

VEILEDER
REVIDERT UTGAVE 2024

Miljørappportering for eiendomssektoren



GRØNN BYGGALLIANSE



GRØNN BYGGALLIANSE

Grønn Byggallianse er en
non-profit medlemsorganisasjon for virksomheter
fra hele bygg-, anlegg- og eiendomssektoren.
Vi jobber for at hensyn til miljø og bærekraft
skal bli det selvfølgelige valget i vår sektor.
Les mer på byggalliansen.no.

VEILEDEREN ER FINANSIERT OG UTGITT
AV GRØNN BYGGALLIANSE

Forespørsler om å kopiere deler av denne
utgivelsen rettes til post@byggalliansen.no

Selv om det er lagt ned arbeid i å sikre
nøyaktighet i denne publikasjonen, tar
ikke Grønn Byggallianse ansvar for bruk av
denne informasjonen eller for eventuelle
feil eller mangler.

DESIGN: Strøk design AS

FORSIDEFOTO: Stocksy / Studio Marmellata

© Copyright Grønn Byggallianse 2024
Første gang utgitt 2022

ISBN 978-82-692810-6-4



Tilbake til innholdsfortegnelse

Innhold

Innledning	4
Forkortelser	6
Begrepsavklaringer	6
1. Økende krav til selskapers bærekraftsrapportering	8
Direktivet for bærekraftsrapportering – Corporate Sustainability Reporting Directive	10
EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet	13
Sammenhengen mellom CSRD, EUs taksonomi og SFDR	17
Sammenhengen mellom CSRD og frivillige rapporteringsstandarder/rammeverk	18
Andre kommende lovkrav for bærekraftsrapportering	20
2. Rapporteringsprosessen og vesentlige miljøtemaer	21
Bærekraftsrapportering – En prosess	21
Vesentlige miljøtema for eiendomssektoren	23
3. KPIer	28
KPIer på selskapsnivå for både eiendomsforvaltere og -utviklere	30
KPIer for eiendomsutviklere; Nybygg- og totalrehabiliteringsprosjekter	32
KPIer for bygg i drift	36
4. Vedlegg	38
Vedlegg 1 – EUs taksonomi – kriterier for bærekraftig bygg og eiendom	38
Vedlegg 2 – Lovkrav – sosiale og styringsmessige forhold	47
Vedlegg 3 – Klimagassregnskap i tråd med GHG-protokollen	49
Vedlegg 4 – Gjennomføring av dobbel vesentlighetsvurdering	50
Vedlegg 5 – Forskjellige rammeverk og standarder for bærekraftsrapportering	53

Innledning

Bærekrafts- og miljørapportering er ikke noe nytt. Det pågår nå en prosess både i Norge og EU for å gjøre det mer tydelig hvilken informasjon som skal rapporteres og hvordan. Målgruppen for denne veilederen er primært eiendomsselskaper, -utviklere og -forvaltere.

Veilederen gir en gjennomgang av gjeldene regelverk i Norge for bærekraftsrapportering, inkludert taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet (EUs taksonomi). Veilederen gir også en oversikt over hva som er forventet å komme som følge av EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og andre pågående reguleringer. Den ser i hovedsak på rapportering av miljøinformasjon og gir kun en kort introduksjon til relevante rapporteringskrav innenfor sosiale- og styringsmessige forhold. Veilederen viser hvordan miljørapportering er en kontinuerlig prosess som kan brukes til å utvikle strategier og forbedre resultater innenfor dette temaet. Videre introduseres de mest vesentlige miljøtemaene for eiendomssektoren og vi foreslår et sett med nøkkelindikatorer (KPIer) som et utgangspunkt for å starte med rapportering på et overkommelig nivå, også for små og mellomstore selskaper.

KPIer er viktige for å kunne rapportere fremdrift og måloppnåelse på selskapsnivå. De kan på samme måte brukes til å drive kontinuerlig forbedring på porteføljenivå. KPIene som foreslås i denne veilederen kan være direkte anvendbare i selskapers bærekraftsrapporter. Ettersom bærekraftsdirektivet (CSRD) vil bli førende også i Norge, er veilederen utformet i tråd med dette, selv om den ikke dekker kravene i CSRD fullstendig. Veilederen er tenkt som et utgangspunkt for å hjelpe små og mellomstore selskaper til å komme i gang med miljørapportering, samtidig som den ivaretar EUs overordnede formål om mer standardisering og sammenlignbare rapporteringer. KPIene i denne veilederen er delt opp i tre kategorier, KPIer for selskapsnivå (for både utviklere og eiendomsforvaltere), KPIer for nybygg- og totalrehabiliteringsprosjekter og KPIer for bygg i drift.

Hensikten med veilederen er å forenkle arbeidet med miljørapportering, spesielt for de selskapene som ikke blir pålagt å rapportere i samsvar med det nye bærekraftsdirektivet (CSRD).



Etter at du har lest denne veilederen er målet at du:

- har innsikt i hva bærekraftsrapportering er, med vekt på rapportering innenfor miljø
- forstår hovedtrekkene i de viktigste rammeverkene og kravene til rapportering på bærekraft fra EU og hvordan de henger sammen
- vet mer om hvordan eiendomsselskaper bør rapportere om bærekraft i henhold til både gjeldende og kommende krav
- har en forståelse av hvordan det å samle inn og rapportere på KPIer på ulike nivåer som på porteføljnivå eller selskapsnivå kan brukes aktivt som er verktøy for å utvikle og forbedre arbeidet med bærekraft i selskapet

Revidert utgave av veilederen er utarbeidet med bistand fra KPMG, og første versjon var utarbeidet med bistand fra the Governance Group.

Det er en rivende utvikling på dette området, og denne veilederen vil revideres ved behov.

God lesing!

Forkortelser

CSDDD	Corporate Sustainability Due Diligence Directive
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
ESEF	European Single Electronic Format
ESG	Environmental, social, governance (miljø, sosiale og styringsmessige forhold)
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
GAR	Green Asset Ratio
GHG Protocol	Greenhouse Gas Protocol
GRI	Global Reporting Initiative
IRO	Impact, risk, opportunity
KPI	Key Performance Indicator
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
PAI	Principal Adverse Impacts
TCFD	Taskforce on Climate-related Financial Disclosures
TNFD	Taskforce on Nature-related Financial Disclosures
SASB	Sustainability Accounting Standards Board
SFDR	Sustainable Finance Disclosure Regulation
SMB	Små og mellomstore bedrifter

Begrepsavklaringer

Bærekraft

I 1987 definerte Brundtland-kommisjonen bærekraftig utvikling som ressursbruk som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge for kommende generasjoners mulighet til å dekke sine. For selskaper betyr bærekraft å drive virksomheten slik at dagens beslutninger også vil fungere i fremtiden når det gjelder økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

Bærekraftstema

Bærekraftstemaer kan defineres på ulike måter, men generelt sett er det en måte å gruppere forskjellige aspekter av bærekraft på. I Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), som omhandler selskapers bærekraftsrapportering, skiller man mellom miljømessige (E), sosiale (S) og styringsmessige (G) forhold. Innenfor disse kategoriene finner man ulike temaer, for eksempel klimaendringer (E), forurensing (E) og



arbeidsforhold for egne ansatte (S). Disse bærekraftstemaene kan igjen deles inn i underliggende temaer, som for eksempel å begrense klimaendringer, håndtere klimarisiko og effektiv bruk av energi under temaet klimaendringer.

Dobbel vesentlighet

I det nye direktivet for bærekraftsrapportering fra EU, CSRD, legges begrepet om dobbel vesentlighet til grunn for hvordan selskaper skal etablere underlaget for sin bærekraftsrapportering. Dobbel vesentlighet innebærer at selskaper skal rapportere om hvilke bærekraftsrelaterte påvirkninger selskapet har på mennesker og miljø (påvirkningsvesentlighet), samt de vesentlige bærekraftsrelaterte risikoene og mulighetene de står ovenfor (finansiell vesentlighet). En dobbel vesentlighetsvurdering etter CSRD utvider omfanget av bærekraftsrapporteringen i forhold til den finansielle årsrapporteringen. Denne vurderingen inkluderer også påvirkninger, risikoer og muligheter utenfor selskapets direkte kontroll, men som selskapet bidrar til, er knyttet til og utsatt for gjennom sine forretningsrelasjoner og verdikjede.

ESG

ESG står for «Environmental, Social and Governance», og kan oversettes til miljømessige, sosiale og styringsmessige forhold. ESG er brukt om rapportering på bærekraft i et selskap, og er gjerne kategorisert i bærekraftstemaer (se. Bærekraftstema). Begrepet brukes i økende grad av investorer, forvaltere og finansbransjen for å evaluere virksomheters ytelse relatert til bærekraft.

Interessenter

Interessenter er de som kan påvirke eller bli påvirket av virksomheten. CSRD definerer to hovedgrupper av interessenter:

- Berørte interessenter: enkeltpersoner eller grupper hvis interesser er påvirket eller kan bli påvirket – positivt eller negativt – av virksomhetens aktiviteter og dens direkte og indirekte forretningsforbindelser gjennom hele verdikjeden.
- Brukere av bærekraftsinformasjon: primært brukere som benytter bærekraftsinformasjon for finansielle formål (eksisterende og potensielle investorer, långivere og andre kreditorer inkludert formueforvaltere, kredittinstitusjoner, forsikringsselskaper), samt andre brukere, herunder virksomhetens forretningspartnere, fagforeninger, sivilsamfunn og ikke-statlige organisasjoner (NGOer), regjeringer, analytikere og akademikere.

Noen, men ikke alle, interessenter kan tilhøre begge gruppene.



Økende krav til selskapers bærekraftsrapportering

Det pågår nå en storstilt utvikling av praksiser for utforming av bærekraftsrapportering. Rapporteringen beveger seg fra å være en løs og frivillig praksis, til å bli standardisert og regulert. Kravene til miljørapportering som en del av årsrapporten har til nå vært svært vage i Norge. Det eneste kravet har vært hjemlet i regnskapslovens § 3-3 c, som krever at et selskap skal beskrive sin påvirkning på det ytre miljø. Selskapene har selv kunnet velge hvilke temaer de ønsket å rapportere på, og hvordan de rapporterer.

Gjennom nye reguleringer og lovverk med krav til hvilken informasjon som skal publiseres, ønsker EU å sikre at kvaliteten på bærekraftsrapporteringen løftes til samme nivå som den finansielle rapporteringen. Dette vil gjøre det lettere for interessenter å sammenligne selskaper, vurdere påvirkningene selskapene har på samfunnet og miljøet og hvordan disse håndteres. Rapporteringen vil også gi interessentene innsikt i hvordan ulike bærekraftsfaktorer tas inn i risikovurderinger og beslutningsprosesser i det enkelte selskapet.

Dette kommer blant annet som følge av EUs Grønne Giv (Green Deal); EUs handlingsplan for å gjøre EU klimanøytralt innen 2050. Den Grønne Given har gitt en tydelig og ambisiøs ramme for hvordan både offentlig og privat næringsliv skal arbeide mot et mer bærekraftig samfunn. Det handler om transparens, standardisering og involverende dialog innenfor konkrete rammer. De nye reguleringene stiller høye krav til selskapers offentliggjøring av informasjon om påvirkninger de har fra hele sin verdikjede. Dette innebærer at selskaper må strekke seg i å sikre innsikt om hvordan deres aktiviteter, praksiser og forretningsrelasjoner påvirker mennesker og miljø langt utenfor deres egen drift.

HVORFOR RAPPORTERE PÅ BÆREKRAFT?

Bærekraftsrapportering har mange fordeler, både internt i virksomheten og eksternt.

Internt: Bærekraftsrapportering bidrar til å strukturere arbeidet med bærekraft og gjør selskapet mer bevisst på sine påvirkninger, risikoer, muligheter og avhengigheter.

Eksternt: En god bærekraftsrapport har betydning for et selskaps omdømme, mulighet til å tiltrekke seg kapital og engasjere interessenter. Dette kan gi en viktig konkurransefordel.



Figur 1: Fordeler ved bærekraftsrapportering

I dette kapitlet gis det en gjennomgang av eksisterende og kommende krav til bærekraftsrapportering. Kapitlet vil særlig se på kravene knyttet til miljøtematikk i EUs bærekraftsdirektiv (CSRD) og taksonien for bærekraftig økonomisk aktivitet (EUs taksonomi). Dette er de to EU-drevne reguleringene som i stor grad også vil påvirke norske selskaper. Kapitlet introduserer også andre relevante rammeverk som er verdt å kjenne til når en skal arbeide med bærekraftsrapportering. Til sist beskrives enkelte nye krav som forventes å bli videreutviklet i EU gjennom de neste årene.



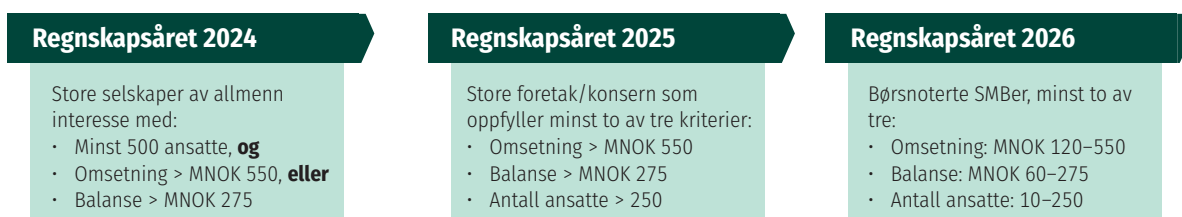
Direktivet for bærekraftsrapportering – Corporate Sustainability Reporting Directive

Corporate sustainability reporting directive (CSRD) trådte i kraft i EU den 5. januar 2023. Direktivet er utviklet for å tilrettelegge for en omstilling til en bærekraftig økonomi i tråd med EUs Grønne Giv.

CSRD utvider kravene til, og virkeområdet for, bærekraftsrapportering som i dag reguleres gjennom den norske regnskapslovens §3-3c. Direktivet er ved publisering av denne veilederen ikke implementert i Norge, men NOU 2023:15 om gjennomføring av direktivet om bærekraftsrapportering i norsk rett har vært på høring¹. Finansdepartementet tar sikte på at de nye reglene skal begynne å gjelde samtidig i Norge som i EU, og direktivet vil dermed høyst sannsynlig tre i kraft i Norge fra regnskapsåret 2024.

Det er planlagt en trinnvis innføring av rapporteringskravene (se figur 2). Det vil si at regelverket gjelder for selskaper av ulik størrelse til forskjellig tid. Først ut er store selskaper av allmenn interesse med minst 500 ansatte. Dette gjelder i hovedsak børsnoterte selskaper. I neste bølge omfattes alle store foretak. Til siste gjøres rapporteringen gjeldende også for *børsnoterte* små- og mellomstore foretak. Det finnes unntak for noen datterselskaper. De unntas fra kravene til bærekraftsrapportering hvis foretaket og dets eventuelle datterforetak er inkludert i morforetakets konsoliderte årsberetning.

Likevel vil veldig mange norske eiendomsselskaper ikke falle inn under noen av kategoriene. For ikke-noterte små og mellomstore selskaper er det av EFRAG² utarbeidet et forenklet utkast av ESRS som er frivillig å rapportere på. Utkastet vil være gjenstand for endringer inntil det blir godkjent, men vil i hovedsak inneholde betraktelig færre datapunkter, ikke kreve en dobbel vesentlighetsvurdering samt ha fire forskjellige opsjoner for hvordan man velger å rapportere³. Det er rimelig å anta at denne standarden vil være et godt nivå å jobbe etter for de eiendomsselskapene som skal i gang med bærekraftsrapportering.



Figur 2: Tidslinje for når selskaper av ulik størrelse pålegges rapportering iht. CSRD.

1 [NOU 2023:15 Bærekraftsrapportering- Gjennomføring av direktivet om bærekraftsrapportering \(CSRD\) \(2023\) – tilgjengelig fra regjeringen.no](#)

2 EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) er en rådgivende ekspertgruppe under EU-kommisjonen.

3 [Utkast frivillige ESRSer for ikke-noterte små og mellomstore selskaper \(2023\) – tilgjengelig fra EFRAG.org](#)

TIPS!

Ettersom rapporteringen skal omfatte hele regnskapsåret når den legges frem, er det viktig å begynne arbeidet med kartlegging av behov for data og informasjonsinnhenting i god tid.

