Mansour Nisstany

Fastighetsbolagens Miljöengagemang

Vilken syn har de stora fastighetsbolagen på miljöeffektiva byggnader

Real-estate companies Environmental commitment

What vision dose the real-estate companies have environmental efficient buildings

Företagsekonomi
C-uppsats

Termin: VT-12
Handledare: Sveinung Jorgensen
Contents

1. Inledning......................................................................................................................... 8
   1.1. Bakgrund.................................................................................................................. 8
   1.2. Problemdiskussion.................................................................................................... 9
   1.3. Frågeställningar....................................................................................................... 9
   1.4. Syfte.......................................................................................................................... 10
   1.5. Avgränsningar......................................................................................................... 10
   1.6. Disposition............................................................................................................... 10

2. Teori................................................................................................................................ 11
   2.1. Centrala Begrepp....................................................................................................... 11
   2.2. Miljöklassifceringsystem......................................................................................... 11
   2.3. LEED......................................................................................................................... 12
   2.4. Miljötänk bland kunder ......................................................................................... 15
   2.5. Inomhusmiljö.......................................................................................................... 16
   2.6. Ekonomiska fördelar.............................................................................................. 17
   2.7. Företagens Ansvar................................................................................................... 18

3. METOD............................................................................................................................. 20
   3.1. Metodansats............................................................................................................. 20
   3.2. Deltagare.................................................................................................................. 20
   3.3. Kvalitativ och kvantitativ metod............................................................................. 21
   3.4. Öppen intervju......................................................................................................... 22
   3.5. Datainsamling......................................................................................................... 23
       3.5.1. Primär och sekundärdataben........................................................................... 23
   3.6. Validitet och reliabilitet......................................................................................... 23

4. Empiri............................................................................................................................... 25
   4.1. Synen på miljövänliga byggnader.......................................................................... 25
   4.2. Miljöengagemang................................................................................................. 26
   4.3. LEED......................................................................................................................... 27

5. ANALYS.......................................................................................................................... 29
   5.1. Företagens miljösyn.............................................................................................. 29
   5.2. Fastighetsbolagen i Stockholm............................................................................ 29
   5.3. Fastighetsbolagen i Karlstad.............................................................................. 31

6. Diskussion och slutsats.................................................................................................. 33
   6.1. Miljösyn.................................................................................................................. 33
   6.2. Miljöengagemang............................................................................................... 34
   6.3. Övriga positiva effekter....................................................................................... 34
   6.4. Potentiell vidare forskning.................................................................................. 34
Förord

Med denna uppsats avslutar jag min utbildning vid fastighetsekonomiprogrammet, med detta skulle jag vilja tacka alla som har hjälp mig att utföra denna uppsats.

Jag vill först och främst tacka min handledare Sveinung för alla hjälp med denna uppsats.

Jag skulle även vilja tacka alla fastighetsbolag som har hjälp till med att ställa upp på intervjuer, utan er skulle inte denna undersökning vara möjlig.

Karlstad, juni 2012

Mansour Nisstany
Sammanfattning


Miljövänliga byggnader har under en lång tid förknippats med högre initiala kostnader men detta är en teori som har visat sig inte stämma helt, det har nämligen visat sig att även om det är dyrare att bygga grönt så skiljer sig inte kostnaderna märkvärdigt från de traditionella byggnaderna som inte tar någon hänsyn till miljön. Utöver denna teori som delvis motbevisats har även en annan teori bevisats nämligen att miljövänliga byggnader generellt har lägre underhållskostnader i form av att miljövänliga byggnader i allmänhet är mer energieffektiva.

Vilka skillnader finns det mellan fastighetsbolag i mindre respektive större städer när de kommer till synen och engagemanget i miljöfrågan? Detta är de problem som jag har utrett i denna uppsats.


Jag har kommit fram till att det finns både likheter och skillnader mellan fastighetsbolagen i de båda städerna. De största likheterna mellan fastighetsbolagen i Stockholm och Karlstad var att de båda hade samma syn på vilka fördelar respektive nackdelar det finns med miljövänliga byggnader. Den största skillnaden var att fastighetsbolagen i Stockholm främst engagerade sig i miljöfrågan för att det fanns klara ekonomiska fördelar och för att de finns lag regleringar som tvingar fastighetsbolagen att uppfylla vissa minimikrav. Den främsta anledningen för fastighetsbolagen i Karlstad att engagera sig i miljön var till viss mån liknande men den stora skillnaden var att utöver de ekonomiska fördelarna även ansåg sig ha ett ansvar gentemot framtida generationer och mot miljön.
Abstract

Environmental issues in general haven’t been relevant for a long time, but have recently become increasingly recognized. The non-existent technology has been a major reason for the environmental issue not been an problem but with the constant development, it is now possible to do something to reduce environmental pollution. Buildings and special maintenance of buildings consume incredible amounts of electricity and natural resources. Buildings account for approximately 1/3 of carbon emissions worldwide. Therefore property-related emissions feel as the natural factor to look at first.

Green buildings have for a long time been associated with higher initial costs but this is a theory that has proven not to be completely true, it has been shown that although it is more expensive to build green the costs very little from the traditional buildings that have no regard for the environment. In addition to this theory, which have partly been disapproved another theory has been proven that environmentally friendly buildings generally have lower maintenance costs due to environmentally friendly buildings being generally more energy efficient.

What differences are there between real estate companies in the smaller and larger cities when they come to the vision and commitment to environmental issues? These are problems that I have investigated in this ascribed.

To investigate these problems, I chose to carry out eight interviews, four interviews were performed with real estate companies in Stockholm and four interviews with real estate company in Karlstad. I have in addition to the interviews done research in scientific articles, books and relevant websites.

I have come to the conclusion that there are both similarities and differences between real estate companies in the two cities. The main similarities between real estate companies in Stockholm and Karlstad was that they both had the same view of the advantages and disadvantages there are in environmentally friendly buildings. The main difference was that real estate companies in Stockholm primarily engaged in environmental issues because there were clear economic benefits and because they are law regulation that forces property companies to meet certain minimum requirements. The primary reason for the property in Karlstad to engage in the environment was somewhat similar, but the big difference was that in addition to the economic benefits the real-estate companies in Karlstad also felt they had a responsibility towards future generations and the environment.
1. Inledning

Jag kommer att i detta kapitel skriva om bakgrunden till dagens miljöproblem, ta upp vilka avgränsningar jag har gjort och även ta upp syftet med uppsatsen.

