

## Miljøsertifisering av eiendomsselskaper

- Hvorfor miljøsertifisere?
- Hva er ISO 14001 og Miljøfyrtårn?
- Hva koster det å sertifisere seg?
- Hva er suksesskriteriene for å lykkes med miljøledelse?

**Alle bedrifter har en påvirkning på miljøet, også eiendomsselskap. Stadig flere kunder forventer at du kan dokumentere systematisk miljøarbeid. Miljøledelse bidrar til å redusere miljøbelastningen, og det kan gi deg økt lønnsomhet og flere kunder. Hvis du i tillegg sertifiserer deg, blir det enklere å dokumentere miljøarbeidet. Sertifisering gir også større troverdig overfor kundene, ettersom en nøytral tredjepart har verifisert at du har oppfylt visse krav.**

Når man sertifiserer et miljøledelsessystem, er det selve virksomheten som blir sertifisert.

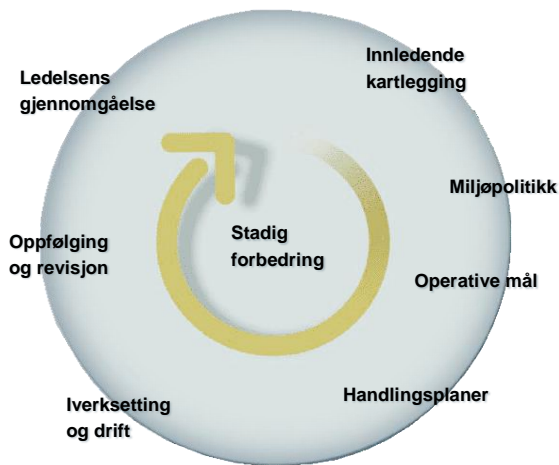
Det finnes flere miljøsertifiseringsordninger i Norge, hvorav Miljøfyrtårn og ISO 14001 er de mest brukte.

Arbeidet med miljøledelse kan deles i to faser. Først skal det etableres et system, som bygger på det som allerede finnes i virksomheten. Dette vil kreve noe ekstra ressurser. Men miljøarbeidet er ikke over når systemet er på plass. Ansatte skal læres opp, og systemet skal driftes og videreutvikles.



ISO 14001 er en internasjonal standard for miljøledelse som kan 3. part sertifiseres. Det passer godt for større og mer komplekse virksomheter, produksjonsbedrifter og tjenesteytende sektor. Den brukes mye av bedrifter med et internasjonalt marked. ISO 14001 forvaltes i Norge gjennom Standard Norge.

ISO 14001 er basert på overholdelse av regelverk og kontinuerlig forbedring av egen miljøprestasjon. Bedriften velger selv mål og ambisjonsnivå, og etablerer et system for å sikre forbedringene.



#### Gangen i arbeidet:

1. Det er fullt mulig å gjennomføre prosessen selv, men det vanlige er å kontakte en ekstern konsulent for bistand. En konsulent har erfaring, sørger for kontinuitet og fremdrift, og jobber ofte mer effektivt enn interne krefter. Dermed spares tid og penger.
2. Arbeidet starter med en miljøkartlegging av nåsituasjonen i egen bedrift, samt en vurdering av miljøpåvirkning av omgivelsene.
3. Man lager en miljøpolitikk, setter mål, og lager en strategi for hvordan målene skal nås.
4. Deretter etableres prosedyrer og rutiner for å sikre at bedriftens arbeidsprosesser, produkter og tjenester gir minst mulig miljøbelastning. Disse prosedyrene og rutinene beskriver hvordan oppgaver skal løses og utgjør bedriftens ledelsessystem.
5. Det er opp til bedriften å jevnlig kontrollere at systemet fungerer i praksis, og gjøre eventuelle korrigerende tiltak. Ledelsen skal årlig godkjenne systemet.
6. Etter at systemet har vært i drift i 2-3 måneder, kontaktes et sertifiseringsorgan for å få til stand selve sertifiseringen. De gjennomfører dokumentrevisjon og besøk til bedriften for å kontrollere at kravene er oppfylt og at systemet fungerer etter hensikten. Veritas, Dovre, TI og NEMKO er noen eksempler på sertifiseringsorgan.
7. Det gjennomføres årlige eksterne revisjoner, med resertifisering skjer hvert 3. år.