For de selskapene som skal rapportere i henhold til CSRD er det særlig verdt å merke seg følgende krav for rapporteringen:

- Bærekraftsrapporten skal integreres i årsrapporten og det er krav om ekstern verifikasjon⁴.
- Det er krav om at informasjonen som rapporteres i henhold til de spesifikke kravene, skal merkes i henhold til et felles europeisk rapporteringsformat (European Single Electronic Format / ESEF).
- Dobbel vesentlighet er innført som styrende prinsipp for rapporteringen. Det er stor vekt på interessentdialog. Rapporteringen skal være framoverskuende og dekke hele verdikjeden.
- European Sustainability Reporting Standards (ESRS) er standardene i CSRD. Innenfor ESRSene er det definert 12 standarder (illustrert i figur 3).
- To av standardene er såkalt tverrgående (cross-cutting), og obligatoriske for alle selskapene som må rapportere i henhold til CSRD.
- ESRS 1 er obligatorisk og gir generelle krav til hvordan selskaper skal rapportere.
- ESRS 2 er obligatorisk og gir krav om rapportering på selskapets bærekraftstyring. Dette inkluderer beskrivelser av:
 - > hvordan bærekraft er forankret i ledelsen og i styret
 - > hvordan bærekraft er hensyntatt i strategi og forretningsmodell
 - > hvilke vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter selskapet har identifisert
 - > hvilke retningslinjer, handlingsplaner og mål selskapet har knyttet til påvirkninger, risikoer og muligheter identifisert i vesentlighetsvurderingen
- Det er ti temaspesifikke standarder - innenfor de tre bærekraftspillarene E (Environmental), S (Social) og G (Governance).
- Alle selskaper som har plikt til å rapportere i henhold til CSRD må gjennomføre en dobbel vesentlighetsvurdering for å identifisere hvilke temaspesifikke standarder selskapet må rapportere på.
- Temaer som ikke er vesentlige skal ikke rapporteres.

Figur 3: De ulike standardene i ESRS, fordelt på tverrgående og temaspesifikke standarder.

Figuren under viser hvordan de temaspesifikke standardene i ESRS er fordelt utover de tre ESG-temaene- miljø, sosialt og selskapsstyring.

Tverrgående standarder ESRS 1 og 2		
Miljø (E) ESRS E1-5	Sosial (S) ESRS S1-4	Selskapsstyring (G) ESRS G1
• Klimaendringer • Forurensing • Vann og marine ressurser • Biologisk mangfold & økosystemer • Ressursforbruk & sirkulærøkonomi	• Egen arbeidsstyrke • Arbeidere i verdikjeden • Berørte lokalsamfunn • Konsumenter & sluttbrukere	• Forretningskikk

⁴ Det vil i første omgang kun være krav om verifikasjon med moderat sikkerhet (Limited assurance), før man etter hvert går over til betryggende sikkerhet (Reasonable assurance) som ved finansiell rapportering.

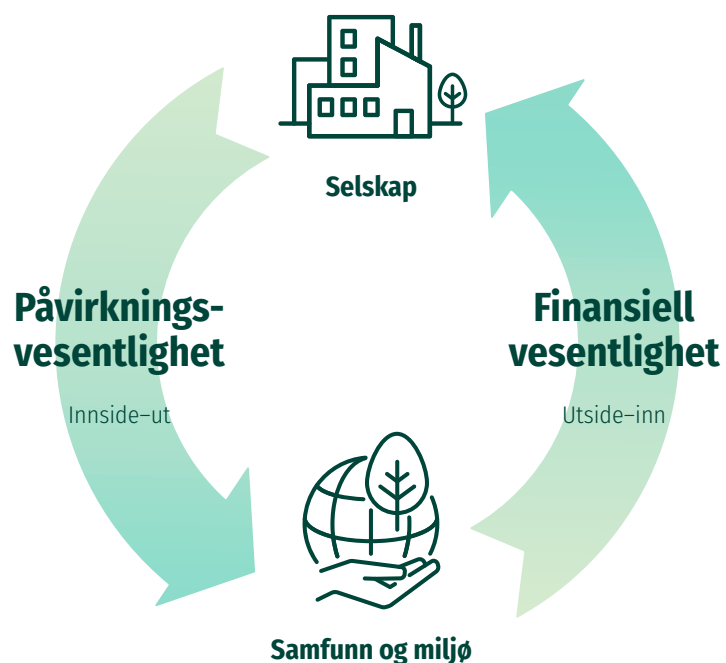
Dobbel vesentlighet

Dobbel vesentlighetsanalyse er en metode selskaper som er omfattet av CSRD må bruke for å forstå sine viktigste bærekraftsaspekter. Det innebærer at selskaper bruker en toveis tilnærming for å få oversikt over hva som vil være deres viktigste bærekraftsaspekter. I henhold til ESRS, må selskaper utføre denne analysen for å identifisere hva det er relevant å rapportere om.

På den ene siden må selskapet kartlegge hvilke *vesentlige påvirkninger* selskapet har eller kan ha på mennesker og miljø gjennom sine egne aktiviteter, forretningsforbindelser og aktiviteter i verdikjeden. Både negative og positive påvirkninger skal kartlegges.

På den andre siden skal selskapet identifisere hvilke *finansielle risikoer* og *muligheter* de står overfor i årene som kommer. Dette kan være risiko eller muligheter knyttet til de påvirkningene selskapet har. Det kan også være risiko knyttet til for eksempel tilgang på råmaterialer selskapet er avhengig av, eller medarbeidere med en spesifikk kompetanse. De kan også komme som følge av fysiske endringer i miljøet, som flom og tørke, eller fra nye skatter eller avgifter, for eksempel på CO₂.

Vesentlighetsvurderingen bygger på FNs og OECDs retningslinjer. En viktig del av analysen er å involvere ulike interessenter, som investorer og kunder, for å få deres synspunkter på hva det er vesentlig at de rapporterer på. Selskapet må også vurdere hvordan deres handlinger påvirker andre grupper, som ansatte og lokalsamfunn, slik at det kan tas hensyn til disse for å vurdere alvorlighetsgraden av påvirkningene. Naturen er også en interessent som kan bli påvirket og som derfor skal «høres». Dette kan man gjøre for eksempel gjennom tilgjengelig forskningslitteratur eller annen relevant informasjon. Selskaper som er omfattet av CSRD må beskrive hvordan de har inkludert interessentenes synspunkter i sin doble vesentlighetsvurdering.



Figur 4: Modell av konseptet dobbel vesentlighetsvurdering

TIPS!

God dialog for å kartlegge kommende informasjonsbehov fra forretningspartnere er viktig, slik at små og mellomstore selskaper vet hvilken bærekraftinformasjon de bør forberede seg på å dele.

Analysen hjelper selskapet å forstå sine mest vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter. Som del av prosessen skal selskapet vurdere alvorlighetsgrad og sannsynlighet, og helst kvantifisere vurderingene. Resultatene knyttes til de relevante tematiske standardene, som for eksempel klimaendringer eller forurensing. Selskapet må rapportere om sine retningslinjer, strategier, tiltak og mål innenfor disse temaene. Se vedlegg 4 for mer detaljer rundt hvordan gjennomføre en dobbel vesentlighetsvurdering.

Verdikjedetilnærmingen har konsekvenser for små og mellomstore selskap

Selskaper som omfattes av rapporteringskravene først, vil ha behov for informasjon fra samarbeidspartnere, kunder og leverandører. På denne måten vil forventningen om økt dialog, transparens og deling av informasjon også treffe selskaper som ikke selv omfattes direkte av det nye regelverket.

Til tross for at mindre selskap ikke treffes direkte av rapporteringskravene i CSRD, er det altså viktig å merke seg at de kan bli bedt om å levere bærekraftsinformasjon til andre selskaper som må etterleve rapporteringskravene. Dette kan eksempelvis være eiere, banker, kunder eller samarbeidspartnere som etterspør informasjon om for eksempel klimagassutslipp eller energibruk.

EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet

EUs taksonomi utgjør et annet viktig tiltak innenfor EUs Grønne Giv. Den består av et sett med kriterier for hvilke typer aktiviteter som kan defineres som bærekraftig økonomiske aktiviteter. Taksonomiforordningen er implementert i norsk rett gjennom «Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.», som trådte i kraft 1. januar 2023⁵.

I første omgang er de rapporteringspliktige selskapene foretak av allmenn interesse⁶ med

- gjennomsnittlig 500 ansatte eller mer og
- minst 550 MNOK i omsetning *eller*
- 275 MNOK i balanse

De omfattede selskapene må rapportere fra og med regnskapsåret 2023, med rapportering i 2024⁷.

5 [Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer – tilgjengelig fra lovdata.no](#)

6 Foretak av allmenn interesse omfatter foretak som har omsettelige verdipapirer på et regulert marked i et EØS-land, som eks. på Oslo Børs. Taksonomien gjelder dermed også for foretak som har notert obligasjoner på Oslo Børs, samt banker, kredittforetak og forsikringsforetak.

7 [Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet \(2023\) – tilgjengelig fra regjeringen.no](#)



Taksonomien adresserer spesifikke *økonomiske aktiviteter* innenfor 13 ulike sektorer, og vurderer ikke hvorvidt et selskap er bærekraftig. Eksempelvis er «oppføring av nye bygg», «rehabilitering» og «kjøp og salg av eiendom» aktiviteter for eiendomssektoren som er omfattet. Med en slik standardisert klassifisering av aktiviteter som understøtter seks sentrale miljømål, har EU som mål å kanalisere kapital fra finansnæringen til bærekraftige aktiviteter og prosjekter.

Taksonomien fastsetter ikke krav til hvordan selskaper arbeider med bærekraft og pålegger heller ikke investorer å investere i utvalgte aktiviteter. Det forventes likevel at mange selskaper ønsker å kunne vise til en stor andel grønne aktiviteter i sin portefølje. Eiendomsselskaper som har prosjekter eller eksisterende bygg som tilfredsstiller kriteriene, kan på sikt forventes å få tilgang på grønne banklån med gunstigere finansieringsbetingelser. Det er også forventet at EU vil basere tildeling av midler til forskning og utvikling basert på om aktivitetene kan kategoriseres som bærekraftige i henhold til taksonomien. Innovasjon Norge vil også tilby grønne tilskudd og lån til prosjekter som er i tråd med EUs taksonomi⁸. Kriteriene er derfor også relevante for offentlige aktører som ikke er avhengig av privat kapital.

Generelt om vurderingsprosessen

For å kunne rapportere må selskapet først vurdere hvilke av sine aktiviteter som er *omfattet/ikke-omfattet* av taksonomien. Eksempelvis er aktiviteten «oppføring av nye bygg» omfattet. Deretter må selskapet vurdere hvilke av deres konkrete oppføringer av nybygg som er *i tråd med* taksonomiens definisjon av bærekraft⁹.

For å kunne definere den økonomiske aktiviteten som bærekraftig i henhold til EUs taksonomi må tre overordnede vilkår være oppfylt:

- Aktiviteten må bidra vesentlig til minst ett av de seks miljømålene.
- Aktiviteten må ikke medføre vesentlig skade på noen av de andre miljømålene.
- Selskapet som utfører aktiviteten må ikke bryte med grunnleggende arbeids- og menneskerettslige konvensjoner og prinsipper, herunder FNs prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap¹⁰.

Det er spesifikke kriteriesett for hver enkelt aktivitet, som er knyttet til de seks definerte miljømålene. Kriteriesettene gir detaljerte krav for hva som må til for å imøtekomme de to vilkårene om *vesentlig bidrag* og *ikke medføre vesentlig skade* for den enkelte aktiviteten. Det tredje vilkåret gjelder i tillegg, for selskapet som helhet.

Taksonomien definerer seks miljømål:

1. Begrensing av klimaendringer
2. Tilpasning til klimaendringer
3. Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser
4. Omstilling til en sirkulær økonomi
5. Forebygging og begrensning av forurensing
6. Beskyttelse og restaurering av biologisk mangfold og økosystemer

8 [EUs taksonomi – rammeverk for grønne finansieringsordninger – tilgjengelig på innovasjon Norge.no](https://www.innovasjon Norge.no/rammeverk-for-gronne-finansieringsordninger)

9 Til info for engelsk oversettelse – i taksonimiforordningen skilles det mellom *eligible/non-eligible* og *aligned/non-aligned* når aktivitetene vurderes.

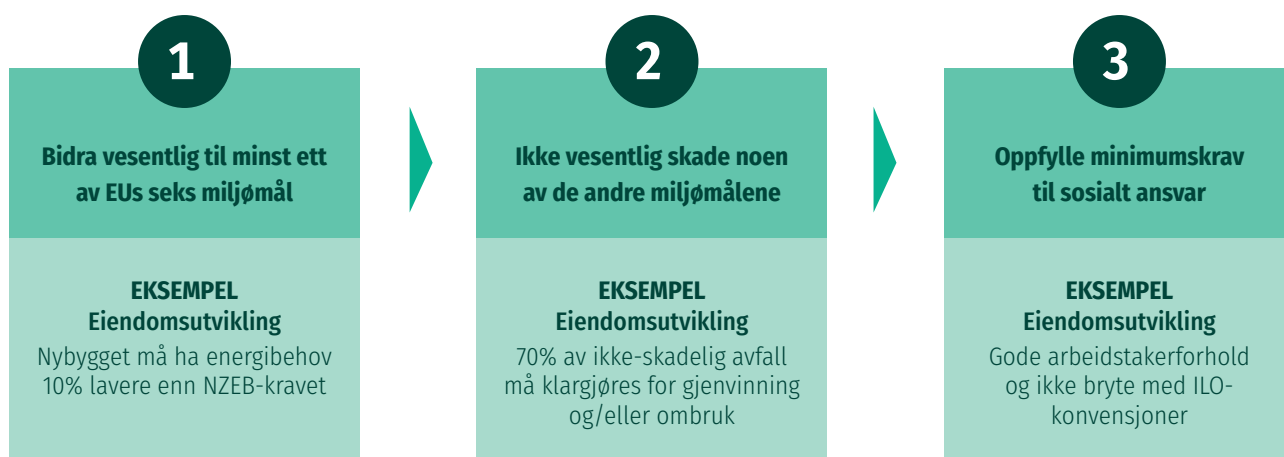
10 Dette kravet har store likheter med kravene i åpenhetsloven, som er omtalt i vedlegg 2 i denne veilederen.

Spesifikt om kriteriene for relevante økonomiske aktiviteter i eiendomssektoren

For eiendomssektoren er det utviklet bestemte kriterier for tre av miljømålene:

- begrensning av klimaendringer
- tilpasning til klimaendringer
- omstilling til en sirkulær økonomi¹¹

Det vil si at et selskap som skal rapportere i henhold til taksonomien og har identifisert hvilke aktiviteter de skal rapportere på, skal velge kriteriesett som har kriterier for vesentlig bidrag til enten tilpasning til klimaendringer eller begrensning av klimaendringer. Når kriteriesettet for omstilling til en sirkulær økonomi er innlemmet kan dette også velges for aktiviteter innen bygg og eiendom. Grønn Byggallianse anbefaler imidlertid å følge kriteriene i kriteriesettet om begrensning av klimaendringer – miljømål 1. Disse presenteres i detalj i vedlegg 1.



Figur 5: Illustrasjon av de tre vilkårene for å klassifisere en aktivitet som bærekraftig i henhold til EUs taksonomi med eksempel på kriterie for hvert vilkår. Her er vilkårene eksemplifisert med henvisning til miljømål 1 for eiendomsutvikling.

Finansielle KPIer knyttet til relevante økonomiske aktiviteter

Eiendomsselskaper som er omfattet av kravet til taksonomirapportering er pålagt å rapportere om hvor stor andel av deres økonomiske aktiviteter som er i henhold til EU-taksonomiens kriterier og dermed anses som

11 Kriteriene for miljømål 1 og 2 ble implementert i EU i 2022 og gjelder også for norske selskap. Kriteriene for de resterende fire miljømålene ble publisert i juni 2023, men Finansdepartementet opplyser på sin temaside for taksonomien at de ikke forventer å implementere disse i EØS avtalen innen årsskiftet 2023–2024. Derfor vil norske selskaper som skal rapportere i henhold til taksonomien kun benytte kriteriesettene knyttet til de to første miljømålene for den obligatoriske rapporteringen.

bærekraftige. De må rapportere andelen av sine inntekter, investeringer og driftskostnader¹² som kan knyttes opp mot bærekraftige aktiviteter. Taksonimirapporteringen vil på denne måten bidra til en tydeligere og felles forståelse av hva som regnes som bærekraftig. Den vil aktivt motvirke grønnvasking, fremme transparens og gjøre det enklere å sammenligne prosjekter.

Krav om rapportering i henhold til taksonomien vil også inkluderes i CSRD.

