

En rad stora och omdiskuterade miljöproblem är i hög grad kopplade till vår bebyggelse. Det gäller exempelvis energianvändningen, spridning av kemiska ämnen via byggmaterial och produkter samt negativ hälsopåverkan till följd av emissioner, etc i inomhusmiljöer. Såväl inom fastighetsbranschen som inom andra branscher har systematiskt arbete med liknande frågor i form av miljöledningssystem blivit allt vanligare. En rad studier har publicerats som söker utforska huruvida tillämpningen av miljöledningssystem i företag verkligen leder till minskad miljöpåverkan på ett effektivt sätt. I många fall har det visat sig att detta inte ens går att utvärdera då uppföljningen av miljöpåverkan vanligen är bristfällig.

Syftet med denna studie är att studera miljöstyrning i fastighetsförvaltande företag samt ge idéer till hur detta arbete skulle kunna gagnas av bättre uppföljning av miljöpåverkan. Studiens första delmoment innefattade djupintervjuer samt dokumentanalys i nio fastighetsförvaltande företag av olika typer. Företagen valdes primärt för att de inom branschen ansågs bedriva miljöstyrning på ett ambitiöst sätt. Och även om företagen i många fall bedriver ett mycket ambitiöst miljöarbete visar resultaten att det också inom denna bransch är svårt att dra slutsatser kring miljöförbättringar, mätt i minskad miljöpåverkan. Bristande uppföljning som i sin tur beror på att incitamenten för att skapa rutiner för uppföljning är små, är en viktig orsak. Det visar sig också att formuleringen av miljömål sker på ett sätt så att enbart en minoritet av dem med säkerhet leder till minskad miljöpåverkan om de uppnås. Svårigheterna att relatera företagets aktiviteter till miljöpåverkan gör dessutom att valet av de frågor som företagen prioriterar i miljöarbetet i första hand styrs av företagsekonomiska incitament och frågornas omvärldsaktualitet och inte av dess miljöpåverkan.

Studiens andra delmoment utgjordes av en fallstudie av en förvaltningsenhet (ett bostadsområde med 900 lägenheter) för vilken en stor mängd kvantitativa uppgifter om miljöpåverkande flöden har samlats in. Syftet var att utreda möjligheterna till att redovisa miljöpåverkan som därmed skulle kunna användas i det interna miljöstyrningsarbetet. Ur detta underlag har ett antal miljöindikatorer föreslagits och beräknats som skall visa en tydlig relation till miljöpåverkan huvudsakligen med hjälp av LCA-metodik. Ett exempel på en miljöindikator är att uttrycka förvaltningsenhetens energianvändning och transporter i driften som antal CO<sub>2</sub>-ekv per år vilket ger en indikation om det årliga bidraget till växthuseffekten. Liknande indikatorer uttrycker såväl det miljöpåverkande flödets omfattning som betydelse till skillnad från traditionella mått för energianvändning såsom antal kWh/m<sup>2</sup>.

Indikatorer av den här typen kan användas för att formulera mål som i högre grad styr mot minskad miljöpåverkan samt för tydligare uppföljning av miljöstyrningens effektivitet. Det senare kan också ske genom att sätta indikatorerna i relation till exempelvis nöjdhetsindex eller driftkostnader. Sådana mått kan vara användbara då man bedriver integrerad miljö- och kvalitetsstyrning vilket är en tydlig trend. Studien visar att två viktiga hinder för förbättrad uppföljning av miljöarbetet i minskad miljöpåverkan ligger i bristande incitament för att skapa rutiner samt att kunskaperna kring vissa miljöfrågor fortfarande är mycket små. Utvecklingstendenser i samhället i stort, exempelvis stadfäst genom de nationella miljö kvalitetsmålen samt branschspecifika projekt såsom miljöklassning och miljömärkning av byggnader antyder att det kan finnas fördelar för fastighetsförvaltare att utveckla sin miljöstyrning på det sätt jag har exemplifierat ovan.

Studien presenteras inom några månader i sin helhet i en licentiatavhandling.