1.1. Bakgrund


Miljöpåverkan och miljömedvetenhet har fått en allt större betydelse under de senaste årtionden, detta har lett till att bland annat el-bilar och fordon i allmänhet har blivit allt miljövänliga men den största boven till miljöförstoring är fastigheter. Att bygga nya byggnader och speciellt underhåll av byggnader förbrukar otroliga mängder elektricitet och naturresurser. Byggnader står för ca 1/3 av koldioxid utsläppen världen över. Fastighetsrelaterade utsläpp känns då naturligt som den faktor man först bör åtgärda (Malmqvist 2011).

Många har länge trott att gröna byggnader medför extra kostnader och i allmänhet är mindre ekonomiskt fördelaktiga, detta troddes vara en av anledningarna till att de inte funnits mycket gröna byggnader tidigare då majoriteten av alla företag är vinstdrivna, men det har visat sig vara fördelaktigt rent ekonomiskt att bygga miljövänligt (Abaza 2012).


1.2. Problemdiskussion

En viktig faktor att se över/åtgärda i kampen för att minska koldioxidutsläppen är drift och skötsel av fastigheter, eftersom de står för ca 1/3 av de totala utsläppen. I en större stad finns det fler fastigheter och kommer därför att generera mer koldioxidutsläpp än en mindre stad. Om det visar sig att fastighetsbolag i större städer inte engagerar sig lika mycket som fastighetsbolag i mindre städer, kan fastighetsbolagen i de större städerna lära sig något av fastighetsbolagen i de mindre städerna. Vad som driver fastighetsbolagen att engagera sig i miljön kan vara en nyckelfaktor i att lösa problemet.

1.3. Frågeställningar

De frågeställningar som jag fått fram för att utreda syftet är följande:

- Har fastighetsbolagen i storstädor en annan miljöpåverkan än fastighetsbolagen i en mindre stad?
- Vad är det som styr fastighetsbolagen att bygga miljövänligt och renovera miljövänligt i en stor respektive liten stad?
- Vad för slags fördelar respektive nackdelar finns det med gröna byggnader?
- Tar fastighetsbolagen ett större ansvar än de behöver rent juridiskt?
Fastighetsbolagen i större respektive mindre städer har olika förutsättningar när de kommer till hyresgäster, i större städer är chansen för bostadsbrist mycket större än i en mindre stad, det är därför viktigt att se om det endast är hyresgäster som påverkar fastighetsbolagens engagemang eller om det finns andra nyckelfaktorer som påverkar valet av engagemang.

1.4. Syfte

Syftet med uppsatsen är att framställa skillnader/likheter mellan fastighetsbolag i stora respektive små städer när det kommer till miljöengagemang. Huruvida fastighetsbolagen i de större städerna resonerar på andra sätt än fastighetsbolagen i de mindre städerna. Detta för att se vilka som har gjort största framstenen till en miljövänligare värld.

1.5. Avgränsningar

Jag har tänkt använda mig av fastighetsbolag i två städer, detta för att flera städer skulle inbringa en allt för stor mängd data som inte skulle kunna redovisas i denna uppsats.

1.6. Disposition

2. Teori

Jag kommer i detta kapitel att skriva om de jag tycker är de absolut mest väsentliga teorierna. Det kommer att vara följande: Olika miljöklasscertifikat, gröna byggnader och dess definitioner, skillnaden mellan gröna byggnader i stora respektive mindre städer, för och nackdelar för gröna byggnader, skillnader i allmänhet mellan gröna byggnader i små respektive större städer och vad som kan göras för att öka det gröna fastighetsbeståndet.

2.1. Centrala Begrepp

Stor stad: Med stor menas en stad med mer än 200 000 invånare (Stockholm i detta fall).

Liten stad: Med liten stad menas en stad med mindre än 200 000 invånare (Karlstad i detta fall).

Grön/miljövänlig byggnad: Med grön byggnad menas en byggnad som uppfyller hög miljöstandard, en byggnad som är miljövänlig.

Traditionell byggnad: En byggnad som är byggd utan någon hänsyn till miljön eller energieffektivitet

Respondent S: respondenter i Stockholm.

Respondent K: respondenter i Karlstad.

2.2. Miljöklassificeringssystem

Det kanske största och mest omfattande steget för en bättre miljö och en effektivisering av energiförbrukningen av fastigheter är de olika miljösystem som uppkommit världen över.

En tabell som visar vad de olika miljöklassprogrammen tar hänsyn till vid beräkningen av en byggnads miljövänlighet.

2.3. LEED


Det första LEED-systemet utvecklades 1999 och har sen dess utvecklats i flera varianter. Tack vare dessa utvecklingar är dagens LEED-system användbart för alla typer av byggnader då de olika versionerna används åt olika typer av byggnader. Av de olika upplagorna av LEED-systemet finns det ändå en som är vanligast förekommande. De LEED-system som används vid bedömning av kommersiella fastigheter brukar utgå från fem olika kategorier samt några bonus kategorier. Dessa är: Närmiljö, vattenanvändning, Energianvändning, Material och inomhusklimat. Utöver dessa kan en byggnad få bonuspoäng för Innovation i projektet och regionalt...
hänsynstagande. LEED-systemet har fyra olika nivåer av certifikatet, Certifierad, Silver, Guld och Platinum.

LEED-systemet är uppbyggt så att det finns 100 poäng att få beroende på byggnadens prestanda. Värt att tillägga är att utöver dessa 100 poäng finns även bonuspoäng att hämta, bonuspoängen baseras som tidigare sas på innovation och regionalt hänsynstagande. För att få ett LEED-Certifierad krävs 40 poäng och för ett LEED-Platinum krävs 80 poäng, och där i mellan finns LEED-Silver och LEED-Guld. LEED-systemet är de system som är mest utspritt, det finns över hela världen. Kuba, Kanada och Indien använder sig av egna anpassningar av systemet. Resterande nationer som använder sig av LEED-systemet där ibland Sverige måste använda sig av den Amerikanska standarden vid användning av LEED-systemet (SGBC 2012).