Rapportering for selskap som er omfattet av taksonomien, skal gjøres på konsernnivå. Det kan være smart å ta en «bottom-up»-tilnærming og vurdere aktivitetene på det laveste nivået hvor det finnes finansielle KPIer. Eksempelvis er «oppføring av nye bygg» en aktivitet som er omfattet av taksonomien. Dokumentasjon av materialer, energieffektivitet osv. må gjøres for samtlige bygg som skal oppfylle taksonomikriteriene. Når selskapet skal rapportere på aktiviteten «oppføring av nye bygg» vil det derfor være nødvendig å vurdere hvert enkelt bygg i en portefølje av nybygg i det aktuelle rapporteringsåret.

Dersom to av byggene ikke oppfyller kriteriene i taksonomien vil disse vurderes kun som «omfattet», mens de resterende åtte byggene vil være «i tråd med». Når en summerer opp de finansielle KPIene (omsetning, driftskostnader og investeringer) for hvert enkelt bygg, kan konsernet rapportere på hvor stor andel av deres oppføringer av nye bygg som er bærekraftige i henhold til taksonomien. En «bottom-up» tilnærming som denne vil hjelpe selskapet med å tydeliggjøre hvilke bygg som er i tråd med kriteriene på porteføljenivå.

EU taksonomiens effekt på små og mellomstore selskap

På samme måte som CSRD, antas det at det vil være relevant å rapportere i henhold til taksonomien også for selskaper som ikke er direkte omfattet. Banker og investorer vil etterspørre informasjon om hvorvidt eiendomsprosjekter og eksisterende bygg tilfredsstiller taksonomiens kriterier, også fra mindre eiendomsselskaper.

Dette er blant annet fordi bankene er interessert i å ha en så grønn utlånsbalanse som mulig¹³. I forlengelse av dette forventes banker å oppfordre eiendomsselskaper til å oppgi informasjon som gjør det mulig for banken å vurdere hvorvidt deres utlån bidrar til å finansiere bygg som er bærekraftige.

EUs taksonomi – rapporteringskrav

Selskapene som underlegges rapporteringskravet må rapportere om:

- **Grønn omsetning:** Andel av selskapets omsetning som er knyttet til bærekraftige aktiviteter («Grønn omsetning»)
- **Grønne investeringer:** Andel av selskapets investeringer (CapEx) som er knyttet til bærekraftige aktiviteter
- **Grønne driftskostnader:** Andel av selskapets driftskostnader (OpEx) som er knyttet til bærekraftige aktiviteter

Det skal i tillegg gis en rekke kvalitativ informasjon om vurderinger som er gjort og klassifiseringen av de ulike aktivitetene.

12 Når det gjelder rapportering på driftskostnader er det verdt å merke seg at disse avviker fra beregningen som legges til grunn for finansiell rapportering. I sammenheng med taksonomien er det kun driftskostnader som understøtter de taksonomirelaterte aktivitetene til selskapet som skal telles med. For nærmere detaljer om beregning av driftskostnader henvises det til punkt 1.1.3 i taksonomireguleringen. [Du kan lese mer om det her.](#)

13 Beregnet GAR (Green Asset Ratio)

Tips!

BREEAM-NOR v6.0 og senere utgivelser kan brukes til å vise samsvar med taksonomikriteriene. Alle prosjekter som oppnår sertifiseringsnivå «excellent» eller «outstanding» vil automatisk være i tråd med taksonomikriteriene. Det vil likevel være mulig å vise samsvar på lavere sertifiseringsnivå dersom man sørger for å svare ut alle kriteriene som er relevante for taksonomien. Disse finnes i en tabell innledningsvis i BREEAM-NOR-manualene.

I vedlegg 1 finnes en oversikt over hvilken informasjon som må dokumenteres for om eiendomsselskapets aktiviteter er i tråd med kriteriene i EU taksonomien.

Offentliggjøringsforordningen

Offentliggjøringsforordningen (SFDR) er omfattet av «Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.» i Norge¹⁴. SFDR krever at finansielle rådgivere og de som forvalter investeringsporteføljer¹⁵ forteller om bærekraftsrisiko i investeringene. For investeringsprodukter med vekt på miljø eller sosiale forhold er det ekstra regler for hva det må opplyses om. EU har laget indikatorer for å måle selskapers eksponering mot bærekraftsrisiko¹⁶.

Selv om SFDR gjelder for finansaktører påvirker forordningen også andre selskaper, fordi finansaktørene trenger informasjon om bærekraft fra selskapene de investerer i. For eksempel må eiendomsselskaper som er eid av investeringsfond være klare til å gi denne informasjonen. CSRDs rapporteringskrav vil gjøre det lettere for selskapene å gi investeringsfond den informasjonen de trenger, ettersom mange av CSRDs indikatorer også er brukt i SFDR.

Sammenhengen mellom CSRD, EUs taksonomi og SFDR

EUs taksonomi, CSRD og SFDR er komplementære regelverk. EUs taksonomi hjelper med å identifisere bærekraftige aktiviteter, mens CSRD forteller hvordan man skal rapportere om bærekraft på selskapsnivå. Sammen med SFDR gir de klarhet for investorer og selskaper. Alle tre er del av EUs plan for å støtte bærekraftig vekst og oppmuntre til grønne investeringer.

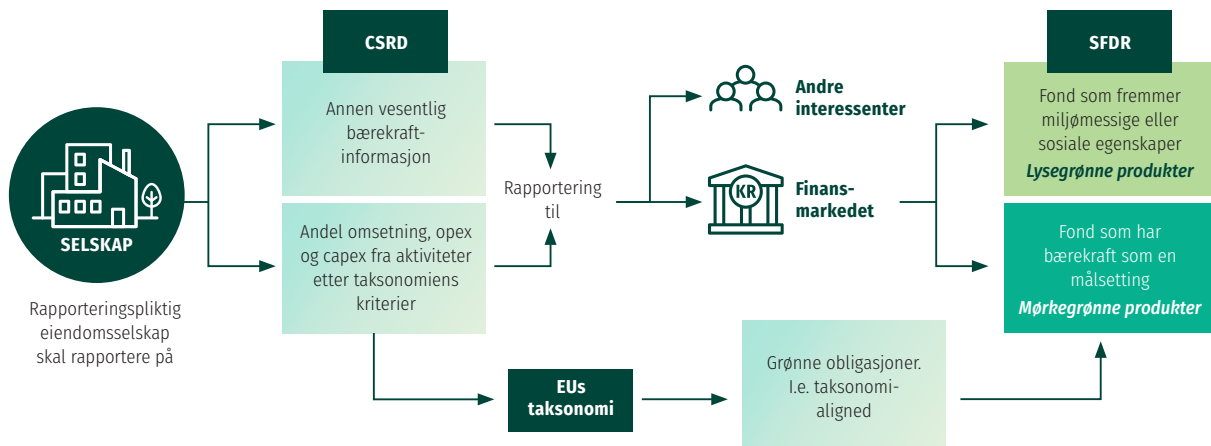
CSRD, EUs taksonomi og SFDR kan kort oppsummeres slik (se også Figur 6):

- CSRD krever rapportering på selskapsnivå, men det som rapporteres under EU-taksonomien er knyttet til definerte økonomiske aktiviteter i selskapet.
- EUs taksonomi skal rapporteres som en del av CSRD.
- CSRD og EUs taksonomi benytter de samme hovedkategoriene av miljøtemaer.
- EUs taksonomi skal rapporteres til alle interessenter, men hovedformålet er finansmarkedene. Rapporteringen under CSRD skal dekke alle relevante interessenter.
- Dersom en økonomisk aktivitet anses å være i tråd med taksonomiens kriterier vil den falle under definisjonen av et finansielt produkt med bærekraft som målsetning i SFDR.
- CSRD har flere av de samme miljøindikatorerne som i SFDR (PAI-indikatorerne), hvilket gir harmoni mellom de to regelverkene.

14 [Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer – tilgjengelig fra lovdata.no](#)

15 Eksempelvis verdipapirforetak, pensjonsforetak, forvaltere av alternative investeringsfond, kredittinstitusjoner

16 Kalt Principles of Adverse impact, PAI-indikatorer



Figur 6: Sammenhengen mellom rapportering etter CSRD, EUs taksonomi og SFDR.

Sammenhengen mellom CSRD og frivillige rapporteringsstandards/rammeverk

CSRD blir førende for bærekraftsrapportering fremover, men det finnes allerede en rekke rammeverk og standarder som benyttes til bærekraftsrapportering. Disse har forskjellig format og metodikk, og vektlegger ulike forhold. I vedlegg 5 finnes det en oversikt over de mest relevante standardene for bærekraftsrapportering i eiendomssektoren. Vedlegget gir en kort oppsummering av standardene, der eksempelvis CDP omhandler hvordan selskaper jobber med klimaendringer mens SASB foreslår bransjespesifikke KPIer. I det følgende har vi trukket frem tre (GRI, TCFD og TNFD) for å synliggjøre hvordan rapportering i henhold til disse henger sammen med CSRD.

GRI – Global Reporting Initiative

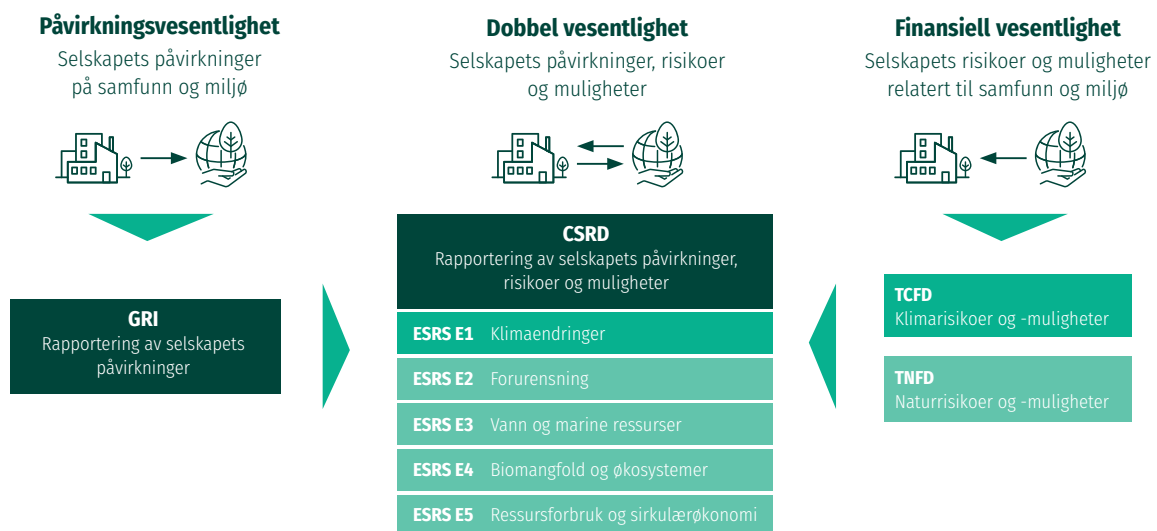
GRI-rammeverket består av flere standarder som dekker ulike bærekraftstemaer og har lenge vært de mest brukte rapporteringsstandardene internasjonalt. Standardene er frivilling, men dersom man skal rapportere i henhold til GRI krever det at selskaper rapporterer på økonomiske, miljømessige og sosiale forhold, og hvordan disse påvirker mennesker og miljø. Til forskjell fra CSRD fokuserer GRI kun på selskapets *påvirkninger*. Selskaper som tidligere har rapportert i henhold til GRI vil være godt forberedt på å rapportere i overensstemmelse med kravene i CSRD fordi en GRI rapport skal dekke alle vesentlige påvirkninger selskapet har. Selv om CSRD har hentet mye inspirasjon fra GRI er ikke alle indikatorene identiske. Om man allerede rapporterer i henhold til GRI og skal begynne å rapportere i henhold til CSRD kan det derfor være smart å starte med en gapanalyse for å identifisere rapporteringsgap.

TCFD – Task Force on Climate-related Financial Disclosures

TCFD er et rammeverk for rapportering på selskapets klimarisiko¹⁷. Klimarisiko omfatter både fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Fysisk klimarisiko er risiko forbundet med de fysiske endringene som følge av klimaendringer, eksempelvis ekstrem nedbør i området der selskapet har eiendommer, eller planlegger å bygge. Overgangsrisiko omfatter risikoer og muligheter som følge av samfunnets tilpasning til klimaendringer, eksempelvis nye reguleringer, endringer i etterspørsel eller teknologi. Ved å rapportere i henhold til TCFD får selskapet innsikt i sine risikoer og muligheter vedrørende miljøtemaet «klimaendringer» og kan benytte denne informasjonen til å rapportere slik det etterspørres i CSRD.

TNFD – Task Force on Nature-related Financial Disclosures

TNFD er et nytt rammeverk som dekker rapportering av hvordan man håndterer risiko og avhengighet relatert til natur og økosystemer¹⁸. Naturrisiko kategoriseres i likhet med TCFD som enten fysisk naturrisiko eller overgangsrisiko¹⁹. Fysisk naturrisiko er hendelser som påvirker naturens tilstand som eksempelvis skogbrann eller flom, eller endringer som påvirker naturens tilstand over tid som resultat av eksempelvis arealendring eller forurensing. Overgangsrisiko omfatter risikoer og muligheter som følge av samfunnets tilpasning til endringer i naturen, eksempelvis endringer i tilgang på ressurser eller naturtjenester. I tillegg vurderes avhengigheter. Avhengighet omfatter hvilke naturtjenester selskapet er avhengige av for videre drift. Eksempler kan være tilgang på ressurser, stabile grunnforhold og rensing av vann/luft. Ved å rapportere i henhold til TNFD vil man kunne få innsikt i risikoer og muligheter relatert til miljøtemaer som forurensing, vann og marine ressurser, biomangfold og økosystemer og ressursforbruk og sirkulær økonomi.



Figur 7: Oversikt over sammenhengen mellom CSRD, GRI, TCFD og TNFD.

¹⁷ [For mer informasjon om TCFD les her](#)

¹⁸ [For mer informasjon om TNFD les her](#)

¹⁹ TCFD og TNFD vil naturlig overlappe hverandre en del ettersom klimaendringer også påvirker naturen



Som figur 7 viser, vil man være godt på vei for å rapportere i henhold til CSRD dersom man har en solid rapport basert på GRI, TCFD og TNFD.

Andre kommende lovkrav for bærekraftsrapportering

EU er allerede i gang med videreutvikling av CSRD. Blant annet er det varslet at det kommer forenklete rapporteringsstandarder for små og mellomstore *børsnoterte* foretak. Det skal også utvikles rapporteringsstandarder for spesifikke sektorer²⁰. Det er vanskelig å si noe om når sektorstandardene og standardene for børsnoterte SMBER vil ferdigstilles og hvordan de vil implementeres i norsk lov.

Det er også andre direktiver relatert til bærekraftsrapportering underveis fra EU. Utviklingen av et nytt aktsomhetsdirektiv (Corporate Sustainability Due Diligence Directive/CSDDD) er under utvikling og planlegges vedtatt i 2024. Norge skal, i likhet med EUs medlemsland, implementere direktivet i nasjonalt lovverk innen 2026²¹.

Målet med CSDDD-direktivet er å bidra til ansvarlighet og bærekraft fra selskaper i alle ledd i verdikjeden. Hovedformål med direktivet, slik det foreligger nå, er at virksomheter skal;

- foreta aktsomhetsvurderinger knyttet til menneskerettigheter og miljø
- vedta en klimaomstillingsplan for å sikre at selskapets forretningsstrategi er i tråd med overgangen til en bærekraftig økonomi og dermed holder seg innenfor Parisavtalens mål om å begrense temperaturøkningen til 1,5°C
- ta hensyn til hvordan deres avgjørelser virker inn på menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, klimaendringer og miljø på kort og lang sikt

CSDDD vil utvide kravene fra å foreta aktsomhetsvurderinger for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden, som norske selskaper er omfattet av gjennom åpenhetsloven (se vedlegg 2), til å også omfatte natur og miljø og samtidig dekke hele verdikjeden. Rapporteringskravet for CSDDD er enda ikke avgjort, men det forventes et krav om en offentlig redegjørelse på aktsomhetsvurderingene. CSDDD vil supplere øvrige EU direktiv som EUs taksonomi og CSRD.

20 [For mer om prosessen for sektorspesifikke ESRS ler mer hos EFRAG her](#)

21 [For mer informasjon om CSDDD les her](#)

2

Rapporteringsprosessen og vesentlige miljøtemaer

Bærekraftsrapportering – En prosess

Bærekraftsrapportering bør være mer enn en skrivebordøvelse. Det handler om å utnytte informasjon til å utvikle strategier, forbedre resultater og skape troverdighet blant selskapets interessenter. Det er derfor viktig å ha en god og strukturert prosess rundt rapporteringen og hvordan man håndterer de bærekraftstemaene som er vesentlig for selskapet.

