



ByggaBoDialogen

Åtaganden för hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn

Dialogprojektet Bygga, bo och förvalta för framtiden som inleddes hösten 1999 manifesterades i en deklARATION överenskommen den 3 oktober 2000. Projektets deltagare har den 8 maj 2003 undertecknat en överenskommelse där Bygga-bo-målen för en hållbar utveckling¹ avseende bygg- och fastighetssektorn² definierats samt avgivit en förklaring att verka för att genomföra åtaganden. Andra parter, som genom en särskild överenskommelse förklarat sig arbeta mot samma mål, ges också möjlighet att delta i nedanstående viktiga satsning.

Bygga, bo och förvalta för framtiden innefattar alla typer av byggnadsverk, dvs. både byggnader och anläggningar såväl nya som gamla. Med förvaltning avses i detta dokument fastighetsförvaltning av byggnadsverk.

Hus och anläggningar byggs normalt för att användas länge. Tiden från byggande till rivning kan vara 50–100 år, ibland mer. Redan i de tidiga skedena av planerings-, bygg- och förvaltningsprocessen måste det finnas en helhetssyn på miljö och kostnader. Man måste se till livscykelkostnaderna för byggnadsverket och till effekterna på miljön under hela livslängden istället för enbart till kostnaderna och miljöeffekterna i produktionskedet. Driften innebär i sig en betydande miljöbelastning, och under hela förvaltnings- och användningskedet krävs kontinuerligt underhåll. Återkommande behövs mer eller mindre omfattande ombyggnader eller renoveringar och andra tekniska, ekonomiska eller miljömässiga överväganden i förvaltningen. För att nå en långsiktigt hållbar byggd miljö krävs att den som planerar, bygger, förvaltar, bygger om eller renoverar och använder byggnadsverket har en helhetssyn på miljö och kostnader. Helhetssyn och livscykelperspektiv måste genomsyra hela processen från planering och byggande över användning till rivning och återuppförande av ett byggnadsverk.

En viktig förutsättning för att nå Bygga-bo-målen som är uppsatta inom dialogprojektet är att spelreglerna för miljö-, energi- och skattefrågor är långsiktiga, stabila och tydliga. Det är viktigt att genom olika incitament stimulera aktörerna att vidta åtgärder som leder till en effektiv energianvändning, en hälsosam inomhusmiljö och en effektiv resursanvändning.

Vi som deltar i dialogprojektet Bygga, bo och förvalta för framtiden måste alla arbeta för att minska miljö- och hälsopåverkan i våra verksamheter i alla led, inklusive i rollen som köpare av olika varor och tjänster. Det är viktigt att vi har ett helhetsperspektiv på en långsiktigt hållbar utveckling i all vår verksamhet. Information till bl.a. allmänhet, företag och kommuner om möjligheter och vinster med en effektiv energianvändning, en hälsosam inomhusmiljö och en effektiv resursanvändning är nödvändig. I följande avsnitt preciseras de åtaganden som vi anser vara viktiga för en hållbar utveckling av bygg- och fastighetssektorn och som vi avser att verka för att genomföra. Utgångspunkten är att varje part skall svara för sina egna kostnader.

¹ Arbetet för hållbar utveckling avser i Bygga-bo-dialogen samtliga hållbarhetsaspekter – ekologiska, ekonomiska och sociala – dock med fokus på ekologisk hållbarhet.

² Med bygg- och fastighetssektorn avses i detta dokument följande: byggherrar, fastighetsägare och fastighetsförvaltare – såväl privata som offentliga, arkitekter, sektorns tekniska konsulter (bygg- och installationskonsulter samt andra tekniska konsulter verksamma vid tillkomsten och förvaltningen av byggnadsverk) samt byggindustrin och byggmaterialindustrin.



Åtagandena är grupperade i sju grupper:

1. Planera för ett hållbart samhällsbyggande
2. Se till helheten och hela byggnadsverkets livscykel
3. Skapa en effektiv och kvalitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess och nya garantiformer för hållbar utveckling
4. Förvalta byggnadsverk med energi- och miljöhänsyn
5. Klassificera byggnader
6. Forska, utveckla och utbilda för en hållbar bygg- och fastighetssektor
7. Följ upp och utvärdera

De åtaganden som anges i de olika grupperna överlappar i viss utsträckning varandra. Utöver de åtaganden som här anges gäller att åtgärder som krävs inom ramen för lagstiftningen alltid skall vidtas.

1. Planera för ett hållbart samhällsbyggande!

Planeringsprocessen för ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande är komplex och kräver engagemang från alla. Det är inte en fråga enbart för myndigheter och organisationer. Alla bör därför vara informerade om sammanhangen som påverkar och styr processen och ges chans att kommunicera sina kunskaper. Avvägningar måste göras mellan en rad olika intressen, varav några främst är samhällsintressen och andra mer är privata eller enskilda intressen. Ett sätt att göra det är genom en konstruktiv dialog som vi här kallar "Det goda samtalet".