Användningen av LEED-systemet växer snabbt och systemet finns i mer än 100 länder. I slutet av 2009 hade 4 327 kommersiella byggningsprojekt fått ett LEED-certifikat. Simtidigt var ca 25 000 projekt registrerade för ett certifikat. I slutet av 2011 var fördelningen av certifikat i Sverige som följer:

Grafen visar antalet byggnader som har respektive certifikat.
Miljöcertifikatssystemen Miljöbyggnad och GreenBuilding har inte allts lika hårda krav som LEED och BREEAM och är därför försåtligt att de har ett högre antal utgivna certifikat, men skillnaden i antal utgivna certifikat mellan BREEAM och LEED som för övrigt introducerades i Sverige ungefär samtidigt kan endast förklaras genom att LEED-systemet är ett mycket popularare system (SGBC 2012).

LEED systemet till skillnad från många andra system som finns tillgängliga bedömer den inte endast byggnadens prestanda, det vill säga hur mycket energi en byggnad konsumerar och hur stora utsläpp den genererar utan LEED systemet tar hänsyn till hela byggnadens livscykel (USGBC 2012).


LEED systemet till skillnad från många andra system som finns tillgängliga bedömer den inte endast byggnadens prestanda, det vill säga hur mycket energi en byggnad konsumerar och hur stora utsläpp den genererar utan LEED systemet tar hänsyn till hela byggnadens livscykel (USGBC 2012).

LEED systemet och andra liknande system uppmanar byggen att förbättra i stort sätt alla delar som går att förbättra, en viktig faktor som inte nämnts tidigare är vattenförbrukningen. I dagsläget konsumeras onödigt stora mängder vatten. Bara i USA skulle man kunna minskare vattenförbrukningen med 74 miljarder liter vilket motsvarar ca 1,6 miljarder dollar. Detta skulle kunna uppnås genom att endast 1 av 10 uppdaterade badrummet till ett miljövänligare alternativ(EPA 2010). Det stora problemet med detta är dock att det skulle kräva stora investeringar för bland annat privatpersoner som äger fastigheter. Ett argument för denna slags investering skulle dock vara att de sparar pengar med lägre driftkostnader.

LEED programmet har blivit mycket populärt bland köpare, enligt en undersökning som DTZ gjort visar de att ca 75 % av alla beställare i EU kräver att byggnaden har ett LEED certifikat (Åkerstedt 2009). Kraven på byggnader ökar och ökar, mycket tack vare LEED programmet och andra program med liknande krav.
LEED systemet är i dag inte bara populärt bland köpare utan är så pass stort att man har bland annat i USA reglerat nybyggnationer, på många ställen måste en nybyggt byggnad uppfylla ett LEED certifikat. I Atalanta GA har man reglerat byggnader som kostar minst 2 miljoner dollar eller är större än 5,000 kvadrat fot, dessa byggnader måste minst uppfylla kraven för ett LEED Silver certifikat. Kraven varierar lite från delstat till delstat i USA. I Dallas TX krävs de ett LEED silver certifikat för byggnader som överstiger 10,000 kvadrat fot. I Kansas City spelar storleken ingen roll utan alla nya byggnader måste uppfylla kraven för ett LEED Silver certifikat (Kok et al. 2012). Sådana krav skulle gynna miljön var de än infördes. Regleringar som dessa visar att många nationer tar sitt ansvar och gör sitt bästa för att värna om miljön. Det är inte bara många nationers regler med minimikrav för företagen utan många företag som inte har lagreglerade krav väljer att använda sig av bland annat LEED systemet, inte bara för att minska kostnader, öka värdet på fastigheter och värna om miljön utan även för att visa allmänheten att de tar sitt ansvar och ständigt jobbar för en bättre miljö (Åkerstedt 2009).

2.4. Miljötänk bland kunder


Även Humphreys et al. (1998) menar att det steget som saknas för att minska koldioxidutsläppen ännu mer är att de som befinner sig i byggnaden det vill säga det vanliga folket. För att få ett svar på detta utförde de en undersökning i det Australienska tropiska klimatet med två olika byggnader, en miljöklassad byggnad och en byggnad som inte var miljöklassad. Det visade sig att energi förbrukningen korrelerade med synen på miljön bland de som deltog i undersökningen. De miljömedvetna personerna accepterade att de inte var lika bra ventilerat och nöjde sig bland annat med att bara öppna ett fönster, medan den andra gruppen helt utan
någon hänsyn till miljön vred på ventilationssystemet för att få en behagligare temperatur (Brager et al. 2004).

I Sverige finns det även något som heter gröna hyresavtal, där man främst fokuserar på energiförbrukning, sophantering och vattenförbrukning CRESNIA (2012) avtal av detta slag kan vara nyckelfaktorn till att ta det nödvändiga steget för mindre utsläpp och mindre energiförbrukning från fastigheter.


2.5. Inomhusmiljö

Det har länge diskuterats om en grön byggnad faktiskt genererar en bättre inomhusmiljö, i ett Case study som Taylor (2008) utfört visade att de inte var så lätt som att utskilja det endast på byggnadens miljövänlighet.


Muhicˇ et al (2004) beskriver att redskapen för ett effektivare ljud, lus och luft system är vanligare förekommande i gröna byggnader och är en del i processen för att få de som vistas i byggnaden att engagera sig för en mer energi effektiv drift, att inte
använda mer energi än nödvändigt. Eaman et al. (2007) förklarar att detta bland annat beror på att hyresgäster känner sig mer bekväma och snarare engagerar sig när de förstår sig på redskapen än om de är osäkra vad olika knappar och spakar leder till. Det vill säga att ett enklare energisparande system är mer önskvärt, att det inte bara finns en ON och OFF knapp (Eaman et al. 2007).

EPA (2010) menar att luftkvalitén för inomhusmiljöer spelar en allt större roll, i USA har man planerat att spendera tiotals miljarder dollar på nya skolor och renovering av existerande byggnader, en av de viktigaste faktorerna för dessa investeringar är just inomhusluften. I skolor där många barn kommer att vistas är de extra farligt med dålig luft.