CSRD krever at man rapporterer om hvorvidt bærekraft er integrert i selskapets forretningsmodell og strategi. I tillegg skal det rapporteres på hvilken måte bærekraft er adressert i selskapets ledelse og styre. Det er derfor viktig at ikke bærekraftsrapporteringen overlates til noen få ressurser i selskapet, men involverer bredt og sikrer god forankring i ledelsen og styret. På denne måten kan arbeidet gi viktig grunnlag for videre strategiutvikling og virksomhetsplanlegging.

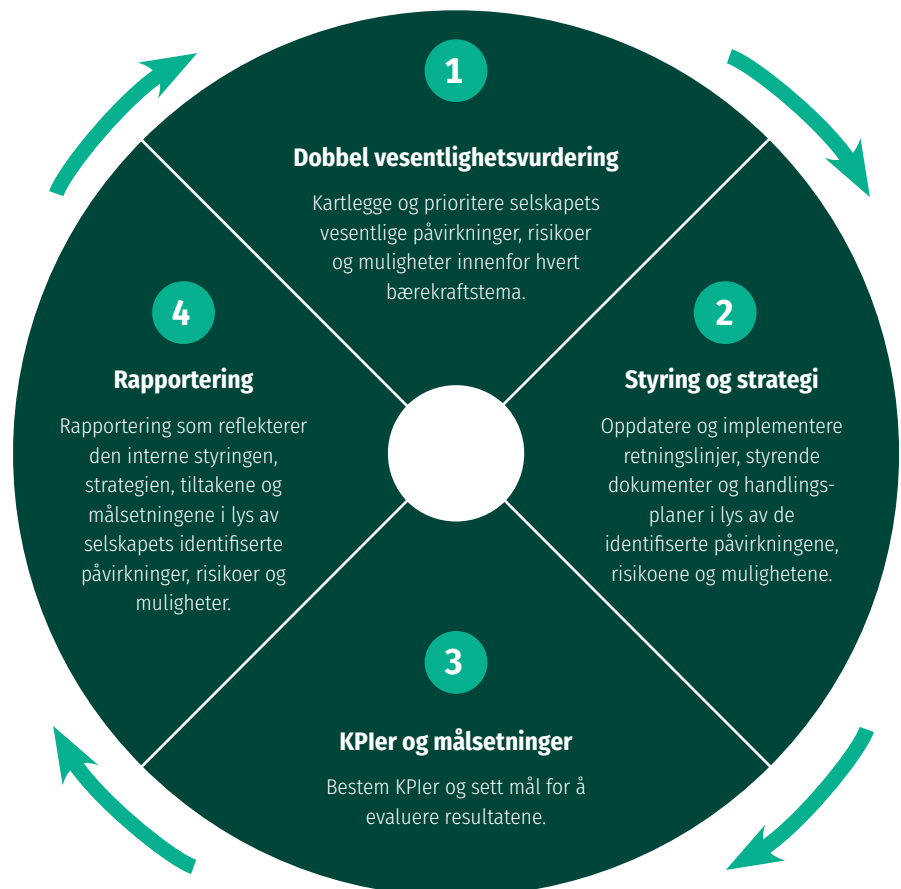
For å ha et godt utgangspunkt for bærekraftsrapporteringen er det essensielt å ha gjennomført en dobbel vesentlighetsvurdering for å sikre at det man rapporterer på og jobber med å forbedre, er relevant. Basert på vurderingen må selskapet i mange tilfeller oppdatere eller etablere nye retningslinjer, styrende dokumenter og konkrete handlingsplaner for hvordan påvirkninger, risikoer og muligheter håndteres. Tydelige målsetninger og relevante KPIer gjør det enklere å følge opp og måle resultater.

Fordi omstendighetene stadig er i endring må vesentlighetsvurderingene forstås som en dynamisk prosess. CSRD pålegger derfor selskaper å vurdere sine vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter hvert år i forberedelse av rapporteringen. Dersom de fysiske forholdene og/eller omstendighetene rundt arbeidet med bærekraft endrer seg, vil også de mest vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter kunne endre seg. Det er viktig at dette fanges opp slik at informasjonen det enkelte selskap rapporterer tilpasses heretter. Motsetningsvis, dersom selskapet har gjennomført en grundig vesentlighetsvurdering tidligere og det ikke har vært vesentlige endringer siden sist vurdering, kan rapporteringen bygge på vurderingene som er tatt tidligere.

Praksis for oppdateringen kan variere. Noen kan foretrekke å fullstendig oppdatere sin vesentlighetsvurdering hvert andre eller tredje år, mens andre kan foretrekke å utføre målrettede oppdateringer årlig (dvs. liste over påvirkninger eller risikoer og muligheter, uten å gjenta de opprinnelige materialitetsstegene). Se EFRAG sin veileder for dobbel vesentlighetsvurdering for nærmere informasjon²².

Figur 8 er en modell som viser hvordan man kan jobbe systematisk de ulike stegene i bærekraftsrapportering for å oppnå kontinuerlig forbedring.

Figur 8: Stegvis tilnærming for å jobbe systematisk med dobbel vesentlighet og bærekraftsrapportering.





Vesentlige miljøtema for eiendomssektoren

Det kan være nyttig for alle selskap å gjøre en dobbel vesentlighetsvurdering, men for selskap som ikke er omfattet av CSRD kan denne gjøres forenklet. For eksempel kan små og mellomstore selskap se hvilke miljøtemaer de større selskapene i sektoren rapporterer på, og hvilke påvirkninger, risikoer og muligheter disse har vurdert som vesentlige. Dette kan være en enkel og pragmatisk tilnærming for de selskapene som ikke har dedikerte ressurser til å jobbe med for eksempel bærekraftsrapportering. Dette er også hensikten med KPlene foreslått i kapittel 3.

Oversikten over miljøtemaene nedenfor forklarer på hvilke måter disse er særlig relevante for eiendomssektoren. Beskrivelsene er ment som et hjelpemiddel i rapporteringsarbeidet for eiendomsselskap, og vil bidra til å gjøre det enklere å kartlegge og vurdere hvilke tema selskapet bør rapportere på. Eksempelvis kan en bygning ha potensiell negativ påvirkning på lokale vannkilder gjennom ineffektiv bruk av vannressursene, eller det kan være en risiko at bygningen ligger i et område med høy risiko for ekstremvær.

Fordi CSRD blir førende for bærekraftsrapportering fremover, er de vesentlige bærekraftstemaene som presenteres her strukturert rundt kravene i CSRD og de fem miljøstandardene i ESRS. Ved å gjøre seg kjent med strukturen, temaene og «språket» i CSRD på denne måten, vil også selskaper som ikke er rapporteringspliktige fra første år være bedre rustet til å imøtekomme rapporteringsplikten når den inntreffer. Tilsvarende vil det være nyttig å gjøre seg kjent med rammeverket for små og mellomstore selskap som ikke blir omfattet av CSRD.

I det følgende gjennomgås temaene som omfattes av de fem miljøstandardene;

- klimaendringer
- forurensing
- vann- og marine ressurser
- biologisk mangfold og økosystemer
- ressursforbruk og sirkulærøkonomi

Det vises også til hvordan disse temaene kan være relevante for eiendomssektoren. I neste kapittel (kapittel 3) presenteres KPler som hører til innenfor hvert av de fem miljøtemaene.

Klimaendringer

Når et selskap skal rapportere på klimaendringer er det relevant å se nærmere på:

- Klimarisiko
- Klimagassutslipp
- Energibruk

Klimarisiko

Eiendomssektoren står overfor en rekke utfordringer knyttet til klimaendringer. Den årlige gjennomsnittstemperaturen har økt med over 1°C

Tips!

For å få et innblikk i hvilke fysiske klimarisikoer ditt selskap kan være sårbare for, kan vi anbefale å benytte Norsk Klimaservicesenters modellering av klima-framskrivninger. Denne bygger på de samme utslippsscenarioene som er utviklet av FNs klimapanel, IPCC, og vil derfor kunne understøtte arbeidet med klimarisikoanalysene i henhold til rammeverket.

i Norge siden 1900, og i perioden 1993-2014 har havet steget 3,6 mm/år, mens mengden nedbør har økt med 20 prosent de siste 100 årene. De neste årene forventes det en videre økning både i temperatur, havnivå og nedbørsmengder. For nedbør forventes en økning på 40–50 prosent over en 50-årsperiode²³. Investorer, forsikringsselskaper og myndigheter stiller derfor tydeligere forventninger til at selskaper redegjør for hvordan klimarisiko håndteres.

Som nevnt i avsnittet om TCFD skilles det mellom fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. For eiendomsselskaper kan fysisk klimarisiko være i form av ekstremvær eller havnivåstigning, som kan forårsake skader på bygg og anlegg, reparasjons- og vedlikeholdskostnader eller redusert verdi av eiendom. Aktører innenfor eiendomssektoren må regne med økt ekstremvær, stormflo, tørke og høyere havnivå og velge robuste, risiko-tilpassede konstruksjoner og bygg.

Overgangsrisiko handler om risiko for økte kostnader ved endringer i lover og reguleringer, teknologi og markedsetterspørsel. Det kan for eksempel være økt CO₂-avgift, krav til reduksjon av klimagassutslipp og redusert energibruk i bygg, samt økt etterspørsel etter energieffektive bygg fra kunder. Overgangsrisikoene kan også kobles til høyere forsikringspremier og strengere krav fra investorer og banker. Klimarisikoanalyser (e.g. TCFD) burde derfor være en del av eiendomsaktørers økonomiske risikoanalyser for nye og eksisterende bygg- og anleggsprosjekter.

Klimagassutslipp

Et annet viktig miljøtema for eiendomssektoren er klimagassutslipp. Sektoren er svært karbonintensiv, og utslippene kommer både fra anleggsmaskiner og materialer, samt energibruk knyttet til drift av bygg. For eiendomssektoren kommer en stor del klimagassutslipp fra transport og anleggsmaskiner på byggeplasser. Arbeidet med å etablere flere fossilfrie byggeplasser med elektrisk drevne anleggsmaskiner og liknende vil kunne utgjøre en stor forskjell for sektorens klimagassutslipp. Klimagassutslipp knyttet til produksjon og transport av materialer utgjør halvparten av utslippene fra sektoren²⁴, og effekten av å endre praksis her vil derfor være viktig i den grønne omstillingen²⁵.

I henhold til CSRD og GHG-protokollen²⁶, skal selskap rapportere på sine klimagassutslipp i kategorier basert på hvor de oppstår. Det skilles mellom utslipp fra 1) utstyr og aktiviteter i egen virksomhet, 2) energi selskapet forbruker, og 3) utslipp som oppstår indirekte; i selskapets verdikjede²⁷. Hensikten med å rapportere på disse kategoriene er å skape en forståelse for både den direkte og indirekte påvirkningen selskapet har

²³ [Nedbør – Norsk Klimaservicesenter](#)

²⁴ [Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp. En oversikt over klimagassutslipp som kan tilskrives bygg, anlegg og eiendomssektoren \(BAE\) i Norge \(2019\) Asplan Viak – tilgjengelig fra Byggnæringens Landsforening her](#)

²⁵ [Kunnskapsgrunnlag om barrierer og potensial for utslippskutt i bygge- og anleggsvirksomhet \(2023\) Miljødirektoratet – tilgjengelig fra miljødirektoratet.no](#)

²⁶ [GHG-protokollen er et rammeverk for å sette opp et klimagassregnskap. For mer informasjon se vedlegg 3 og nettsiden her](#)

²⁷ Se nærmere beskrivelse av scopes i vedlegg 3.



på klimaendringer. Se vedlegg 3 for veiledning til å sette opp et klimagass-regnskap i henhold til GHG-protokollen.

Energibruk

For eiendomssektoren er det særlig relevant å opplyse om virksomhetens totale energimiks, med hensyn til bruk av ikke-fornybar energi. Det vil også være relevant å spesifisere totalt energibruk fra fossile kilder.

Det er viktig å opplyse om forbedringer i energieffektivitet. Dette kan både frigjøre energi til andre sektorer og land som fortsatt bruker fossil energi, i tillegg til å redusere driftskostnadene. Med tanke på at bygningsmassen normalt skiftes ut langsomt er det også viktig å ta med energieffektiviserende tiltak i byggene som allerede er bygget. Dette kan være ventilasjonsforhold, belysning og temperaturstyring. Det at eiendom har en negativ påvirkning gjennom høyt energibruk medfører også en risiko. Strengere krav til energieffektivitet kan medføre fall i eiendomsverdi ettersom bygg med dårlig energimerking kan bli mindre attraktive.

Forurensing

Eiendomssektoren er ansvarlig for forurensing utover klimagassutslipp, og bidrar til både luft-, jord- og vannforurensing gjennom nybyggsaktiviteter og i drift²⁸. I forbindelse med nybyggaktivitet, rivning og ryddearbeid på byggeplassen kan det eksempelvis frigjøres skadelige partikler som kan ha en negativ helseeffekt for mennesker. NOx-utslipp fra forbrenning av brensel i maskiner og kjøretøy kan bidra til dannelsen av smog og sur nedbør, i tillegg til at vannforsyningssystemer kan forurennes av olje- eller malingsøl. I forbindelse med byggrehabilitering kan det være fare for forurensing gjennom utslipp av kjemiske substanser som kan inneholde miljøgifter²⁹. I tillegg forventes det at det gjøres tiltak for å redusere støy og støv i byggeprosjekter.

For eiendomssektoren kan det også være relevant å se nærmere på om produsenter de kjøper materialer fra bidrar til forurensing. Eiendoms-selskap bør derfor etterspørre dokumentasjon som eksempelvis EPDer fra materialprodusenter og underleverandører, og stille krav til disse. Negative påvirkninger fra underleverandører vil kunne medføre finansiell risiko.

Vann- og marine ressurser

Globalt sett er eiendomssektoren regnet som en av de største forbrukerne av ferskvannsressurser. Bygg bruker vann gjennom hele livssyklusen, og mest i driftsfasen. I rapporteringen er det viktig å redegjøre for vannforbruket, samt hvordan man jobber med vannbesparende tiltak gjennom hele livssyklusen til et bygg, fra design til avhendingsfasen. Det bør også opplyses om tiltak for å redusere vannforbruket og tiltak som muliggjør en mer effektiv bruk av vannressursene i bygg.

28 [Air Quality in the Built Environment – World Green Building Council \(worldgbc.org\)](https://worldgreenbuildingcouncil.org/)

29 [Farlig avfall fra bygg og anlegg. Faktaark M-29 \(2013\) Miljødirektoratet – tilgjengelig fra miljodirektoratet.no](https://miljodirektoratet.no/farlig-avfall-fra-bygg-og-anlegg-faktaark-m-29-2013)



Biologisk mangfold og økosystemer

Det er stort press på naturen og det biologiske mangfoldet³⁰. Eiendomssektoren har stor påvirkning på økosystemer som følge av høyt arealbruk, og sektoren har over mange år bidratt til tap av biologisk mangfold gjennom reduksjon og forringelse av dyr og planters leveområder. I tillegg kan støy og lys som genereres under byggeprosessen og i driftsfasen påvirke adferden til dyr. Eiendomssektoren kan med andre ord spille en sentral rolle i å ta vare på sårbare områder og minimere skader på økosystemer.

Eiendomsselskaper bør redegjøre for påvirkningen virksomheten har på biologisk mangfold og økosystemer. I den sammenheng er det særlig viktig å opplyse om hvordan selskapet arbeider med å kartlegge sine aktiviteter i sårbare naturområder, om de på noen måte bidrar til landforringelse eller påvirker utrydningstruede arter.

Gode risiko- og konsekvensutredninger er viktig for å bidra til å synliggjøre hvordan et nybyggprosjekt kan svekke naturens evne til å kontrollere oversvømmelse og erosjon på en måte som kan øke faren for jordskred eller liknende³¹. Andre formål kan være hvordan tilgangen på gitte naturressurser vil utvikle seg fremover og påvirke byggekostnader, eller hvordan avrenning fra anleggsarbeider påvirker vannkvaliteten og omliggende økosystemer.

Ressursforbruk og sirkulærøkonomi

Eiendomssektoren står for 40 prosent av råvareuttaket i verden og før april er over har Norge brukt opp sin årlige ressurskvote for at vi kan leve et bærekraftig liv³². Sektoren løftes derfor frem blant de viktigste for å nå EUs handlingsplan for sirkulærøkonomi, samt i Norges nasjonale strategi for en grønn, sirkulær økonomi³³. For at disse handlingsplanene skal kunne realiseres må det legges til rette for sirkulære forretningsmodeller, og produkter og tjenester må utformes slik at materialene kan ombrukes og materialgjenvinnes.

