ miljöpåverkan som möjligt vid ombyggnad av lokalen och fastigheten. Vidare skall parterna sträva efter att återanvända material i den mån det är miljömässigt och ekonomiskt fördelaktigt.

Samverkan

Parternas målsättning är att ha ett nära samarbete och en löpande dialog i de miljöfrågor som aktualiseras vid Hyresvärdens förvaltning och drift samt Hyresgästens användning av lokalen.

Övrigt

Parternas målsättning är att i alla övriga sammanhang beakta miljöaspekter och aktivt verka för en bättre miljö när det gäller användningen av lokalen och fastigheten enligt detta avtal.

3. Miljömärkt el

Av bestämmelserna i hyresavtalet framgår om Hyresgästen har eget abonnemang eller upphandlar sin el via Hyresvärden.

Den el som Hyresvärden upphandlar till fastigheten är märkt Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier (i dagsläget el från vatten, vind och biobränslen). I de fall Hyresgästen enligt hyresavtalet upphandlar sin el via Hyresvärden erhåller Hyresgästen således enbart el som är märkt Bra Miljöval.

Om Hyresgästen med stöd av hyresavtalet upphandlar sin el på annat sätt än via Hyresvärden, förbinder sig Hyresgästen att enbart teckna abonnemang för el som utgör Bra Miljöval enligt Naturskyddsföreningens kriterier, oavsett val av leverantör. För det fall Hyresgästen redan är

VASAKRONAN

bunden av abonnemang som avser annan typ av el, skall Hyresgästen vid första möjliga tillfälle ersätta detta abonnemang med abonnemang som utgör Bra Miljöval.

4. Elkartläggning

Parterna är överens om att genomföra en kartläggning av Hyresgästens elförbrukning i lokalen (Elkartläggning). Elkartläggningen syftar till att klargöra Hyresgästens elförbrukning och identifiera de åtgärder som Hyresgästen bör vidta för att reducera sin elförbrukning.

Hyresvärden svarar för kostnaden för Elkartläggning. Elkartläggningen utförs av konsult som anlätts av Hyresvärden och genomförs vid tidpunkt som fastställs i samråd mellan parterna.

5. Inomhusklimat

Hyresvärdens och Hyresgästens målsättning är att energianvändningen hänförlig till uppvärmning, ventilation och kylning av lokalen skall minskas. Parterna är därför överens om att i energibesparande syfte anpassa inomhusklimatet i lokalen till rådande yttre och övriga förutsättningar. Detta bland annat genom att i större utsträckning låta inomhustemperaturen variera med och anpassas till utomhustemperaturen.

Hyresgästen förbinder sig att godta de variationer i inomhusklimatet som kan uppkomma med anledning av energibesparande åtgärder. Utförda åtgärder skall dock fortfarande innebära att inomhusklimatet håller en god standard med hänsyn till Hyresgästens verksamhet. Avstämning av inomhusklimatet skall ske löpande med Hyresgästen.

6. Avfallshantering

Parterna är överens om att verka för en välutvecklad och miljöanpassad avfallshantering och avfallssortering i lokalen och fastigheten. De grundläggande bestämmelser som gäller för avfallshantering och avfallssortering i fastigheten framgår av de särskilda bestämmelserna (eller motsvarande) till hyresavtalet.

Hyresgästen förbinder sig att källsortera allt avfall från verksamheten i lokalen i de fraktioner som vid var tid tillhandahålls inom fastigheten.

7. Byggmaterial

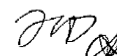
Vid ombyggnad inom lokalen skall Hyresvärden och Hyresgästen följa Hyresvärdens vid var tid gällande krav och rekommendationer avseende material. Inför ombyggnad skall olika alternativa byggmaterial identifieras och utvärderas och - om inte starka kostnadsmissiga eller andra skäl talar däremot - de alternativ som innebär minst negativ miljöpåverkan väljas.

8. Hyresrabatt

Som anges i punkten 2 ovan är en av målsättningarna med det Gröna Hyresavtalet att reducera energianvändningen från lokalen och fastigheten. Om detta lyckas medför det förutom miljövinster att Hyresvärden och Hyresgästen sänker sina kostnader för energianvändning för värme, kyla, el och övriga media.