2.6. Ekonomiska fördelar

Det finns många fördelar med gröna byggnader men en av de främsta fördelarna som även triggar många företag att bygga grönt är de ekonomiska fördelarna.

ABB som är ett av Sveriges största företag med massvis av byggnader har även de insett de ekonomiska fördelarna med gröna byggnader, Späth (2012) förklarar att det finns stora besparingar att göra med gröna byggnader. Han förklarar även att eftersom bostäder och service står för ca 36 procent av den slutliga energianvändningen så finn de stora chanserna till besparingar genom att effektivisera byggnaderna. Han förklarar vidare att ca 84 procent av energianvändningen går till driften av huset, ca 15 procent går till själva byggnadet och ca 1 procent får till övrigt som rivning med mera, och med detta menar han att man därför främst bör titta på driften då de största kostnaderna går till just driften. Utöver att bygga miljö vänligt och energi effektivt menar han även att det finns stora besparingar att göra vid befintliga byggnader. Då majoriteten av de befintliga byggnaderna kommer att användas i många år framöver skulle man göra gått i att energieffektivisera de befintliga byggnaderna.

Som tidigare förklarat står fastigheter för en stor del av koldioxidutsläppen. Utöver koldioxidutsläpp står även fastigheter för stora delar av energiförbrukningen, det är även beräknat att energikostnader för fastigheter brukar öka med tre till fem procent årligen (Siemens 2012). Genom att optimera bland annat värme- och kylsystem, vatten och energidistribution och vatten kan man spara mellan 20 till 30 procent i kostnader (Siemens 20012).

Det har länge sagts att det är mycket dyrare att bygga gröna byggnader men det har visats sig att även om det är dyrare att bygga gröna byggnader så skiljer sig inte kostnaderna märkvärdigt från traditionella byggnader. Ahn et al. (2008) förklarar i sin artikel att den lilla skillnaden mellan gröna och traditionella byggnader är så pass liten att de lägre kostnaderna i form av drift och underhåll en grön byggnad genererar
snabbt brukar eliminera den extra utgiften i form av sparade pengar vid just drift och underhåll. Det har även gjorts en undersökning för att utreda kostnadsskillnaderna mellan ett bygge av en traditionell byggnad och en grön byggnad, undersökningen visade att även om de skiljde sig i initial kostnad så konstaterade även de att skillnaden inte märkvärdig (GSA 2004)

2.7. Företagens Ansvar


Många företag känner att de har ett ansvar mot allmänheten och känner att de måste engagera sig i miljön. Även om de har ett juridiskt ansvar är det idag många andra företag som gör mer en lagen kräver. Det är ett så kallat självpåtaget ansvar som går ut på att företagen på en frivillig basis även ser till det allmänna intresse istället för att bara set till eget intresse (Bendrot 2003).

Många fastighetsägare vill ta större ansvar och även visa att de tagit ett större ansvar genom att ansluta olika miljöprogram och genom att certifiera sig med olika miljöcertifikat. I Sverige har ett program utvecklats av olika myndigheter, forskare och svensk näringsliv som heter Miljöklassad byggnad. Detta är ett program som många fastighetsägare ansluter till för att just visa sitt ansvarstagande (Reinhold 2010).


Nu när jag har presenterat den teoretiska delen med uppsatsen kommer jag att gå över till att presentera mitt sätt att gå tillväga för att skriva dena uppsats.
3. METOD

I detta kapitel kommer jag att presentera tillvägagångssätt, mitt sätt att samla in data och en förklaring på primär data respektive sekundär data. Även att förklara varför jag valt att använda båda typerna av data insamling.

Jag har gjort mina val av metod, insamling av empiri och val av upplägg för att på bästa sätt besvara syftet. Jag kommer här att förklara relevanta ansatser och förklara varför jag valt att använda mig av dessa.

3.1. Metodansats


3.2. Deltagare

smidigt genom att utföra en telefonintervju. Det finns även en annan stor fördel med telefon intervjuer, den anonymiteten som uppstår via telefonintervjuer minskar risken för det så kallade intervjuareffekten.

Jag valde att skicka ut frågorna via mail innan intervjun för att ge fastighetsbolagen en chans att förbereda sig, fördelen med att skicka ut frågorna innan intervjun är att de hinner kolla igenom frågorna och förbereda svaren genom att ta fram nödvändig information m.m.

3.3. Kvalitativ och kvantitativ metod

Enligt NE (2012) definieras en kvantitativ metod som följande:

"kvantitativ metod, ett samlingsbegrepp inom samhällsvetenskaperna för de arbetssätt där forskaren systematiskt samlar in empiriska och kvantifierbara data, sammanfattar dessa i statistisk form samt från dessa bearbetade data analyserar utfallet med utgångspunkt i testbara hypoteser."

medan en kvalitativ metod som följande:

"kvalitativ metod, inom samhällsvetenskaperna ett samlingsbegrepp för olika arbetssätt som förenas av att forskaren själv befinner sig i den sociala verklighet som analyseras, att datainsamling och analys sker samtidigt och i växelverkan, samt att forskaren söker fånga såväl människors handlingar som dessa handlingars innebörder."


Då de kan vara svårt att definiera miljötermer så som till exempel miljöbyggnad och miljövänlig har jag valt att använda mig av en kvalitativ ansats. Fördelen för mig med kvalitativ ansats är just att den inte ställer några gränser utan respondenten kan svara fritt och begränsas inte av några förutbestämda alternativ.

3.4. Öppen intervju


Den öppna intervjun är även bra tillämplig när man vill undersöka hur den som intervjuas tolkar olika fenomen. Det kan till exempel vara svårt att tolka ett ord som miljövänlig byggnad då det kan definieras på olika sätt med olika kriterier.
3.5. Datainsamling

Det finns två huvudtyper av datainsamling, primär och sekundärdata. Den viktigaste datainsamlingsmetoden inom den kvalitativa teorin är primärdata, med primärdata menas data som insamlas genom ord, meningar och berättelser (Jacobsen 2007). En stor skillnad mellan primär och sekundärdata är att primärdata samlas in för första gången av forskaren från källan genom bland annat intervjuer, observationer eller frågeformulär medan sekundärdata är data som inte samlats in av forskaren direkt från källan utan data som från början vanligtvis varit menad för ett annat ändamål. I en uppsats av detta slag är det lämpligt att använda båda datainsamlings metoderna då jag samlat in primärdata genom intervjuer och sekundärdata genom bland annat vetenskapliga artiklar.