For eiendomsaktører er det viktig å redegjøre for miljøpåvirkningen fra selskapets ressursbruk. Dette innebærer blant annet mengden avfall som genereres, samt hvordan dette håndteres i relasjon til avfallshierarkiet³⁴. Dette inkluderer blant annet rehabilitering av bygg og ombruk av bygningskomponenter, oppnådd sorteringsgrad ved rivning og demontering, og prioriteringen av sirkulært design. Det er essensielt at selskaper rapporterer om hvordan de arbeider med å omstille seg for å

30 [Climate change: IPCC report is 'code red for humanity' \(2021\) BBC News – tilgjengelig fra \[bbc.com\]\(#\)](#)

31 [Guidance on biomes \(2023\)– TNFD – tilgjengelig fra \[tnfd.global\]\(#\)](#)

32 [Country Overshoot Days 2023 – Earth Overshoot Day](#)

33 [Nasjonal strategi for en grønn, sirkulær økonomi \(2021\) – tilgjengelig fra \[regjeringen.no\]\(#\)](#)

34 Avfallshierarkiet utgjør en prioriteringsrekkefølge for avfallsforebygging og håndtering, og plasserer forebygging øverst som det mest foretrukne alternativet, etterfulgt av forberedelser for ombruk, resirkulering og andre former for gjenvinning, mens deponering plasseres nederst. Hensikt er å minimere ugunstige virkninger av generering og håndtering av avfall og forbedre ressurseffektiviteten.



redusere utvinning og bruk av nye råmaterialer og sikrer bærekraftig bruk og ombruk av fornybare ressurser. Med de nyutviklede kriteriesettene i EUs taksonomi for omstilling til sirkulærøkonomi i eiendomssektoren er det definert grenser for bruken av primære og sekundære råmaterialer innen utvalgte kategorier, og det er derfor viktig at selskaper i bransjen er oppmerksomme på sine materialvalg.

Det finnes mange muligheter for omstilling mot en mer sirkulær økonomi i eiendomssektoren. For å prioritere handlingene etter avfallshierarkiet anbefales eksempelvis byggherrer og planleggere å se på muligheter for avfallsreduksjon. Det kan innebære vurderinger av om arealer kan ha flere funksjoner eller disponeres til ulike typer bruk, samt grundige gjennomgang av hvilke innkjøp som er nødvendig i bestemte byggeprosjekter. Videre oppfordres det til å etterspørre muligheter for ombruk, og oppgradering når nye prosjekter skal igangsettes eller rehabiliteringsprosjekter skal utformes. I rehabiliteringsprosesser kan en også vurdere om bygg kan brukes til ny eller annen form for drift som ikke faller innenfor samme kvalitetskrav som det eksisterende bygget reguleres av i henhold til byggeforskriften. Ved å minimere antallet ulike materialer og komponenter som utnyttes, og å unngå overflatebehandling der det ikke er høyst nødvendig, forenkles mulighetene for demontering og sortering på en måte som understøtter et sirkulært bruksforløp og øker attraktiviteten for ombruk og materialgjenvinning.

3

KPIer

KPIer er et viktig verktøy for å sette seg mål og følge progresjon i arbeidet med bærekraft. Gode KPIer er gode interne styringsverktøy. I tillegg bidrar de til at sentrale kvalitative og kvantitative data kan gjøres tilgjengelig for interne og eksterne interessenter for økt troverdighet og transparens.

Denne veilederen presenterer et sett med anbefalte KPIer som eiendomsselskaper bør vurdere å bruke for sin miljørapportering. KPIene er hentet fra CSRD, EUs taksonomi og andre relevante standarder, men er ikke uttømmende. De selskapene som er underlagt CSRD og EUs taksonomi må se utover denne veilederen for å sikre en komplett og korrekt rapportering³⁵. KPIene er hovedsakelig ment for at mindre selskaper som ikke er underlagt CSRD skal ha et utgangspunkt for sitt miljørapporteringsarbeid.

Husk at det er bedre å rapportere og oppgi eventuelle mangler enn å ikke rapportere i det hele tatt. Grønn Byggallianse anbefaler at selskaper inkluderer alle utviklingsprosjekter og/eller bygg i drift i sin rapportering.

Dersom relevante data ikke er tilgjengelig for å rapportere på KPIene for alle prosjekter/bygg i drift forventes det at man oppgir andelen av prosjektene/bygg i drift som er omfattet av rapporteringen.

35 For CSRD henvises det til [kriteriene i ESR](#)[Sene her](#), mens [kriteriene for EUs taksonomi finnes her](#).



I bærekraftsrapportering er det naturlig at flere selskaper rapporterer om det samme, dersom det samme temaet er vesentlig for begge selskapene. Det kan for eksempel være at både eiendomsbesitter og -forvalter rapporterer om de samme miljøfaktorene. Hvis flere aktører er involvert i samme prosjekt, skal man følge samme retningslinjer som i finansiell rapportering.

KPlene er presentert i en tabell og delt inn etter de vesentlige miljøtemaene som ble presentert i kapittel 2. Videre presenteres KPlen og hvilken enhet som gjelder for rapporteringen. Tabellen henviser også til kilde (regelverk/rammeverk den er basert på), og det følger i tillegg en kommentar og veiledning til hver KPI.

KPlene er delt i tre ulike kategorier:

- KPIer for selskapsnivå for både eiendomsutviklere og -forvaltere
- KPIer for nybygg- og totalrehabiliteringsprosjekter
- KPIer for bygg i drift

Gjeldende krav
og kommende
krav i CSRD

Viktige KPI-er,
anbefalt prioritert

Veiledning til bruk av KPlene til rapportering:

- KPIer merket med fargen turkis er både gjeldende krav og kommende krav i CSRD³⁶ for de som er rapporteringspliktige.
- KPIer merket med fargen grønn anses også som viktige. Disse KPlene vil det være relevant for både større og mindre virksomheter å rapportere på, av hensyn til forventninger fra eksterne interessenter.
- Rapportering på indikatorer under CSRD og EU taksonomien kreves kun på selskapsnivå, men en rekke KPIer vil likevel være relevante å bruke på porteføljnivå.
- Alle KPIer skal måles per år (for regnskapsåret).
- Areal regnes i BTA for næringsbygg og BRA for boligbygg, der ikke annet er spesifisert.
- Tabellen for KPIer viser til relevante kilder ved behov for ytterligere informasjon om definisjoner og datainnsamling.

36 I oversikten er KPlene fra CSRD merket som krav til tross for at direktivet ikke er implementert i norsk rett ved veilederens publisering. Dette er fordi direktivet forventes implementert i løpet av 2024 og dermed vil ha betydning for store selskapers kommende bærekraftsrapportering.

KPIer på selskapsnivå for både eiendomsforvaltere og -utviklere

Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
Klima- endringer	Kartlegg selskapets vesentlige miljø-påvirkning, -risikoer og -muligheter, og beskriv hvordan det arbeides å håndtere disse.	• Tekst	• ESRS 2 SMB-3 • Regnskapsloven 3-3.a./3-3.c.	CSRD Alle selskap som skal rapportere i henhold til CSRD må opplyse om deres identifiserte vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter. Det skal også opplyses om hvilke retningslinjer og handlingsplaner som er iverksatt for å håndtere de vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene. Regnskapsloven 3-3a/c I norsk rett stiller regnskapsloven § 3-3a/c liknende krav, men er mindre spesifikt og gjelder kun miljøpåvirkninger. • Store og mellomstore selskaper skal som et minimum beskrive hvordan de påvirker det ytre miljø. • Store selskaper må i tillegg beskrive selskapets retningslinjer og handlingsplaner for å redusere negative påvirkninger.
	Klimarisikorapportering	• Tekst	• ESRS E1 SMB-3 • Regnskapsloven 3-3.c. • TCFD • SASB IF-HB-420a.2	CSRD Klimarisiko er vesentlig for nesten alle selskaper. For eiendomssektoren, enten det er nybygg, totalrenoveringer eller drift, er både fysisk- og overgangsrisiko relevant. God klimarisikorapportering inkluderer scenarioanalyser. Regnskapsloven 3-3c For store selskaper er det et lovkrav å informere om vesentlig risiko knyttet til bærekraftsfaktorer. Klimarisiko anses som en vesentlig bærekraftsrisiko for de aller fleste aktører. Klimarisikorapportering er i økende grad også et markedskrav, særlig for store aktører. Beste praksis er å benytte TCFD-rammeverket til å rapportere om klimarisiko. NSRS sin standard for bærekraftsrapportering gir også en enkel og nyttig veiledning for å rapportere om klimarelatert risiko. Se steg 5 i NSRS her
	Overgangsplan for å redusere klimagassutslipp	• Tekst	• ESRS E1-1	Alle selskaper som skal rapportere i henhold til CSRD er påkrevd å rapportere om hvorvidt de har en overgangsplan. Dersom de har en overgangsplan skal det gis en overordnet forklaring av hvordan deres strategi og virksomhetsmodell er compatible med Parisavtalens mål om å begrense klimagassutslipp til 1,5 °C. Hvis selskapet ikke har en overgangsplan på plass, skal de angi om og eventuelt når de vil vedta en overgangsplan.
	Klimagassregnskap	• tCO2e	• ESRS E1-6 • GHG-protokollen	CSRD krever at man setter opp et klimagassregnskap med scope 1, 2 og 3 utslipp. Dette anbefales å gjøre etter GHG-protokollen, ref. vedlegg 3. Et klimagassregnskap anses i dag som et minimumskrav for klimarapportering, blant annet fordi dette er noe både ratingselskaper og banker ser etter. Det er derfor sterkt anbefalt å sette opp et fullstendig klimagassregnskap med scope 1, 2 og 3 utslipp selv om man ikke er underlagt CSRD. Mindre selskaper som ikke har ressurser for tilgang til et fullstendig klimagassregnskap burde prioritere scope 1 og 2.



Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
Biologisk mangfold og økosystemer	Kartlegg selskapets vesentlige påvirkning, -risikoer og -muligheter for biologisk mangfold og økosystemer	• Tekst	• ESRS E4-1	Selskaper som skal rapportere iht CSRD skal beskrive hvor robust deres strategi og forretningsmodell er i forhold til avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer. Dette omfatter en vurdering av deres nåværende forretningsmodell og strategi mot risikoer relatert til biologisk mangfold og økosystemer, inkludert en analyse av både egen drift og i verdikjeden. I analysen skal de viktige antakelsene, tidshorisont, og resultatene av analysen tydeliggjøres. I tillegg skal man redegjøre for hvordan ulike interessenter er involvert i denne prosessen.
Miljøstyring	Miljøledelsessystem	• Ja/nei og type system	• GRESB	Grønn Byggallianse anbefaler eiendomsselskap å innføre et system for miljøledelse som sikrer at selskapet har klart definerte miljømål og en systematikk for å etterprøve og stadig forbedre disse målene. Miljøledelsesystemet bør være tredjepartssertifisert for å være troverdig utad, jf.strakstiltak 1 fra Eiendomssektorens veikart. Eksempler på miljøsertifisering: ISO 14001, Miljøfyrtårn, og EMAS. En miljøsertifisering bidrar til systematisering og til å svare ut lovkravene ovenfor.
	Andel BREEAM-sertifiserte bygg og andel ferdigstilte prosjekter i løpet av regnskapsåret som søker og/eller har fått godkjent sertifisering	• Andel	• SASB IF-EN-410a.1.	Grønn Byggallianse anbefaler å sertifisere byggene. Del inn i type sertifisering (NOR/ in-use) og nivå.
EUs taksonomi	Andel av omsetning som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi	• %	• EUs taksonomi	Alle store børsnoterte selskap kreves å rapportere på taksonomiens bestemmelser fra regnskapsåret 2023, med rapportering i 2024. Se vedlegg 1 for ytterligere veiledning.
	Andel av investeringer som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi	• %	• EUs taksonomi	
	Andel av drifts-kostnader som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi	• %	• EUs taksonomi	

KPIer for eiendomsutviklere; Nybygg- og totalrehabiliteringsprosjekter

Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
Klima- endringer	Fysisk klimarisiko- vurderinger som en del av økonomisk risikoanalyse	• Tekst	• EUs taksonomi	Fysisk klimarisikovurdering bør gjøres i samsvar med EUs taksonomikrav (se nærmere detaljer i vedlegg 1). Dette dekkes også i BREEAM-NOR v6.1 manualen. Det er viktig å inkludere hvilke tiltak som er aktuelle for å minimere klimarisikoen.
	Beregning av energibehov/ m ²	• kWh/ m ²	• EUs taksonomi	De nasjonale NZEB-definisjonene fastsettes av myndighetene i det enkelte land. EUs bygningsdirektiv benytter en vektning av energimiksen i primærenergi-behovet (dvs. faktisk levert energi). Fordi energibruken i Norge i all hovedsak er fornybar, har regjeringen fastsatt at den norske definisjonen av NZEB skal baseres på at alle energibærere vektes likt (en faktor på 1,0). Det vises til regjeringens veileder ³⁷ , som angir konkrete energirammer for primærenergi behovet iht. de norske NZEB-kravene. Dersom tiltakets valgte hovedmålsetning er «Begrensning av klimaendringer» skal byggets beregnede primærenergi behov være minimum 10 prosent lavere enn energibehovet iht. det nasjonale NZEB-kravet.
	Klimagassutslipp knyttet til nybyggs livsløp ³⁸	• kg CO ₂ e/ m ² /år (BTA)	• EUs taksonomi	NS3720 ³⁹ kan anvendes som metodikk til å beregne klimagassutslipp knyttet til et byggs livsløp ⁴⁰ . Standarden omfatter alle byggets faser; planlegging, bygging, drift og rivning med beregningsmetodikk for tomteopparbeiding, byggeplass, materialer, energibruk og transport i driftsfase. Det bør redegjøres for hvilke utslippsfaktorer som er brukt. Iht. NS3720 skal ulike utslippsfaktorer legges inn, både norsk og europeisk elektrisitetsmiks. Dette kan brukes som input i klimagassregnskapet som rapporteres på selskapsnivå. Som eksempel på sentrale fokusområder som bør inkluderes anbefaler vi å se til Man 01 i BREEAM-NOR v6.1 manualen.
	Total levert energibruk for byggeaktiviteten/ m ²	• kWh/ m ² (BTA)		Totalt levert energi under byggeperioden. Oppgi hvilken andel i m ² av totalen dersom energibruken ikke er for hele utviklingsporteføljen.

37 [Rettleiing om utrekning av primærenergi behov i bygningar og energirammer for nesten nullenergi bygningar \(2023\) – tilgjengelig fra regjeringen.no](#)

38 Rapportering av klimagassutslipp for nybyggaktiviteter ligger under scope 3 i GHG-protokollen. Se mer i vedlegg 3.

39 NS3720 kan anvendes som metodikk til å beregne klimagassutslipp knyttet til livsløpet til en hel bygning eller deler av en bygning samt til deler av livsløpet til bygningen eller bygningsdelen.

40 Iht. taksonomiens kriteriesett 1, er det et krav at bygg over 5000 kvm må ha utført en livssyklusanalyse av GWP for hvert steg i byggeprosessen.



Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
	Energimerke for bygg ferdigstilt i regnskapsåret	• Antall og nivå	• Energimerkeforskriften • EUs taksonomi	Energimerkeforskriften er hjemlet i energiloven ⁴¹ . Energiattest er obligatorisk for alle nybygg. EUs taksonomi krever dokumentasjon av beregnet energibruk ved energimerke.
Forurensing	Forurensing av luft	• Tonn eller kg	• ESRS E2-4 • TNFD	Luftforurensing (ikke klimagasser) etter type, eksempelvis: • Støv (PM2.5 og/eller PM10), • NO_x, • VOC eller NMVOC, • Sox og, • Ammoniakk (NH₃) Mengden forurensingsstoffer listet i Vedlegg 2 i European Pollutant Release and Transfer Register de slipper ut til luft, vann og jord. Vær oppmerksom på at dette ikke omfatter klimagassutslipp, som faller innenfor ESRS E1 i CSRD.
	Forurensing av jord og vann	• Tonn eller kg	• ESRS E2-4 • TNFD	Forurensing (uorganisk materiale) som slippes ut til jord og/eller vann etter type. Eksempel kan være kjemikalier eller oljesøl. Mengden forurensingsstoffer listet i Vedlegg 2 i European Pollutant Release and Transfer Register de slipper ut til luft, vann og jord.
	Lyd- og lysforurensing	• Se kommentar	• TNFD	Byggefasen skaper ofte mye støy og lysforurensing. Selv om dette er strengt regulert, kan det være relevant å opplyse spesifikt om dette. For eksempel: • Andel av lysarmaturer som er fullstendig avskjærende eller fullstendig skjermet, eller er under 60W • Intensitet av utendørs belysning (lumen/ha) • Gjennomsnittlig støynivå på stedet under den mest støyende delen av dagen (dB); avstand fra nærmeste habitat (m)

41 [Energimerkeforskriften for bygninger – tilgjengelig fra lovdata.no](#)

Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
	Antall og andel av produkter som oppfyller grønn karakter på Innhold av helse- og miljø-skadelige stoffer og emisjoner av gasser i siste gjeldende versjon av ECOproduct eller på annen måte kan dokumentere krav på disse områdene i tråd med taksonomien	• Antall • Volum	• GRI G4-EN1 • ESRS E2-5 • EUs taksonomi	CSRD Selskapet skal informere om total mengde farlige stoffer produsert eller i bruk, samt det som forlater selskapet gjennom utslipp, produkter eller tjenester (se REACH-registeret). Disse skal klassifiseres i hovedkategorier av farenivå. EUs taksonomi EU-taksonomiens oppfyllelse av «ingen vesentlig skade» (DNSH)-kriteriene omfatter blant annet fravær av farlige stoffer på EUs REACH-liste mht. bygningskomponenter og -materialer, samt krav til lavemisjon av formaldehyd og kreftfremkallende stoffer i bygningskomponenter og -materialer som kan komme i kontakt med brukere. Se også BREEAM-NOR v.6.1, jfr. Vedlegg XIV og XVII i REACH, og den norske prioritetslista. Liste over farlige kjemikalier finnes på hjemmesidene til Miljødirektoratet.
Biologisk mangfold og økosystemer	Arealbruk per prosjekt	• Areal (m² eller km²)	• TNFD	Arealbruk omhandler overflateareal som eiendommen kommer til å oppta. Arealbruk å rapportere på: • totalt areal kontrollert/administrert av selskapet • totalt areal forringet • totalt areal rehabilitert/restaurert
	Prosjekter i sårbart naturområde	• Antall • Areal (m² eller km²)	• ESRS E4-SMB 3	Et sårbart naturområde (biodiversity-sensitive area) er definert som enten verneområde (Protected Area) eller «Key Biodiversity Areas, KBA». Dersom eiendommen eller byggeprosjektet er i eller i nærheten av et slikt område skal både antall og areal rapporteres.
	Kartlegging av biologisk mangfold før igangsettelse og tiltak for bevaring og forbedring iverksatt	• Tekst	• ESRS E4-SMB 3 • SASB IF-EN-160a.2	Oppgi antall slike kartlegginger som er gjort som andel av totale antall prosjekter i rapporteringsåret. Slik kartlegging kan gjøres i henhold til BREEAM-NOR v6.1 manual.
	Totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter.	• Antall	• ESRS E4-5	Dersom prosjektet har negativ påvirkning og gir dårligere levevilkår for artene, er de berørt av virksomhetens aktiviteter. Kan deles opp i risiko-kategorier: kritisk truet, sterkt truet og nær truet. Se IUCN red list her og norsk rødliste for arter her.

Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
Ressursforbruk og sirkulærøkonomi	Ressursforbruk	• Tonn eller kg • %	• ESRS E5-4 • EUs taksonomi • GRI G4-EN1	CSRD Total mengde og hvilke ressurser som er brukt for å gjennomføre prosjektet med hensyn til eksempelvis mengde ombrukte materialer, sekundære råmaterialer og biologiske materialer. Videre kan materialene også deles opp i ulike kategorier, som aluminium, gips, sand, tømmer, murstein, sement, betong, glass, isolasjonsprodukter og stål. Det er et mål å begrense bruken av primære råmaterialer i byggefasen, og det er definert bestemte grenseverdier for ulike materialkategorier. Se vedlegg 1 for mer informasjon. EUs Taksonomi Det er et taksonomikriterium at konstruksjonen og valgte løsninger er tilrettelagt for fremtidig fleksibilitet, ombruk og materialgjenvinning. Derfor bør også prosentandel av nye komponenter som er gjenbrukbare inkluderes. Det er også et krav i TEK17 om at det skal prosjekteres og bygges for ombruk. For veiledning se BREEAM-NOR v6.1 manual.
	Avfall	• Tonn eller kg • (Tonn eller kg)/m² • %	• ESRS E5-5 • Teknisk forskrift • TNFD	CSRD Vekt og andel (sorteringsgrad) av farlig og ikke-farlig avfall generert etter type. Vekt av farlig og ikke farlig avfall (tonn) avhendet, delt inn i: • Forbrenning (med og uten energigjenvinning); • deponi; og • andre avhendingsmetoder. Vekt av farlig og ikke-farlig avfall (tonn) levert, delt inn i: • ombruk eller forberedelse til ombruk • materialgjenvinning; og • annen form for gjenvinningsoperasjon. EUs taksonomi Et av kravene for å overholde kriteriene i taksonomien er at minst 70 prosent av ikke-farlig avfall generert ved konstruksjon og riving skal ombrukes, resirkuleres eller gå til annen form for gjenvinning.



KPIer for bygg i drift

Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
Klima- endringer	Fysisk klima- risikovurdering er en del av økonomisk risikoanalyse	• Tekst	• EUs taksonomi	Fysisk klimarisikovurdering bør gjøres i samsvar med EUs taksonomikrav og BREEAM In-Use. Det er viktig å inkludere hvilke tiltak som er aktuelle for å minimere klimarisikoen.
	Klimagassutslipp fra bygg i drift ⁴²	• kgCO ₂ e/ m ²	• ESRS E16	Minimum må klimagassutslipp fra faktisk energibruk i kWh/m ² for alle bygg i porteføljen oppgis. NS3720 kan anvendes som metodikk for å beregne klimagassutslipp tilknyttet driftsperioden. Denne informasjonen inngår som del av klimagassregnskapet, men bør også presiseres separat.
	Energibruk/m ² (energiintensitet)	• kWh/m ² BRA	• GRESB EN1 • SASB IF-RE-130a.1.	Se Klimagassutslipp fra bygg i drift over. Kan fordeles på type bygg, som eksempelvis kontorbygg, næringsbygg og undervisningsbygg (skole, barnehage).
	Energimerke, bygg	• Antall og nivå	• Energimerke- forskriften	Energimerkeforskriften er hjemlet i energiloven ⁴³ . Energiattest er obligatorisk for alle yrkesbygg over 1000 kvm ⁴⁴ . Dersom ikke alle bygg har energimerke, bør det rapporteres hvor stor andel av porteføljen som har energimerker. Det er et taksonomikriterium (målpakke 1, se vedlegg 1) at bygget har energiklasse A eller er blant de 15 prosent beste i nasjonal bygningsmasse.
Vann og marine ressurser	Vannforbruk	• m ³	• ESRS E34	Totalt vannforbruk, rapporteres per bygg og totalt for hele porteføljen.
	Vannintensitet (totalt vannforbruk/m ²)	• m ³ /m ²	• GRESB WT1	Rapporteres per bygg.
Biomangfold og økosystemer	Gi en beskrivelse av direkte og indirekte påvirkning på biologisk mangfold og virksomhetens forebyggende tiltak for å redusere påvirkningen på biologisk mangfold, inkludert tiltak for å ivareta rødlistearter.	• Tekst	• GRI 304	Påvirkning kan omfatte blant annet: • forurensing • støy og lys forurensing • påvirkning på spesifikke arter som lever i området • reduksjon og ødeleggelse av dyr og planters leveområde • påvirkning på naturlig økologiske prosesser.
	Bygg i sårbart naturområde	• Antall • Areal (m ² eller km ²)	• ESRS E4SMB 3	Et sårbart naturområde (biodiversity-sensitive area) er definert som enten verneområde (Protected Area) eller « Key Biodiversity Areas , KBA». Dersom eiendommen er i, eller i nærheten av et slikt, skal både antall og areal rapporteres.

42 Ved å rapportere på klimagassutslipp for energibruk i drift, kan dette inngå i scope 1, scope 2 og/eller scope 3 i GHG-protokollen. Se mer i vedlegg 3.

43 [Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg \(energimerkeforskriften for bygninger\) – tilgjengelig fra lovdata.no](#)

44 Forslag til nye bestemmelser i energimerkeforskriften er på høring desember 2023.



Tema	KPI	Enhet	Kilde	Kommentar og veiledning
	Totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter	• Antall	• ESRS E4-5	Dersom bygget og aktiviteter på tomten har negativ påvirkning og gir dårligere levevilkår for artene, er de berørt av virksomhetens aktiviteter. Kan deles opp i risikokategorier: kritisk truet, sterkt truet og nær truet.
Ressursforbruk og sirkulærøkonomi	Avfall	• Tonn eller kg • %	• ESRS E5-5 • TNFD	Rapporteres per bygg eller byggportefølje. Vekt av farlig og ikke-farlig avfall generert etter type. Vekt av farlig og ikke-farlig avfall (tonn) avhendet, delt inn i: • forbrenning (med og uten energigjenvinning) • deponi • andre avhendingsmetoder. Vekt av farlig og ikke-farlig avfall (tonn) levert, delt inn i: • ombruk eller forberedelse til ombruk • materialgjenvinning • annen form for gjenvinningsoperasjon



Vedlegg

Vedlegg 1 – EUs taksonomi – kriterier for bærekraftig bygg og eiendom

Det er to vilkår på aktivitetsnivå som må oppfylles for at en aktivitet kan vurderes som bærekraftig i henhold til taksonomien. Aktiviteten må (1) bidra vesentlig til det relevante miljømålet og (2) ikke medføre vesentlig skade på noen av de andre miljømålene.⁴⁵ I det følgende gjennomgås først miljømål 1 – Begrensning av klimaendringer og de detaljerte kriterier som må være oppfylt for aktivitetene «oppføring av nye bygninger», «rehabilitering av eksisterende eiendom» og «anskaffelse og eie av eiendom». Deretter gjennomgås miljømål 4 – Omstilling til sirkulærøkonomi og de detaljerte kriteriene som må oppfylles her for de samme aktivitetene.

Det er kun definert krav og grenseverdier spesifikt for eiendomssektoren for miljømål én, to og fire. Kriteriesettene for de siste fire miljømålene ble publisert i 2023, men er ikke formelt vedtatt av EU ved publiseringen av denne veilederen⁴⁶. På grunn av dette er de heller ikke implementert i Norge gjennom EØS-avtalen. Norske selskaper har derfor kun mulighet til å rapportere på kriteriesettene under miljømål 1 og 2. Dersom man finner aktiviteter under miljømål 4 som passer, så kan man i tillegg gjøre en frivillig rapportering på dette samtidig som at man opplyser om at Norge vil ta disse miljømålene inn i EØS-avtalen i løpet av 2024.

Utover informasjonen som er gitt i denne veilederen anbefales selskaper om å benytte seg av EUs egne verktøy; [Taxonomy Navigator](#) og [Taxonomy Compass](#), som gir god oversikt over taksonomiens bestemmelser.

⁴⁵ Det tredje kriteriet er på selskapsnivå og oppsummerer kravene til sosialt ansvar og går ikke gjennom her.

⁴⁶ [EU taxonomy for sustainable activities \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/economy_finance/taxonomy)



MILJØMÅL 1 – BEGRENSNING AV KLIMAENDRINGER

7.1. Oppføring av nye bygninger

Vesentlig bidrag til begrensning av klimaendringer

- Nybygget må ha et energibehov som er 10 prosent lavere enn NZEB⁴⁷-nivået, som i Norge er fastsatt til å være 1,0⁴⁸ for alle energibærere. Se veiledning i fotnote 50 for detaljer om beregningene. Energiforbruket må verifiseres med et energimerke.
- Ferdigstilte bygg over 5000 kvm må både testes med hensyn til lufttetthet og termograferes.
- For bygg over 5000 kvm må det være utført en livssyklusanalyse av GWP⁴⁹ for hvert steg i byggeprosessen. Det henvises til nasjonale standarder og i Norge er det naturlig å bruke NS 3720 Metode for klimagassberegninger av bygninger. Beregningen må kunne tilgjengeliggjøres for investorer og kunder ved forespørsel.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

- *Tilpasning til klimaendringer:* Det må utføres klimarisikoanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoenes for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁵⁰ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasnings-tiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁵¹.
- *Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser:* Negativ påvirkning på vannforekomster må identifiseres, og nødvendige tiltak for å begrense den negative påvirkningen må implementeres. Det er spesifisert detaljerte krav til vannbesparende tiltak.
- *Omstilling til en sirkulær økonomi:* Minst 70 prosent av ikke-farlig avfall må tilrettelegges for ombruk- og materialgjenvinning i tråd med avfallshierarkiet⁵² og EU Construction and Demolition Waste

47 NZEB – Nearly Zero Energy Building (nesten nullutslippbygg).

48 [Rettleiing om utrekning av primærenergi behov i bygningar og energirammer for nesten nullenergi bygningar - Regjeringen.no](#)

49 Global Warming Potential (globalt oppvarmingspotensial)

50 Se s.346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

51 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s.146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.

52 Avfallshierarkiet utgjør en prioriteringsrekkefølge for avfallsforebygging og håndtering, og plasserer forebygging øverst som det mest foretrukne alternativet, etterfulgt av forberedelser for ombruk, resirkulering og andre former for gjenvinning, mens deponering plasseres nederst. Hensikt er å minimere ugunstige virkninger av generering og håndtering av avfall og forbedre ressurseffektiviteten.



Management Protocol. Aktører må benytte sirkulære løsninger ved design og konstruksjon av bygninger, med referanse til ISO-standard 20887 eller tilsvarende standarder.

- **Forebygging og begrensnings av forurensing:** Det må sikres at prosjektet ikke medfører forurensing i henhold til relevante EU-lovgivninger, inklusiv kjemikalierereguleringen REACH. Tiltak for å redusere støy, støv og forurensing under arbeidet må implementeres. Det stilles også strenge spesifikke krav til innhold av helse og miljøfarlige stoffer og emisjon av gasser fra bygningsprodukter. Hvis den nye konstruksjonen oppføres på et potensielt forurenset område, må området være undersøkt for mulige forurensinger ved å eksempelvis bruke ISO-standard 18400.
- **Beskyttelse og restaurering av biologisk mangfold og økosystemer:** Det må utføres en miljøkonsekvensanalyse og relevante tiltak for å hindre negativ påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer må implementeres. For aktiviteter i nærheten av naturvernområder, er det ekstra strenge krav. Videre er det krav om at bygget ikke kan oppføres på jord med høy jordbruksverdi, naturvernområder eller på skogsområder.

7.2. Rehabilitering av eksisterende eiendom

Vesentlig bidrag til begrensnings av klimaendringer

- Rehabiliteringsprosjektet må være i tråd med kravene til rehabiliteringsprosjekter i nasjonale byggeforskrifter (i Norge er det Byggeteknisk forskrift TEK17) og/eller medføre en reduksjon i primærenergibehov på minst 30 prosent. Siden myndighetenes definisjon av NZEB-nivået setter alle primærenergifaktorer lik 1,0 blir primærenergi lik beregnet levert energi. Resultatet fra energimerke-beregninger kan derfor brukes som dokumentasjon her.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

Tilsvarende kriteriene for 7.1 *Oppføring av nye bygninger*, med unntak av kriteriene under som ikke gjelder for aktiviteter under 7.1:

- **Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser** vedrørende negativ påvirkning på vannforekomster må identifiseres, og nødvendige tiltak for å begrense den negative påvirkningen må implementeres.
- **Forebygging og begrensnings av forurensing** vedrørende hvis den nye konstruksjonen oppføres på et potensielt forurenset område, må området være undersøkt for mulige forurensinger ved å eksempelvis bruke ISO-standard 18400.
- Alle kriteriene under **Beskyttelse og restaurering av biologisk mangfold og økosystemer**.

Det er ikke definert kriterier for dette miljømålet innenfor 7.2 Rehabilitering av eksisterende eiendom.

7.7. Anskaffelse og eie av eiendom

Vesentlig bidrag til begrensnings av klimaendringer

- Bygg som er bygget før 31. desember 2020: Bygget må ha et energimerke minimum klasse A, eller alternativt være innenfor de 15



prosent beste byggene innenfor nasjonal bygningsmasse med hensyn til energibehov.⁵³

- Bygg som er bygget etter 31. desember 2020 må oppfylle tilsvarende kriterier som for 7.1 Oppføring av nye bygninger.
- For store næringsbygg⁵⁴ er det krav om et energioppfølgingssystem og -evaluering.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Tilpasning til klimaendringer:** Det må utføres klimarisikoanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoene for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁵⁵ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasnings tiltak må være implementert (eller lages en plan for implementering over en periode på maks fem år), og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁵⁶.