För att ytterligare premiera Hyresgästens miljöarbete inom ramen för det Gröna Hyresavtalet lämnar Hyresvärden Hyresgästen en hyresrabatt. Hyresrabatten uppgår till 10 % av det hyrestillägg som utgår för värme och komfortkyla, inklusive indexuppräknings, enligt de särskilda bestämmelserna (eller motsvarande) till hyresavtalet. Hyresrabatten dras av vid ordinarie hyresbetalningstillfällen och skall gälla så länge det Gröna Hyresavtalet består mellan parterna.

VASAKRONAN



Hyresrabatten tillämpas första gången vid det kalenderkvartal som inträffar närmast efter tecknandet av det Gröna Hyresavtalet.

9. Samverkan

Parterna skall återkommande och minst en gång per år delta i miljömöten för att följa upp utfallet av utförda åtgärder inom ramen för det Gröna Hyresavtalet samt diskutera vilka förbättringar och eventuella ytterligare åtgärder som kan vidtas för att utveckla parternas arbete för en bättre miljö. Hyresvärden är sammankallande till dessa miljömöten.

Delta avtal har upprättats i två exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm 2010-06-17

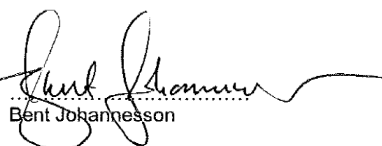
Vasakronan AB (publ) för
Fastighets AB Skjutsgossen nr 8 & Co KB
enligt fullmakt


.....
Helena Dahl

Asa Lange

Stockholm 2010-06-15

Ramböll Sverige AB


.....
Bent Johannesson

VASAKRONAN

Bilaga 2 - Enkätundersökning, frågor

2.

1. Vilken bransch tillhör ert företag? Kryssa i det alternativ som passar bäst:

- Miljöorganisationer
- Industri/oljeverksamhet
- Statlig verksamhet
- Teknikkonsult
- Fastighetskonsult
- Övrigt

2. Har ert företag någon miljöpolicy?

- Ja
- Nej
- Nej, men har planer om att utveckla en
- Vet ej

Kommentar

3. Hur stor påverkan på miljön anser ni att företagets olika delar har?

	Obefintlig	Liten	Ganska stor	Stor
Verksamheten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Lokaler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentar

4. Hur viktiga är följande miljömål för ert företag?

	Oviktigt	Ganska viktigt	Viktigt	Mycket viktigt
Långsiktig minskning av energianvändning till värme, kyla och el	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verka för en välutvecklad och miljöanpassad avfallshantering	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ha en löpande dialog i de miljöfrågor som uppstår vid förvaltning och drift samt er användning av lokalen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Använda byggmaterial som medför så liten negativ miljöpåverkan som möjligt vid ombyggnad av lokalen och fastigheten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentar

5. Samarbetar ert företag med fastighetsägaren gällande energisparåtgärder, avfallshantering och andra miljöfrågor?

- Ja
- Nej, Inte alls
- Nej, Inte så mycket som vi skulle vilja
- Vet ej

Kommentar

6. Hur viktiga är följande aspekter för ert företag vid val av ny lokal?

	oviktigt	mindre viktigt	viktigt	mycket viktigt
Läge	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hyresnivå	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Funktionalitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Miljökrav	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentar

7. Om ni jämför era insatser för energieffektivisering med andra liknande företag, hur uppfattar ni er situation:

- Vi har gjort mer än andra
- Vi har gjort ungefär lika mycket som andra
- Vi har gjort mindre än andra

Kommentar

3. Gröna Hus

1. Påverkar ert val av lokaler ert företags image?

- Ja
 Nej
 Vet ej

Exempel/Kommentar

2. Har ni lokaler i en grön byggnad idag?

- Ja
 Nej
 Vet ej

Kommentar

3. (Om NEJ ovan, gå till fråga 5. Om JA ovan, besvara fråga 3-4)

Hur värderar ert företag följande effekter som kan komma av att ha lokaler i gröna byggnader:

	oviktigt	mindre viktigt	viktigt	mycket viktigt
Minskad miljöpåverkan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ekonomisk vinst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Image – nöjdare kunder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Image- locka kompetenta medarbetare	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentar

4. Tror ni att ert företag kommer fortsätta ha lokaler i gröna hus i framtiden?

- Ja
 Nej
 Vet ej

Kommentar

5. (Om NEJ på fråga 2, besvara fråga 5-6)

Har ert företag diskuterat kring att ha lokaler i gröna hus?