3.5.1. Primär och sekundärdata

De primärdata jag har samlat är främst i form av intervjuer, jag har utfört fyra intervjuer i Karlstad där jag har åkt och träffat de fastighetsbolag jag valt att använda mig av till min datainsamling, de fyra fastighetsbolagen jag valt att använda i Stockholm har jag utfört telefonintervjuer där den största fördelen är att jag sparat både tid och pengar i form av att inte behöva åka till Stockholm för att utföra intervjuerna öga mot öga. Att utföra intervjuer via telefon är inte nödvändigtvis en nackdel utan kan snarare vara till en fördel, genom att utföra en intervju via telefon minskar man risken för den så kallade intervjuareffekten.

Sekundärdata är data som andra forskare har tagit fram. Jag har använt mig av litteratur, olika fastighetsrelaterade hemsidor och vetenskapliga artiklar.

3.6. Validitet och reliabilitet

Mitt val att skicka ut frågorna innan intervjun kan vara både till en fördel och en nackdel gällande reliabiliteten. De kan förbereda svaren och chansen för att de svarar på måfå för att inte värka okunniga minskar då de har chansen att förbereda svaren genom att kolla upp relevant information men samtidigt finns risken för att förbereda svar som får företaget att se bättre ut än de faktiskt är rent miljömässigt.

Vidare valde jag att så snart de var möjligt att gå igenom de data jag inskaffat under intervjun för att kunna reflektera tillbaka på faktorer som inte går att utläsa från anteckningar eller ljudinspelnings det vill säga stämningen under intervjun, detta för att på bästa sätt kunna reflektera över huruvida situationen påverkade de data som samlats in. Jacobsen (2007) förklarar att det bär göras så snart möjligheten finns för att kunna reflektera över faktorer som inte kan utläsas från anteckningar.

Inter validitet handlar om hur riktigt resultatet uppfattas, det kan finns många faktorer som påverkar huruvida något är felaktigt eller riktigt (Jacobsen 2007). En stor fördel med personliga intervjuer är att man utöver de som sägs kan läsa kroppsspråk för att få en bättre bild av hur riktigt ett svar är eller inte, i mina personliga intervjuer kände jag att jag fick en helt annan bild av validiteten i svaren än från telefonintervjuerna. Detta betyder självklart inte att telefonintervjuerna var minde valida men att en personlig intervju är att föredra.

Efter metod delen av uppsatsen kommer jag nu att komma till Empirin där jag kommer att presentera den data jag tagit fram.
4. Empiri

I kapitel fyra kommer jag att framföra mina undersökningar. Jag kommer att sammanställa och beskriva de svar jag fått från intervjuerna.

De fyra respondenterna från Stockholm kommer här att refereras till med S1-S4, och de fyra respondenterna från Karlstad kommer att refereras till med K1-K4. Detta för att vissa av fastigehtsbolagen ville vara anonyma.

4.1. Synen på miljövänliga byggnader

Att miljövänliga byggnader är något positivt var något som alla respondentar var eniga om. Synen på miljövänliga byggnader har under de senaste årtionden förändrats enormt. Tidigare fanns det varken teknik eller medvetenhet men det har under senare tid blivit allt mer klart att miljövänliga byggnader inte bara värnar om miljön utan att det finns ekonomiska fördelar med miljövänliga byggnader. Vissa av fastighetsbolagen förklarade att det endast var ekonomiska fördelarna som styrdem att engagera sig i miljön genom att bygga och förvalta miljövänligt. Medan vissa menade att de miljömässiga fördelarna var de viktigaste, men majoriteten förklarade att det var en blandning av de båda som tryggde företaget att engagera sig i miljön.

Respondent S1 förklarade att miljöfrågan har växt och sa följande, ”Det är absolut positivt med miljövänliga byggnader. Miljöfrågor har hamnat i fokus och vi och hyresgästerna ser gärna att miljötänkandet finns med i förvaltningen”. Respondent S2 förklarade även han att med de miljövänliga byggnader tillkom de positiva efekt och sa ”Det är positivt med miljövänliga byggnader då vi kan få ner energikostnaderna och uppnå våra egna mål inom vårt miljöprogram”. Respondent S3 menade att det var positivt så länge man kunde få in en rimlig driftsekonomi och förklarade de med följande utalande: ”I första hand är de viktigt att vi får en bra driftsekonomi och kan vi få in rimliga miljökrav på det är de absolut positivt, det kan dock knapp bli kostsamt om man experimenterar för mycket”.

Respondenterna i Karlstad var även de eniga om att det fanns många positiva efekter med miljövänliga byggnader, respondent K2 förklarade det med följande utalande: ”Det är självklart positivt med en bättre miljö och ekonomiska fördelarna med miljövänliga byggnader”. Att det fanns positiva efekter var även respondent K3 och K4 eniga om och sa som följande: Respondent K3: ”Vi kommer att äga våra hus länge och det är positivt att ha hållbara”, Respondent K4: ”Det är självklart positivt, främst för en bättre miljö”.

25
Bland de svar jag fick från intervjuaen förklarade respondent K3 att de inte endast bygger miljövänligt för de miljömässiga och ekonomiska fördelarna utan även för att det är något som hyresgästerna kräver.

Den största nackdelen med miljövänliga byggnader var alla fastighetsbolag eniga om, att miljövänliga byggnader var dyrare att framställa men de förklarade även att även om det var dyrare med miljövänliga byggnader så skillnaden i kostnader inte stor från en traditionell byggnad som inte är miljövänlig.

4.2. Miljöengagemang

Majoriteten av alla fastighetsbolag har eller har planerat att utfärda miljömässiga åtgärder för att bland annat energieffektivisera sina byggnader och höja standarden på byggnaderna.