MILJØMÅL 2 – TILPASNING TIL KLIMAENDRINGER⁵⁷

7.1. Oppføring av nye bygninger

Vesentlig bidrag til klimatilpasning

Det må utføres klimarisikoanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoene for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁵⁸ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasningstiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁵⁹.

53 Pt. mangler vi en nasjonal database

54 Bygg med en effektiv nominell ytelse for oppvarmingssystemer, systemer for kombinert romoppvarming og ventilasjon, klimaanleggssystemer eller systemer for kombinert klimaanlegg og ventilasjon på over 290kW.

55 Se s. 346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

56 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s. 146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.

57 [Kriteriesett](#) – i vedlegg 2 finnes kriteriesettene for miljømål 2, hvor kapittel 7 beskriver kriteriene for eiendomssektoren.

58 Se s. 346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

59 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s. 146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.



Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Begrensning av klimaendringer:** Bygget kan ikke være dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brennstoff. Nybygget må ha et energibehov på nivå med eller lavere enn NZEB⁶⁰-nivået. Energibehovet må verifiseres med et energimerke.
- **Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser:** Negativ påvirkning på vannforekomster må identifiseres, og nødvendige tiltak for å begrense den negative påvirkningen må implementeres. Detaljerte krav til vannbesparende tiltak.
- **Omstilling til en sirkulærøkonomi:** 70 prosent av ikke-farlig avfall må tilrettelegges for ombruk- og materialgjenvinning i tråd med avfallshierarkiet og EU Construction and Demolition Waste Management Protocol. Aktører må benytte sirkulære løsninger ved design og konstruksjon av bygninger, med referanse til ISO-standard 20887 eller tilsvarende standarder.
- **Forebygging og begrensning av forurensing:** Det må sikres at prosjektet ikke medfører forurensing i henhold til relevante EU-lovgivninger, inklusiv kjemikalierregelverket REACH. Tiltak for å redusere støy, støv og forurensing under arbeidet må implementeres. Det stilles også strenge spesifikke krav til innhold av helse og miljøfarlige stoffer og emisjon av gasser fra bygningsprodukter. Hvis den nye konstruksjonen oppføres på et potensielt forurenset område, må området være undersøkt for mulige forurensinger ved å eksempelvis bruke ISO-standard 18400.
- **Beskyttelse og restaurering av biologisk mangfold og økosystemer:** Det må utføres en miljøkonsekvensanalyse og relevante tiltak for å hindre negativ påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer må implementeres. For aktiviteter i nærheten av naturvernområder, er det ekstra strenge krav. Videre er det krav om at bygget ikke kan utvikles på jord med høy jordbruksverdi, naturvernområder eller på skogsområder.

7.2. Rehabilitering av eksisterende eiendom

Vesentlig bidrag til klimatilpasning

- Det må utføres klimarisikoanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoene for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁶¹ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasningstiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁶².

60 NZEB – Nearly Zero Energy Building (nesten nullutslippbygg). NZEB-nivået i Norge er satt til 1,0 for alle energibærere..

61 Se s.346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

62 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s.146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.



Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Begrensning av klimaendringer:** Bygget kan ikke være dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brennstoff.
- **Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser:** Det er spesifisert detaljerte krav til vannbesparende tiltak.
- **Omstilling til en sirkulær økonomi:** 70 prosent av ikke-farlig avfall må tilrettelegges for ombruk, resirkulering og materialgjenvinning i tråd med avfallshierarkiet og EU Construction and Demolition Waste Management Protocol. Aktører må benytte sirkulære løsninger ved design og konstruksjon av bygninger, med referanse til ISO-standard 20887 eller tilsvarende standarder.
- **Forebygging og begrensning av forurensing:** Det må sikres at prosjektet ikke medfører forurensing i henhold til relevante EU-lovgivninger, inklusiv kjemikalierereguleringen REACH. Tiltak for å redusere støy, støv og forurensing under arbeidet må implementeres. Det stilles også strenge spesifikke krav til innhold av helse og miljøfarlige stoffer og emisjon av gasser fra bygningsprodukter.

7.7. Anskaffelse og eie av eiendom **Vesentlig bidrag til klimatilpasning**

- Det må utføres klimarisikoanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoene for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁶³ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasningstiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁶⁴.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Begrensning av klimaendringer:** Bygget kan ikke være dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brennstoff. Bygg som er bygget før 31. desember 2020 må ha et energimerke minimum klasse C, eller alternativt være innenfor de 30 prosent beste byggene innenfor regionen/nasjonen med hensyn til energibehov. Bygg som er bygget etter 31. desember 2020 må ha et energibehov på nivå med eller lavere enn NZEB-nivået. Energitilbehovet må verifiseres med et energimerke.

63 Se s.346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

64 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s.146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.



MILJØMÅL 4 – OMSTILLING TIL SIRKULÆRØKONOMI⁶⁵

3.1. Oppføring av nye bygninger

Vesentlig bidrag til omstilling til sirkulærøkonomi

- Alt bygg- og riveavfall skal behandles i samsvar med EUs Construction and Demolition Waste Management Protocol. I tillegg til dette skal 90 prosent av ikke-farlig bygg- og riveavfall fra byggeplassen/generert på byggeplassen, ekskludert gjenfylling, forberedes for ombruk eller resirkulering.
- Det må gjennomføres en livssyklusanalyse av GWP⁶⁶ for hvert steg i byggeprosessen, og denne beregningen må kunne gjøres tilgjengelig for investorer og kunder ved forespørsel. Her henvises det til nasjonale standarder for utregning. I Norge er det naturlig å bruke NS3720 metode for klimagassberegninger av bygninger.
- Konstruksjonsdesignet understøtter sirkulære prinsipper ved å inkludere designkonsepter omkring tilpasningsevne og demontering. Dette er ytterligere beskrevet i Level(s) indikatorene 2.3 og 2.4.
- Bruken av primære råvarer i byggefasen begrenses gjennom bruk av sekundære råmaterialer, og det sikres at de tre viktigste materialkategoriene som utnyttes ligger innenfor bestemte grenser⁶⁷ for bruk av forholdsvis primære- og sekundære råmaterialer. Det er spesifisert detaljerte krav til ulike materialkategorier, hvor eksempelvis maksimalt 65 prosent av gipsen som brukes kan komme fra primære råmaterialer.
- Det brukes elektroniske verktøy for å beskrive byggets egenskaper, inkludert materialer og komponenter som er brukt, for å understøtte fremtidig vedlikehold, materialgjenvinning og ombruk. Informasjonen lagres i eiendomsregistre eller offentlig registre så den er tilgjengelig utover byggets levetid.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Begrensning av klimaendringer:** Bygget kan ikke være dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brennstoff. Nybygget må ha et energibehov på nivå med eller lavere enn NZEB-nivået. Energibehovet må verifiseres med et energimerke.
- **Tilpasning til klimaendringer:** Det må utføres klimarisikoenanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoene for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁶⁸ til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasnings-

65 [Kriteriesett](#) – i kapittel 3 beskrives kriteriesettene for eiendomssektoren relatert til vesentlig bidrag til omstilling til sirkulærøkonomi, og ikke vesentlig skade andre miljømål.

66 Global Warming Potential (globalt oppvarmingspotensial/total klimapåvirkning).

67 Terskelen beregnes ved å trekke fra sekundære råmaterialer fra den totale mengden for hver materialkategori som brukes i byggeprosessen, målt etter masse i kg. Av hensyn til avfallshierarkiet, som søker å fremme ombruk over resirkulering, regnes ombrukte byggeprodukter som å bestå av null primære råmaterialer. Om det ikke finnes informasjon om gjenvinningsinnholdet i et byggeprodukt skal det regnes som å bestå av 100 % primære råmaterialer.

68 Se s.346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.



tiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoomanalysen og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁶⁹.

- **Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser:** Negativ påvirkning på vannforekomster må identifiseres, og nødvendige tiltak for å begrense den negative påvirkningen må implementeres. Det er spesifisert detaljerte krav til vannbesparende tiltak.
- **Forebygging og begrensning av forurensing:** Det må sikres at prosjektet ikke medfører forurensing i henhold til relevante EU-lovgivninger, inklusivt kjemikalier regelverket REACH. Tiltak for å redusere støy, støv og forurensing under arbeidet må implementeres. Det stilles også strenge spesifikke krav til innhold av helse og miljøfarlige stoffer og emisjon av gasser fra bygningsprodukter. Hvis den nye konstruksjonen oppsettes på et potensielt forurenset område, må området være undersøkt for mulige forurensinger ved å eksempelvis bruke ISO-standard 18400.
- **Beskyttelse og restaurering av biologisk mangfold og økosystemer:** Det må utføres en miljøkonsekvensanalyse og relevante tiltak for å hindre negativ påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer må implementeres. For aktiviteter i nærheten av naturvernområder, er det ekstra strenge krav. Videre er det krav om at bygget ikke kan utvikles på jord med høy jordbruksverdi, naturvernområder eller på skogsområder.

3.2 Rehabilitering av eksisterende eiendom

Vesentlig bidrag til omstilling til sirkulærøkonomi

- Alt bygg- og riveavfall skal behandles i samsvar med EUs Construction and Demolition Waste Management Protocol. I tillegg til dette skal 70 prosent av ikke-farlig bygg- og riveavfall fra byggeplassen/generert på byggeplassen, ekskludert gjenfylling, forberedes for ombruk eller resirkulering.
- Det må gjennomføres en livssyklusanalyse av GWP for hvert steg i renoveringsarbeidet, og denne beregningen må kunne gjøres tilgjengelig for investorer og kunder ved forespørsel.
- Konstruksjonsdesignet understøtter sirkulære prinsipper ved å inkludere designkonsepter omkring tilpasningsevne og demontering. Dette er ytterligere beskrevet i Level(s) indikatorene 2.3 og 2.4.
- Minst 50 prosent av den opprinnelige bygningen er bevart. Dette beregnes utfra det eksterne brutto gulvarealet som bevares fra den opprinnelige bygningen ved bruk av nasjonale eller regionale målemerketodikker, eller alternativt ved å bruke definisjonen av «IPMS 1» fra International Property Measurement Standards⁷⁰.
- Bruken av primære råvarer i renoveringsarbeidet begrenses gjennom

69 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s.146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.

70 [International property measurement standards \(IPMS\) tilgjengelig fra https://ipmsc.org/](https://ipmsc.org/)



bruk av sekundære råmaterialer, og det sikres at de tre viktigste materialkategoriene som utnyttes ligger innenfor bestemte grenser⁷¹ for bruk av forholdsvis primære- og sekundære råmaterialer. Det er spesifisert detaljerte krav til ulike materialkategorier hvor eksempelvis maksimalt 85 prosent av den samlede mengden betong, naturlig eller agglomerert stein kan komme fra primære råmaterialer.

- Det brukes elektroniske verktøy for å beskrive byggets egenskaper, inkludert materialer og komponenter som er brukt, for å understøtte fremtidig vedlikehold, materialgjenvinning og ombruk. Informasjonen lagres i eiendomsregistre eller offentlig registre så den er tilgjengelig utover byggets levetid.

Ikke vesentlig skade andre miljømål

- **Begrensning av klimaendringer:** Bygget kan ikke være dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brennstoff.
- **Tilpasning til klimaendringer:** Det må utføres klimarisikoenanalyse i tråd med beste tilgjengelig praksis, eksempelvis rapporter fra FNs klimapanel. Analysen skal være proporsjonal med omfanget av aktiviteten og dens forventede levetid og skal utføres med hensikt om å identifisere de mest vesentlige klimarisikoen for aktiviteten, basert på oversikten i vedlegg A⁷² til kriteriesettet. Nødvendige klimatilpasnings-tiltak må være implementert, og disse må blant annet være i tråd med relevante klimatilpasningsplaner lokalt/regionalt/nasjonalt og overvåkes og måles mot pre-definerte KPIer. Det kreves også at naturbaserte løsninger og grønn infrastruktur favoriseres i størst mulig grad. For ytterligere beskrivelse av kravene til klimarisikoenanalyse og de implementerte tiltakene henvises det kriteriesettene for miljømål 2, som finnes [her](#)⁷³.
- **Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser:** Negativ påvirkning på vannforekomster må identifiseres, og nødvendige tiltak for å begrense den negative påvirkningen må implementeres. Det er spesifisert detaljerte krav til vannbesparende tiltak.
- **Forebygging og begrensning av forurensing:** Det må sikres at prosjektet ikke medfører forurensing i henhold til relevante EU-lovgivninger, inklusiv kjemikalierregelverket REACH. Tiltak for å redusere støy, støv og forurensing under arbeidet må implementeres.

71 Terskelen beregnes ved å trekke fra sekundære råmaterialer fra den totale mengden for hver materialkategori som brukes i byggeprosessen, målt etter masse i kg. Av hensyn til avfallshierarkiet, som søker å fremme ombruk over resirkulering, regnes ombrukte byggeprodukter som å bestå av null primære råmaterialer. Om det ikke finnes informasjon om gjenvinningsinnholdet i et byggeprodukt skal det regnes som å bestå av 100 % primære råmaterialer.

72 Se s.346 i [kriteriesettet](#) for oversikt over definerte klimarisikoer.

73 Vedlegg 2, med informasjon om kriteriesettene for miljømål 2 begynner på s. 146. Kapittel 7 beskriver kravene for eiendomssektoren.



Vedlegg 2 – Lovkrav – sosiale og styringsmessige forhold

Mangfold, likestilling og inkludering

Fra og med 1. januar 2020 ble rapporteringskravene for norske selskaper når det gjelder likestilling og diskriminering innskjerpet. I konsekvens av dette omfattes alle offentlige virksomheter, samt private virksomheter med mer enn 50 ansatte, av aktivitets- og redegjørelsesplikten. Plikten gjelder også for arbeidsgivere med mer enn 20 ansatte, hvis en av arbeidslivets parter krever det.

Aktivitetsplikten innebærer en generell plikt til å arbeide aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestillinger og hindre diskriminering⁷⁴. Dette arbeidet skal gjennomføres i tråd med en firestegsmodell som krever at arbeidsgivere (1) undersøker om det finnes risiko for diskriminering eller hindre for likestilling, (2) analyserer årsakene til de identifiserte risikoene, (3) iverksetter tiltak som er egnet til å motvirke diskriminering og bidra til økt likestilling og mangfold og (4) evaluerer arbeider og vurderer resultater av de iverksatte tiltakene. Barne-, ungdoms- og familiedirektoratet har laget en nyttig eksempelmal som kan brukes som veiledning for hvordan å etterleve kravene i aktivitets- og redegjørelsesplikten. Den finnes [her](#).

Mer informasjon og hjelpemidler for å rapportere i tråd med likestillingsloven finner du her:

- [Bufdir – mer informasjon og kartleggingsverktøy](#)
- [Lovdata](#)
- [Likestillings- og diskrimineringsombudet](#)

Menneskerettigheter og arbeidsforhold

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022 og krever at store selskaper⁷⁵ redegjør for hvilke tiltak de har for å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og leverandørkjeden⁷⁶. Dette innebærer blant annet en plikt til å utføre aktsomhetsvurderinger med

74 [Lov om likestilling og forbud mot diskriminering \(likestillings- og diskrimineringsloven\) - Kapittel 4 Aktivt likestillingsarbeid - Lovdata](#)

75 Med større virksomheter menes virksomheter som omfattes av [Regnskapsloven § 1-5](#), eller som på balansedagen overskrider grensene for to av følgende tre vilkår: 1. salgsinntekt: 70 millioner kroner, 2. balansesum: 35 millioner kroner, 3. gjennomsnittlig antall ansatte i regnskapsårets: 50 årsverk.

76 Med leverandørkjede menes enhver i kjeden av leverandører og underleverandører som leverer eller produserer varer, tjenester eller andre innsatsfaktorer som inngår i en virksomhets levering av tjenester eller produksjon av varer fra råvarestadiet til ferdig produkt.



hensikt om å identifisere og håndterer risiko for menneskerettighetsbrudd. Aktsomhetsvurderingen skal gjøres i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. Denne metodikken beskrives i [OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv](#)⁷⁷. Redegjørelsen skal gjøres lett tilgjengelig på virksomhetens nettside og kan inngå i gjeldende bærekraftsrapport. Den skal oppdateres og offentliggjøres innen 30. juni hvert år og ellers ved vesentlige endringer i virksomhetens risikovurderinger. Virksomheten skal i årsberetningen opplyse om hvor redegjørelsen er tilgjengelig⁷⁸.