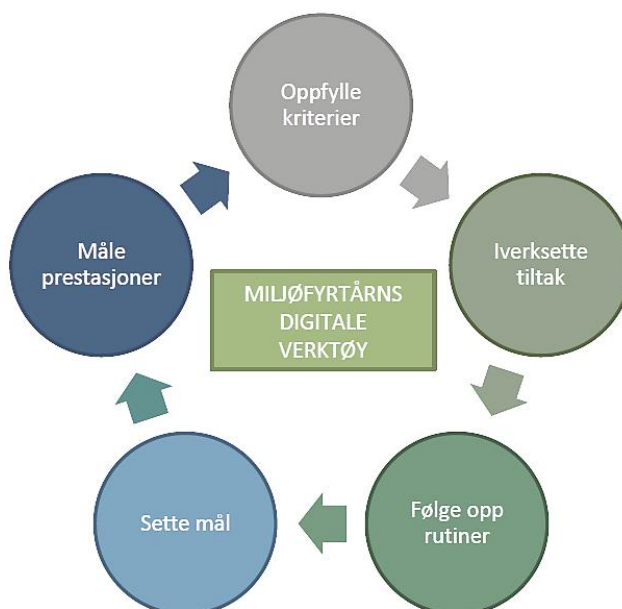


**Miljøfyrtårn** er en norsk lavterskelordning som passer best for enkle, små og mellomstore virksomheter. Nesten 5000 virksomheter er sertifisert pr. juni 2016. Miljøfyrtårn er en blanding av et enkelt miljøstyringssystem og konkrete miljøkrav, både generelle og bransjetilpassede. Det leveres en enkel årlig klima- og miljørapport, og hvert 3. år blir virksomheten resertifisert.

Å være Miljøfyrtårn innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak. Virksomheten oppfyller krav for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø, og det legges stor vekt på HMS.

### Gangen i arbeidet:

1. Man begynner med å kontakte Miljøfyrtårn. De har oversikt over godkjente Miljøfyrtårnkonsulenter som er obligatorisk å bruke i prosessen. Konsulenten sørger for at man kommer i gang på riktig måte, og bistår under hele prosessen. Man velger selv i hvilken grad man vil bruke konsulenten.
2. Det gjennomføres en miljøkartlegging i et nettbasert verktøy. Her dokumenteres at generelle og bransjespesifikke kravene er oppfylt. Kravene er tilknyttet systemer, arbeidsmiljø, energi, avfall, transport og innkjøp i det digitale verktøyet.
3. Den digitale miljøkartleggingen sendes elektronisk til sertifisør.
4. Sertifiseringsmøte med ekstern sertifisør for å kontrollere at kriteriene er oppfylt.
5. Miljøledelse iverksettes ved bruke av årlig klima- og miljørapport der virksomheten måler sine prestasjoner og setter mål og handlingsplan for kommende år.



## Hvor lang tid tar det å innføre miljøledelse, og hva koster det?

Det er et stort spenn i timebruk og kostnader for arbeidet frem mot systemsertifisering, og det er vanskelig å gi noen generelle tall.

Noen bedrifter har lite på plass ved oppstart, og ønsker å bruke en konsulent mest mulig. Andre bedrifter vil styre prosessen selv, og involvere en konsulent minst mulig. Disse valgene er avgjørende for fremdriften og det totale kostnadsbildet, uavhengig av om man velger ISO 14001 eller Miljøfyrtårn.

I tillegg til intern timebruk og innleie av ekstern konsulent, må man også beregne kostnader til selve sertifiseringen og en årlig avgift. Beløpene avhenger av flere faktorer, bl.a. antall ansatte.

Generelt kan man si at arbeidet med ISO 14001 er en mer omfattende prosess enn Miljøfyrtårn, og det vil medgå flere timer. Dette gjelder både for intern timebruk og for konsulenttimer.

Erfaringsmessig leies en Miljøfyrtårn-konsulent inn for ca. 30-100 timer, mens en konsulent for ISO 14001 gjerne leies inn for ca. 80-250 timer. Noen velger å leie inn en miljørådgiver på deltid som sitter i lokalene mens arbeidet pågår, andre leier inn bistand på timebasis. Man bør beregne mellom 6-12 måneder å etablere et miljøledelsessystem, men det kan ta opp mot to år.

Hvor lang tid bedriften bruker avgjøres av i hvilken grad ledelsen prioriterer arbeidet, og i hvilken grad man leier inn konsulentbistand. Dette gjelder både for Miljøfyrtårn og ISO 14001.

**Her kan du lese mer om forskjellene på ISO 14001 og Miljøfyrtårn. Denne informasjon er ikke oppdatert etter at Miljøfyrtårn og ISO 14001 har lansert nye sertifiseringsløsninger i 2016.**

## Noen suksessfaktorer for å lykkes med å redusere miljøbelastningen gjennom et miljøledelsessystem:

- Det er viktig med gode forberedelser og at man er innforstått med hva en slik prosess innebærer. Vent med oppstart til eiere og ledelse er motivert, og er villige til å sette av nødvendig tid og ressurser. Det forestående arbeidet må være forankret i hele bedriften.
- Involvering av de ansatte øker motivasjon for å delta. Sørg for god informasjon og opplevelse av å være inkludert i arbeidet.
- Sett av god tid. Gi mandat og myndighet til en eller flere, og opprett en miljøgruppe. Det er også lurt å ha en fast kontaktperson som har ansvar for jevnlig oppfølging etter at systemet er på plass.
- Slå sammen de ulike styringssystemene i bedriften (IK, HMS, ISO 9001). Koordinerte systemer gjør arbeidet mer effektivt og oversiktlig.