Tre av respondenterna i Stockholm hade under den senaste tiden utfört några förbättrande åtgärder eller hade planerat att förbättra befintligt bestånd. Respondent S1 förklarade att de nyligen har installerat värmepumpar i ett antal byggnader, respondent S2 förklarade att även de hade energieffektiviserat men att det berode på att de ville få ner energikostnaderna. Respondent S3 menade att deras inte hade utfört några åtgärder eller hade några åtgärder inplanerade då de inte var i behov. Respondent S4 förklarade att de hade renoverat vissa äldre fastigheter genom en tillägg isolering för att få en mer energieffektiv drift.

Respondenter i Karlstad hade alla utfört/planerat att utföra förbättrande åtgärder för miljövänligare /energieffektivare byggnader. Respondent K1 förklarade att de hela tiden förbättrar sina fastigheter för att öka standarden på byggnaderna. Respondent K3 förklarade att de alltid strävar efter att uppfylla kraven för ett LEED-Silver certifikat vid nybyggnation av byggnader, han förklarade även att de inte utfört några åtgärder på de befintliga fastigheterna under den senaste tiden men att de har inplanerat att förbättra vissa av de befintliga fastigheterna.

Alla fastighetsbolag förklarade att de hela tiden strävar efter att förbättra befintliga byggnader och att de nyproducerade byggnaderna alltid byggs i enlighet med branschens standard när de kommer till miljöeffektivitet.


Respondent S2 menade att de största fördelarna var ekonomiska genom att energi och underhållskostnader minskar men även att miljövänliga byggnader var vänligare mot miljön än de traditionella byggnaderna. Respondent S3 var enig och förklarade med följande utalande: ”miljövänliga fastigheter är billigare i drift genom bland annat lägre underhållskostnader”. Det gjorde även respondent S4 som förklarade det hela med följande utalande: ”Miljövänliga byggnader kostar inte lika mycket att underhålla och energikostnaderna minskar, utöver de är miljövänliga byggnader självlurt bättre för miljön”
Respondent K1 menade att eftersom hyresgästerna ställer stora krav och att eftersom miljövänliga byggnader ger en konkurrenskraft så är det en självklarhet att engagera sig för att locka till sig hyresgäster. Han var även som de tidigare respondenterna enig om att det fanns stora ekonomiska fördelar genom billigare drift och lägre energikostnader. Respondent K3 förklarade att det finns en långsiktig trygghet med miljövänliga byggnader och att man inte riskerar hälsan hos de boende och att effektivitet är mycket bättre än slöseri.

Vissa av fastighetsbolagen såg utöver de ekonomiska och miljömässiga fördelarna även att miljövänliga byggnader ger en extra konkurrensskicklighet. Detta menade respondent K1 att var en viktig faktor för att miljötänket bland hyresgästerna har blivit allt större och större under den senaste tiden.

4.3. LEED


Respondent S2: ”Självklart känner vi till LEED-systemet, det är ett av de ledande miljösystemen. Det är dock inte lika stort i Sverige som det är i vissa andra delar av världen.”

Respondent K3: Ja, vi har en del byggnader som är certifierade med LEED-Silver, vi har även en del byggnader som uppfyller majoriteten av kraven för LEED-Silver men som inte är certifierade.”

Många fastigheter är idag certifierade med olika miljöcertifikat, det var inte vanligt med certifikat förr men har blivit allt vanligareunder det senaste årtiondet. Många av fastighetsbolagen förklarade att även om de inte har certifierat sina byggnader med något certifikat så följer de ändå kraven som ställs för ett certifikat.

Av alla respondent var det endast en som hade byggnader med ett miljöcertifikat, de hade en del fastigheter med miljöcertifikatet LEED-Silver.

Respondent K3: ”Vi har en del byggnader med LEED-Silver, vi har även planerat att certifiera vissa byggnader med Bra miljöval men detta är inget som har slagit igenom än.”

Vissa av respondenterna förklarade att även om de inte har något certifikat på deras byggnader så följer de ändå kraven för olika certifikat där LEED-systemet var de vanligaste att följa.
Respondent K1: ”Våra byggnader är inte certifierade med några certifikat men vi stävar efter att uppfylla kraven för LEED-Silver, anledningen till att vi inte certifierar byggnaderna är de kostnader som tillkommer med ett certifikat.”

Respondent K3 förklarade att de hade en del byggnader som var certifierade med miljöcertifikatet LEED-Silver och att de hade andra byggnader som uppfyllde majoriteten av kraven men var inte certifierade. Respondent K4 förklarade att även om de inte hade några certifikat så strävade de hela tiden efter att försöka uppfylla olika miljökrav.

Respondenterna som inte har några certifikat men ändå följde kraven som ställs på olika certifikat förklarade att de främst beror på den ekonomiska nackdelen med certifikat vilket var att de både kostar att certifiera en byggnad med ett miljöcertifikat. Utöver att det kostar att certifiera en byggnad kostar det även att hålla en nyggnad certifierad med årliga avgifter.

Jag kommer nu att gå över till analysen av den insammlade datan från intervjuer, vetenskapliga artiklar och relevanta hemsidor.
5. ANALYS

Jag kommer i detta kapitel att analysera svaren från intervjuerna. Jag kommer även att utgå från mina frågeställningar i problemformuleringen.

5.1. Företagens miljösyn

Som framkommer i empirin var fastighetsbolagen eniga om vissa delar medan de var oeniga vissa andra delar. De var allt eniga om att det finns två stora fördelar med miljövänliga byggnader, vilket var ekonomiska och miljömässiga fördelar. De delade dock inte samma åsikt när de kom till anledning att bygga miljövänligt.

5.2. Fastighetsbolagen i Stockholm


något mycket positivt då det är kundens miljömedvetande och miljöintresse som är
den saknade länken för att ta miljövänliga byggnader till nästa steg. Något som även
Humphreys et al. (1998) menar är sista steget för miljövänligare byggnader och
mindre koldioxidutsläpp. Respondent S2 och S4 förklarade att även om det finns
miljömässiga fördelar så var de största fördelarna ändå de ekonomiska. Respondent
S1 och S3 var även de eniga om att de ekonomiska fördelarna var de största
fördelarna men att de miljömässiga fördelarna var viktiga de med.