- Ja
 Nej
 Vet ej

Kommentar

6. Skulle ert företag vara beredda att betala mer för att sitta i en grön fastighet?

- Ja, mer än 10%
- Ja, mellan 5%-10%
- Ja, mindre än 5%
- Nej
- Vet ej

Kommentar

4. Gröna hyresavtal

Med ett grönt hyresavtal menas ett tillägg till det befintliga hyresavtalet som möjliggör ett samarbete mellan fastighetsägare och hyresgäst med mål att minska såväl energiförbrukning som miljöbelastning. Detta ska fungera som ett incitament för båda parter att ta ett större miljöansvar för fastigheten.

1. Har ni ett grönt hyresavtal idag?

- Ja
- Nej
- Vet ej vad ett grönt hyresavtal är

Kommentar

2. (Om NEJ ovan besvara fråga 2-5, om JA besvara fråga 6-8)

Har ni diskuterat kring gröna hyresavtal?

- Ja
- Nej
- Vet ej

Kommentar

3. Skulle ert företag vara villiga att idag investera i åtgärder som kommer att generera lägre energiförbrukning och energikostnader i framtiden?

- Ja
- Nej
- Vet ej

Kommentar

4. Vad skulle motivera en sådan investering ur er synvinkel?

5. Tror ni att ett grönt hyresavtal skulle påverka ert företags image positivt?

- Ja
- Nej
- Vet ej

Kommentar

6. Har ni märkt om ert gröna hyresavtal påverkar er image på ett positivt sätt? Ge gärna exempel

7. Hur värderar ert företag följande effekter som kan komma av att ha gröna hyresavtal:

	oviktigt	mindre viktigt	viktigt	mycket viktigt
Minskad miljöpåverkan	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ekonomisk vinst	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Image – nöjdare kunder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Image- locka kompetenta medarbetare	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Kommentar

8. Tror ni att ert företag kommer att ha gröna hyresavtal även i framtiden?

- Ja, säkert
- Ja, antagligen
- Nej
- Vet ej

Kommentar

Bilaga 3 – Mall för intervju

- Har ert företag någon miljöpolicy? Eller har ni planer på att utveckla en?
- Har ni ett grönt hyreskontrakt idag?
- Vilka anledningar hade ni till att teckna ett grönt hyreskontrakt? (Motiv)
- Hur ser det ut på andra kontor i Stockholm, Sverige, Världen?
- Gör ni något mer för att miljöanpassa kontorslokalerna utöver det som bestäms i det gröna hyreskontraktet?
- Hur fungerar samarbetet med hyresvärden? Kan det utvecklas?
- Viktigt för er trovärdighet att ha gröna avtal? Hur tror ni att konkurrenter inom branschen resonerar?
- Vilka negativa sidor ser ni hos gröna hyreskontrakt?
- Hur stor påverkan på miljön anser ni företagets verksamhet har?
- Hur stor påverkan på miljön anser ni företagets val av lokaler har?
- Hur pass viktiga är följande miljömål för ert företag?
 - Långsiktigt minska energianvändningen för värme, kyla och el
 - Verka för en välutvecklad och miljöanpassad avfallshantering
 - Ha en löpande dialog i de miljöfrågor som uppstår vid förvaltning och drift samt er användning av lokalen
 - Använda byggmaterial som medför så liten negativ miljöpåverkan som möjligt vid ombyggnad av lokalen och fastigheten
- Hur värderar ni följande positiva effekter som kommer med gröna hyreskontrakt?
Ranka följande alternativ:
 - Minskad miljöpåverkan
 - Ekonomisk vinst
 - Image – nöjdare kunder
 - Image- locka kompetenta medarbetare

- Vad prioriterar ni vid val av lokal?

Ranka följande alternativ

- Läge
- Hyresnivå
- Funktionalitet
- Miljökrav

- Tror ni att gröna hyreskontrakt är något som kommer bli vanligare och öka i popularitet i framtiden?