Loven skal sikre åpenhet om leverandørkjeder og pålegger virksomhetene å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger. Det er overlapp mellom disse kravene og taksonomiens minimumsstandards for menneskerettigheter, arbeidsforhold og korrupsjon. Det nevnte EU-direktivet for aktsomhetsvurderinger (CSDDD) som er under utarbeidelse ligger an til å utvide kravene som gjelder i åpenhetsloven. Det kommende EU-direktivet legger opp til å omfatte aktsomhetsvurderinger i hele verdikjeden, og ikke være avgrenset til leverandørkjeden slik som det er i åpenhetsloven.

77 Prosessbeskrivelsen for hvordan å jobbe med aktsomhetsvurderinger finnes på s.21

78 [Åpenhetsloven – Lovdata](#)



Vedlegg 3

Klimagassregnskap i tråd med GHG-protokollen

[GHG-protokollen](#) har som mål å sørge for at alle typer virksomheter kan beregne sin klimapåvirkning. Metodikken deler en virksomhets klimagassutslipp inn i tre deler (scope), etter hvilken type utslipp, og hvor i verdikjeden de foregår:

- Scope 1 er direkte utslipp (selskapets eget forbruk av fossile brensel f.eks. til biler)
- Scope 2 er indirekte utslipp fra energibruk (strøm og fjernvarme)
- Scope 3 er andre indirekte utslipp i virksomhetens verdikjede

Scope 1 og Scope 2 er obligatorisk hvis selskapet skal rapportere i henhold til GHG-protokollen. Å rapportere i henhold til GHG-protokollen er ansett som beste praksis når det gjelder rapportering på selskapsnivå.

Utslipp i Scope 3 deles inn i 15 kategorier, som viser til utslipp som kan oppstå oppstrøms eller nedstrøms i verdikjeden.

- Oppstrømsaktiviteter: Kapitalgoder, kjøpte varer og tjenester, drivstoff og energirelaterte aktiviteter, transport og distribusjon, avfall fra produksjon, forretningsreiser, pendling og leasede eiendeler
- Nedstrømsaktiviteter: Transport og distribusjon, prosessering av solgte varer, investeringer, forbruk av solgte produkter/varer, avfall, leasede eiendeler og franchiser

En solid kartlegging av utslipp i Scope 3 er viktig for å sikre oversikt over hvor i verdikjeden utslippene skjer, for å fange opp eventuell outsourcing, og for å få oversikt over de totale utslippene knyttet til leveransen av en vare eller tjeneste. Dette vil også gjøre selskapet i stand til å iverksette riktige tiltak. Scope 3-utslipp er komplekse og det er fortsatt mange selskaper som ikke har kommet i gang med rapportering på dette. Det vil være hensiktsmessig å rapportere på de kategoriene der man har størst påvirkning, for så å bygge videre på rapporteringen.



Vedlegg 4 – Gjennomføring av dobbel vesentlighetsvurdering

Dobbel vesentlighet har to dimensjoner: å vurdere bærekraftstemaer både fra innside-ut, og utside-inn-perspektivet. Mindre selskaper kan benytte seg av samme prinsipp, men trenger ikke nødvendigvis gjøre prosessen like omfattende som de selskapene som er omfattet av kravet til dobbel vesentlighet i CSRD. EU har [publisert en veileder](#) til hvordan gjennomføre dobbel vesentlighetsvurdering.

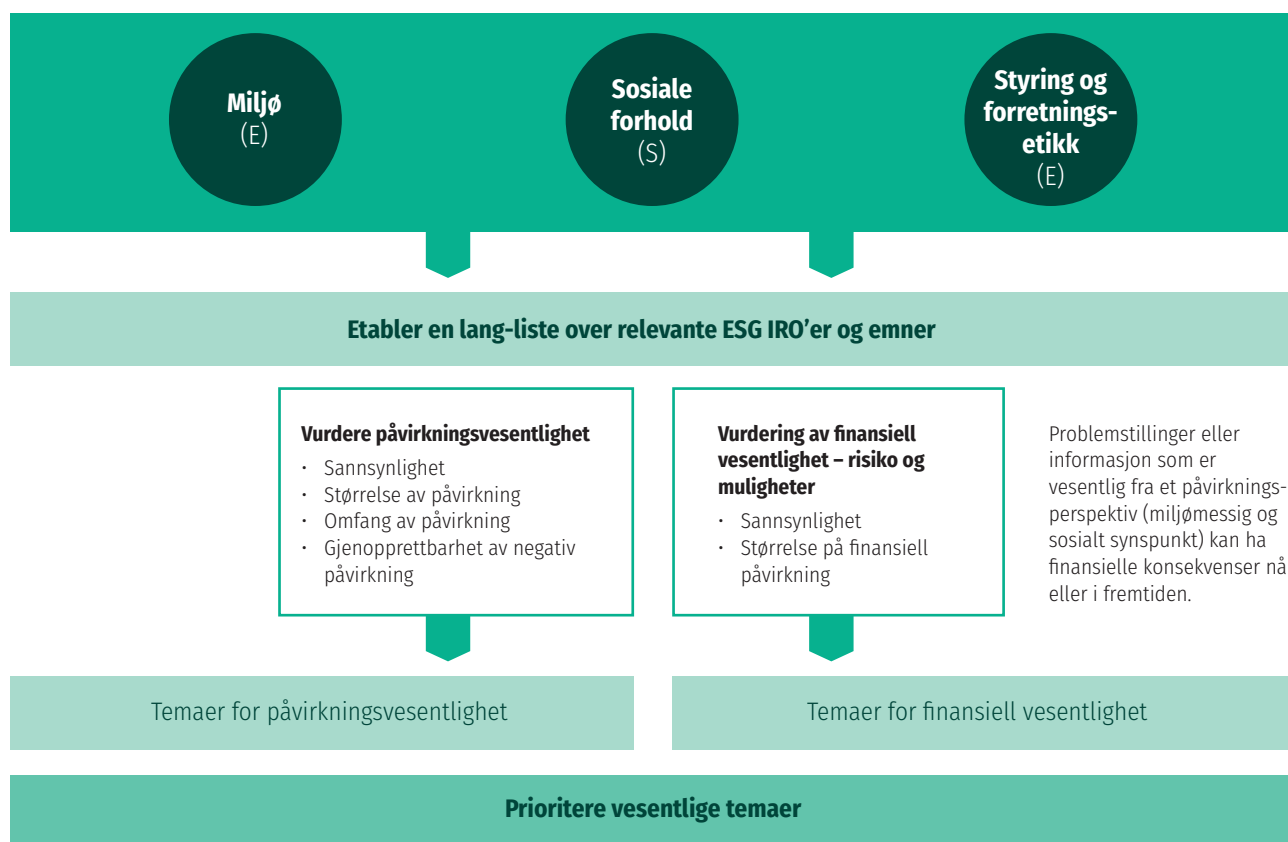
En dobbel vesentlighetsvurdering kan gjøres på to måter:

1. **«Top-down»-tilnærming:** En «top-down»-tilnærming starter med å identifisere temaer for miljø, sosialt og selskapsstyring. Påvirkningene, risikoene og mulighetene for hvert tema kartlegges og beskrives, og danner grunnlaget for å gjennomføre en vurdering for hvert tema. Det anbefales å vurdere vesentlighet fra et påvirkningsperspektiv, ettersom risikoer og muligheter skal knyttes opp til påvirkningene. Merk at selv om en påvirkning ikke er vesentlig, kan muligheter eller risikoer knyttet til den fortsatt være det.
2. **«Bottom-up»-tilnærming:** I motsetning til «top-down»-tilnærming starter man med å identifisere påvirkninger, risikoer og muligheter, for deretter å kategorisere de inn i bærekraftstema i etterkant.

En dobbel vesentlighetsvurdering kan gjennomføres i følgende steg:

1. For å gjennomføre en dobbel vesentlighetsvurdering er det essensielt å forstå selskapets forretningskontekst, herunder egen drift, forretningsforbindelser og deres avhengigheter i verdikjeden.
2. Basert på denne forståelsen lages en lang-liste med potensielle vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter innenfor hvert bærekraftstema. Her kan det eksempelvis tas utgangspunkt i tidligere års vesentlighetsvurderinger, benchmarking av konkurrenter, eller temaene nevnt i kapittel 2 i denne veilederen.
3. Ut ifra lang-listen rangeres og prioriteres temaer som er vesentlig for selskapet. Disse temaene, og deres tilhørende påvirkninger, risikoer og muligheter danner grunnlaget for bærekraftsrapporten. I denne fasen er det essensielt med interessentdialog for å fange opp deres synspunkter.
4. Til slutt er det viktig at de utvalgte vesentlige temaene verifiseres og forankres i ledelse og styret for å sikre enighet om hvilken retning bærekraftsarbeidet i selskapet skal ta.

Figurene under viser hvordan en kan gjennomføre en dobbel vesentlighetsvurdering. Dette er inspirert av utkastet til veilederen for hvordan man gjennomfører en vesentlighetsvurdering utarbeidet av EU. Figuren under gir en enkel fremstilling av prosessen for å velge vesentlige bærekraftstema.



Figur 10: Prosess for hvordan en dobbel vesentlighetsvurdering kan gjennomføres

ESRSene (standardene i CSRD) stiller krav til hvilke kriterier påvirkninger, risikoer og muligheter skal evalueres etter. Som nevnt vurderer man først påvirkninger. Dette gjøres etter skala, omgang, reversibilitet og sannsynlighet, i henhold til metodikken fra FNs prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap. Deretter vurderes finansielle risikoer og muligheter. Hvilke kriterier som skal evalueres per påvirkning, risiko eller mulighet er avhengig av dets klassifisering. Eksempelvis er det kun relevant å vurdere sannsynligheten for en påvirkning som er potensiell - ikke dersom påvirkningen faktisk har skjedd. Figuren under viser hvordan man skal måle hvorvidt en påvirkning, risiko eller mulighet er vesentlig. Dette kan gjøres både kvalitativt og kvantitativt. Eksempelvis kan man velge å benytte seg av en kvantitativ fem-trinnsskala, som vist i figuren under.



Figur 11: Kriterier for vurdering av vesentlighet

Selv om bærekraftstema er klart definert i ESRsene (dog med mulighet til å definere selskapsspesifikke temaer dersom relevant), er hvordan man skal definere påvirkninger, risikoer eller muligheter ikke det. Blant annet spesifiseres det i ESRsene at man kan disaggregere eller aggregere påvirkninger, risikoer og muligheter utfra hva som gir mening for selskapet selv. Noe av grunnen til dette er at en påvirkning alene ikke nødvendigvis er vesentlig, men aggregert med andre liknende påvirkninger kan det samlet bli vesentlig for selskapet.

Vedlegg 5 – Forskjellige rammeverk og standarder for bærekraftsrapportering

Generelle standarder for bærekraftsrapportering

Det finnes en rekke rammeverk, standarder og veiledere for bærekraftsrapportering. Disse har forskjellig format og metodikk, og vektlegger ulike forhold. I tabellen følger en oversikt over de mest relevante standardene for eiendomssektoren.

NAVN	FOKUSOMRÅDE	OM STANDARDEN / RAMMEVERKET
CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)	Generell	CSRD stiller krav til at selskaper rapporterer på sine påvirkninger, risikoer og muligheter relatert til de vesentlige bærekraftsforholdene for sin virksomhet. Direktivet utvider omfanget for rapportering til å inkludere selskapets verdikjede og bygger på prinsippet om dobbel vesentlighet.
EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet	Generell	Taksonomien har som mål å legge til rette for at finansmarkedene kanalisere kapital til lønnsomme bærekraftige aktiviteter og prosjekter, for å understøtte omstillingen til en lavutslippsøkonomi. Taksonomien oppstiller seks miljømål, og en økonomisk aktivitet kan kun regnes som bærekraftig om den bidrar vesentlig til ett av miljømålene samtidig som den ikke kan ha betydelig negativ innvirkning på de øvrige målene. Dessuten må aktiviteten oppfylle minstekravene til sosiale og styringsmessige forhold.
GRI (Global Reporting Initiative)	Generell	GRI har lenge vært de mest brukte internasjonale standardene for bærekraftsrapportering. Standardene inneholder krav, anbefalinger og veiledninger til dem som skal rapportere på påvirkningen virksomheten har på miljø, økonomiske og sosiale forhold.
SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)	Bærekraft hos finansaktører	SFDR har som mål å fremme bærekraft og miljøbevissthet i finansmarkedene ved å sikre åpenhet og konsistens i rapporteringen av miljømessige, sosiale og styringsmessige aspekter ved finansielle produkter og tjenester. Forordningen stiller krav til informasjon og dokumentasjon knyttet til integreringen av bærekraftsrisikoer i investeringsbeslutninger, samt hensynet til negative bærekraftskonsekvenser av disse.
SASB (Sustainability Accounting Standards Board)	Generell, sektorspesifikk	SASB har som mål å hjelpe selskaper med å identifisere, administrere og rapportere på de bærekraftstemaer som er mest relevante for deres virksomhet. SASB har utviklet 77 sektorspesifikke standarder og globalt anerkjente standarder som identifiserer de mest relevante bærekraftstema for hver av disse sektorene. Av disse er særlig fire relevante for eiendomssektoren: ingeniør- og infrastrukturjenester, husbyggere, eiendom og eiendomstjenester.
IR (Integrated Reporting Initiative)	Generell	IR-rammeverket er et format for rapportering som redegjør for hvordan seks ulike former for kapital benyttes for å skape verdi: menneskelig kapital, naturlig kapital, sosial kapital, finansiell kapital, produsert kapital og immateriell kapital. Integrert rapportering skal reflektere sammenhengen mellom forretningsmodellen og hvordan foretaket benytter og påvirker sine ressurser og sine omgivelser.

NAVN	FOKUSOMRÅDE	OM STANDARDEN / RAMMEVERKET
GRESB	ESG i eiendomssektoren	GRESB er et investorinitiert verktøy for rapportering av bærekraftdata i eiendomssektoren. GRESB inneholder en rekke ESG-KPIer for eiendomssektoren som gjør det mulig å sammenligne informasjon på tvers av selskap, og legger grunnlag for hva investorer og bransjen anser som vesentligere temaer for investering i eiendomssektoren.
EU-systemet Level(s)	Miljø for eiendomssektoren	Level(s) er et frivillig rammeverk for rapportering av nøkkeltall for bygningers miljøbelastning. Level(s) bruker en rekke KPIer for å måle karbonutslipp, materialbruk, vannforbruk, helse, komfort og klimaendringer i et livsløpsperspektiv. Level(s) er særlig ment til hjelp for land som ikke har egne standarder, sertifiseringsordninger mv. Taksonomien henviser for eksempel til Level(s) der landet ikke har egne standarder for beregning av klimagassutslipp.
TCFD (Taskforce on Climate-related Financial Disclosures)	Klimarisiko	TCFD er det sentrale rammeverket for hvordan klimarisiko skal analyseres og rapporteres på selskapsnivå. Målet med TCFD-rapportering er å redegjøre for mulig finansiell risiko og muligheter knyttet til klimaendringer. Rapporteringer omfatter 11 punkter knyttet til selskapsstyring, strategi, risikostyring og mål og metoder.
TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)	Naturrisiko	TNFD er det sentrale rammeverket for hvordan naturrisiko skal analyseres og rapporteres på. Målet er å synliggjøre hvordan selskap påvirker naturen, og vice versa med hensikt om å gi selskapene mulighet til å integrere naturrelaterte avhengigheter, risikoer, muligheter i deres strategier, risikostyring og investeringsbeslutninger. Rapporteringen omfatter 14 punkter knyttet til selskapsstyring, strategi, risikostyring og mål og metoder.
CDP (Carbon Disclosure Project)	Miljø – Karbon, vann og skog	CDP er en uavhengig non-profit organisasjon som har som mål å hjelpe selskaper rapportere på deres påvirkning på miljø. CDP gir en karakter fra A–D (og F) basert på informasjonen et selskap oppgir. CDPs vurdering omfatter både selskapets styrende dokumenter, klima- og energiregnskap, risikostyring, samt selskapets tiltak, mål og forbedringer.
CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)	Klimarisiko i eiendomsporteføljen	CRREM er et risikoanalyseverktøy som er utviklet for eiendomsselskap og investorer for å kunne identifisere «stranded assets» og for å forstå klimarisiko i deres eiendomsportefølje.



GRØNN BYGGALLIANSE



Kristian Augusts gate 13, 0164 Oslo



byggalliansen.no



@NorwayGBC



@grønnbyggallianse



@Grønn Byggallianse