Fastighetsbolagen i Stockholm var som sagt tidigare mer vinstdrivna än
fastighetsbolagen i Karlstad, men eftersom de såg ekonomiska fördelar med
miljövänliga byggnader valde de att bygga/renovera miljövänligt. Man kan summera
resultaten från fastighetsbolagen i Stockholm med att så länge det var ekonomiskt
länsamt valde de att engagera sig. Precis som Späth (2012) förklarar så finns det
ekonomiska fördelar med miljövänliga byggnader.

De var alla även eniga om att det fanns flera fördelar med miljövänliga byggnader.
Utöver de ekonomiska och miljömässiga fördelarna som tagits upp tidigare var de
även eniga om att det fanns andra fördelar som nödjare hyresgäster och en säkrare
miljö. Med energieffektiva byggnader kommer bland annat elkostnaderna för de som
bor i fastigheten att minska och detta är ännu en fördel som medkommer då de
själklart är fördelaktigt för hyresgästerna att inte behöva betal mer än nödvändigt för
bland annat el. Eaman et al. (2007) menar att med miljöeffektivare byggnader
anstränger sig hyresgästerna mer för att inte använda mer resurser än nödvändigt.
Detta kan ge en effekt som ger dubbla fördelar, hyresgästerna känner sig mer
bekväma och sparar pengar genom några kostnader och samtidigt förbrukar
fastigheten inte lika mycket resurser vilket är fördelaktigt för miljön.

De var även eniga om att miljöklasscertifikat var något positivt då de visar för
allmänheten att de engagerar sig i miljön men att den stora nackdelen med
miljöklasscertifikat var att de kostar en del, det var eniga att det var en kostnad de
helst inte ville orsaka sig själva.

LEED-systemet är ett system som har vuxit sig allt större sedan de kom ut,
Majoriteten fastighetsbolagen i Stockholm hade ingen stor koll på systemet, de hade
hört talas om de men eftersom de inte engagerade sig på samma sätt som
fastighetsbolagen i Karlstad var kunskaperna om LEED-systemet mycket mindre än
just fastighetsbolagen i Karlstad.

Miljövänliga byggnader har länge förknippats med dyra initiale kostnader, det har
länge sagts att det kostar mer att bygga miljövänligt men alla fastighetsbolagen som
deltog i undersökningen var eniga om att även om de kostar mer att bygga
även färd fram i en studie. GSA (2004) kom vid en undersökning fram till att det även
går att bygga en miljövänlig byggnad med nästan samma budget som vid ett bygge av en traditionell byggnad.

5.3. Fastighetsbolagen i Karlstad


Alla fastighetsbolagen i Karlstad hade eller har planerat att utföra förbättrande åtgärder på deras befintliga byggnader och som Späth (2012) säger är de viktigt att inte bara tänka miljövänligt vid nybyggnation utan att det är viktigt att åtgärda befintliga byggnader då de kommer att brukas i många år framöver. Det späth förklarade var exakt vad vissa av fastighetsbolgen menade var en bidragande faktor till att renovera befintliga byggnader, just att de skall förbrukas under en lång tid. Även om de kostar att renovera byggnader så kommer de kostnaderna att täckas av fördelarna som tillkommer med miljövänliga byggnader som lägre underhåll med mera. Eftersom det under senare tid har blivit allt viktigare med att minska koldioxid utsläppen är de än viktigare att fixa befintliga byggnader som i dagsläget släpper ut enorma mängder koldioxid. Koldioxid utsläpp är som tidigare sagt en stor bidragande faktor till miljöförstöring där fastigheter står för ca 1/3 av alla koldioxid utsläpp. Roxvall (2008) förklarar att minskade koldioxid utsläpp är exakt vad som bör åtgärdas först då de i dagslägt är de största problemet, han menar även att det det finns flera anledningar till att minska koldioxid utsläppen. Utöver den positiva effekten på miljön finns det stora besparingar att göra. Han menar att koldioxid utsläppen kommer att minska, om inte av miljöskäl så kommer de att minska på grund av ekonomiska fördelar.

Precis som med fastighetsbolagen i Karlstad var fastighetsbolagen i Karlstad eniga om att miljövänliga byggnader inte är märkvärdigt dyrare att bygga än vanliga byggnader. De sägs med andra ord inte som en negativ del med miljövänliga delar då
den lila skillnaden snabbt eliminerades genom besparingarna med miljövänliga byggnader.

LEED-systemet var mycket mer välkänt hos fastighetsbolagen i Karlstad, de förklarade att LEED-systemet har haft en positiv påverkan på utvecklingen av gröna byggnader. LEED-systemet har väckt en tanke bland många fastighetsbolag och även om inte alla fastighetsbolagen har byggnader med LEED-certifikat så földe majoriteten kraven och standarden för just LEED-systemet. Ett fastighetsbolag hade en hel del fastigheter med LEED-silver certifikat och respondenten förklarade även att majoriteten av fastigheterna som inte var certifierade ändå uppfyllde kraven för just LEED-Silver. Han förklarade att detta berodde på att det tar både tid och kostar pengar att certifiera byggnader.


Efter att ha analyserat min insamlade data kommer jag nu att gå över till diskussionen och även min slutsats.
6. Diskussion och slutsats

I detta sista och avslutande kapitel kommer jag att presentera de slutsatser jag har kommit fram till utifrån uppsatsens syfte, frågeställningar och den insamlade empirin.

Meningen med denna uppsats var att undersöka utifall att det fanns några skillnader mellan fastighetsbolag i större respektive mindre städer när de kommer till syn och engagemang för miljö och miljövänliga byggnader. Fastighetsbolagen i Stockholm och fastighetsbolagen i Karlstad resonerar på samma sätt i vissa frågor men skiljs åt vid vissa andra frågor.

6.1. Miljösyn

Fastighetsbolagen i Karlstad och Stockholm hade samma inställning när de kom till fördelarna med miljövänliga byggnader, fastighetsbolagen i båda städerna var eniga om att det fanns stora ekonomiska fördelar med miljövänliga byggnader och att det fanns stora besparingar att göra i form av lägre drift- och underhållskostnader. De var även eniga om att gröna byggnader hade en positiv påvara på miljön jämfört med traditionella byggnader som inte tar någon hänsyn till miljön alls. En annan stor skillnad var att fastighetsbolagen i Karlstad tog ett annat slags ansvar än fastighetsbolagen i Stockholm, en respondent förklarade även att det är en självklarhet att ta ansvar gentemot framtida generationer.

Eftersom fastigheter världen över släpper ut oerhörda mängder koldioxid och är den ensam största bidragande faktorn till växthusgaser är det viktigt att allt fler fastighetsbolag ökar sin medvetenhet för att få en bättre syn på vilka effekter driften av fastigheter har på miljön. Något som Empirin har visat är att fastighetsbolagen i Karlstad har kommit längre i förståelsen för vad driften av fastigheter faktiskt gör mot miljön och även om inte alla fastighetsbolag engagerar sig fullt ut så har de kommit en bra bit på vägen, en stor skillnad mellan fastighetsbolagen i Karlstad och Stockholm är att fastighetsbolagen i Karlstad har kommit längre i att förstå vad fastigheter gör mot miljön och tagit ett mycket större ansvar gentemot framtida generationer än vad fastighetsbolagen i Stockholm har gjort.
6.2. Miljöengagemang

När de kom till miljöengagemang bland fastighetsbolagen i Karlstad och Stockholm fanns det en del skillnader. Fastighetsbolagen i Stockholm utförde miljömässiga åtgärder endast när det finns klara ekonomiska fördelar medan fastighetsbolagen i Karlstad såg flera positiva effekter med att engagera sig i miljön. Vissa av fastighetsbolagen i Stockholm har under senare tid inte utfört några miljömässiga åtgärder eller har några planer att förbättra några byggnader just för att de ansågs att det i nuläget inte fanns några ekonomiskt gynnsamma projekt. Fastighetsbolagen i Karlstad hade ett annat läge och alla fastighetsbolagen i Karlstad hade eller hade planerat några åtgärder för att miljö effektiviserat sina byggnader även om det inte projekten alltid var ekonomiskt gynnsamma.

6.3. Övriga positiva effekter

Utöver miljö och ekonomiska fördelar var fastighetsbolagen i Karlstad eniga om att det fanns andra fördelar. Den främsta fördelen utöver miljömässiga och ekonomiska var den positiva påverkan på hyresgästerna, eftersom miljödäcket har ökat hos hyresgästerna den senaste tiden är det till en stor fördel från fastighetsbolagens sida att visa att de bryr sig och engagerar sig i miljöfrågan. Vissa av fastighetsbolagen i Stockholm tyckte även de att det var positivt att hålla hyresgästerna nöjda med att det inte var en anledning att engagera sig i miljöfrågan. Detta beror troligtvis på att det råder en stor bostadsbrist i Stockholm och om en hyresgäst är allt för kräsen så finns det alltid en annan person som kan ta dennes plats och fastighetsbolagen behöver därför inte engagera sig i miljön av samma anledningar som fastighetsbolagen i Karlstad behöver.

6.4. Potentiell vidare forskning

Min forskning i ämnet är inte optimal, det går självklart att göra vidare forskning i ämnet. Även om åtta respondenter ger en bra bild så finns det många fler fastighetsbolag att samma empiri ifråg och det skulle vid en uppsats av större rang vara fördelaktigt att använda sig av flera respondenter. Vid en sådan uppsats skulle man även kunna titta på en ytterligare stad som är mindre en Karlstad för att få en bild av hur situationen ser ut i en sådan stad.
Referenslista:

Elektroniska Tidskriftsartiklar:


Källor på internet:

Bendrot (2003). Företagens ansvar. [Elektronisk]. Tillgänglig:  
[http://www.svensktnaringsliv.se/material/debattartikel/foretagens-ansvar_3244.html](http://www.svensktnaringsliv.se/material/debattartikel/foretagens-ansvar_3244.html) [2012-05-12] ,

CRESNIA (2012). Gröna hyresavtal. [Elektronisk]. Tillgänglig:  

EPA (2010). Water Efficiency. [Elektronisk]. Tillgänglig:  

Fastighetsägarna (2012). Fastighetsägarnas ansvar. [Elektronisk]. Tillgänglig:  
[http://www.fastighetsagarna.se/kunskapsbanken/juridik/fastighetsagarens-ansvar](http://www.fastighetsagarna.se/kunskapsbanken/juridik/fastighetsagarens-ansvar) [2012-05-12] ,

GSA (2004). LEED Case Study. [Elektronisk]. Tillgänglig:  

KBAB (2012). EL och Vatten. [Elektronisk]. Tillgänglig:  
MIMER (2012). Gröna Mimer. [Elektronisk]. Tillgänglig: 

SGBC (2012). Certifieringssystem. [Elektronisk]. Tillgänglig: 
http://www.sgbc.se/index.php/certifieringssystem [2012-03-20].

SKANSKA (2012). Byggnader. [Elektronisk]. Tillgänglig: 
http://www.skanska.se/sv/Om-Skanska/Miljo/Byggnader/ [2012-03-20].

Späth (2012). Energieffektivisering av byggnader och fastigheter. [Elektronisk]. Tillgänglig: 
http://www.abb.se/industries/ap/db0003db004057/FE421B9EB2DF5A582C12577DF005FFC9.aspx [2012-05-12],

Stockholms Stad (2012). Bra att veta för fastighetsägare. [Elektronisk]. Tillgänglig: 
http://foretag.stockholm.se/Regler-och-ansvar/Fastighetsagare/ [2012-05-12],

Svensknäringsliv (2012). CSR – ansvarsfullt företagande. [Elektronisk]. Tillgänglig: 

Reinhold (2010). Låt fastighetsägarna ta fullt ansvar för miljö- och hälsoskydd. [Elektronisk]. Tillgänglig: 

ÅKERSTEDT (2009). Varför företag väljer att certifiera sig och dess produkter. [Elektronisk]. Tillgänglig: 

Böcker:


Bilaga 1:

Bilaga 1, frågeformulär.

1. Ser ni miljövänliga byggnader som något positivt eller negativt, motivera gärna.

2. Har ni utfört några åtgärder de senaste åren för att få miljövänligare byggnader?

3. Har ni några planerade åtgärder för att få miljövänligare byggnader?

4. Vilken är den största fördelen med miljövänliga byggnader?

5. Känner ni till LEED-Systemet?

6. Har era byggnader några miljöcertifikat? (LEED, GreenBuilding etc.)