1.1

Vi kommuner åtar oss att tillämpa "Det goda samtalet" för delaktighet och dialog på en planeringsuppgift som tas fram i samråd med berörda myndigheter. Vi skall bearbeta och sammanställa resultatet och utvärdera samtalet (i samråd med bl.a. Boverket, Riksantikvarieämbetet och respektive länsstyrelse) samt sprida erfarenheter från samtalet till andra kommuner och företrädare för relevanta aktörer. Vi företag åtar oss att, där förutsättningarna finns, delta i "Det goda samtalet" för delaktighet och dialog.

1.2

För att ett samhälles invånare skall kunna vara uppdaterade på hur den egna kommunen, från miljösynpunkt, förhåller sig till andra kommuner, skall vi kommuner bedriva jämförelser med stöd av nyckeltal och indikatorer, internt i våra egna kommuner och externt mot andra jämförbara kommuner med början 2003 och med fortlöpande årlig rapportering.

1.3

Vi kommuner åtar oss att senast 2004 ha sett över vilka hinder och möjligheter som finns för att de taxor och avgifter som kommunen sätter eller har inflytande över skall gynna ett beteende hos enskilda hushåll och företag som är långsiktigt hållbart och bra för miljön.

1.4

Regeringen åtar sig att undersöka

- om och i så fall varför lagstiftningen om taxor och avgifter på det kommunala området inte gynnar en hushållning med naturresurser,
- förutsättningarna för att skilja produktion och distribution av fjärrvärme från varandra¹,

¹ Regeringen har den 12 december 2002 beslutat tillsätta en utredning om detta, se Dir. 2002:160.



- möjligheten att utveckla handel med utsläppsrätter till att omfatta även bygg- och fastighetssektorn,
- förutsättningarna för länsstyrelsernas och andra statliga myndigheters deltagande i "Det goda samtalet" t.ex. inom ramen för den pågående PBL-översynen.

2. Se till helheten och byggnadsverkets hela livscykel!

Den miljöpåverkan som byggnadsverk orsakar under hela livscykeln härrör huvudsakligen från användningen av energi, material och farliga ämnen, uttag av råvaror, markanvändning och buller. I dag svarar miljöpåverkan från driftsskedet av den bebyggelse som nu finns för cirka 85 % och miljöpåverkan från tillverkningen för cirka 15 %. För ny bebyggelse svarar driftsskedet i flera fall för en mindre andel. Om man vill arbeta för att nå en hållbar utveckling måste man se till byggnadsverkets hela livscykel. För detta används verktygen livscykelkostnader (LCC) och livscykelanalys (LCA).¹

2.1

Vi företag och kommuner åtar oss att analysera funktioner, delsystem och byggnadsverk utifrån helhets-syn och livscykelperspektiv.

2.2

Vi företag och kommuner åtar oss att enligt egna, fastställda rutiner utföra LCC-analyser vid val av system – utformning av byggnadsverk, tekniska installationer och större komplement. Där så erfordras, kompletteras LCC-analyserna med livscykelanalys (LCA) i lämplig omfattning utifrån tillverknings- och driftsskedenas betydelse ("begränsad LCA"). Detta gäller såväl vid ny- som ombyggnad.

2.3

Vi företag och kommuner åtar oss att enligt egna, fastställda rutiner genomföra upphandling av större byggnadsdelar och komponenter med beaktande av LCC. Detta gäller såväl vid ny- som ombyggnad.

3. Skapa en effektiv och kvalitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess och nya garantiformer för hållbar utveckling!

Syftet är att skapa en fungerande process, där alla aktörer förutom att arbeta enligt sina egna specifika rutiner har ett sektorsgemensamt arbetssätt för att säkerställa och ta ansvar för helhetens kvalitet och effektivitet. Helhetsyn på byggnadsverken med tydligare fokus på förvaltningskostnader skall bli ett resultat av detta. Genom en ökad samordning i sektorn kan uppföljning och erfarenhetsåterföring också bli bättre och kompetensen öka hos de olika aktörerna. Ett förslag till modell för en kvalitets- och effektivitetsstyrd process har utvecklats. Det nya med denna modell är att det finns klara gränssnitt mellan varje delprocess eller skede. Innan man kan fatta beslut om att gå vidare från en delprocess till nästa måste resultat från föregående delprocess redovisas och godkännas enligt en styrande rutin. Kompetenser, resurser och ansvar för nästkommande delprocess skall också prövas och befinnas tillräckliga enligt krav i en styrande rutin. (Se Bilaga). Ansvar för helheten kräver också att väl fungerande produkt- och funktionsgarantier utvecklas tillsammans med allmänt accepterade mätsystem för de krav som ställs på hållbar utveckling. Det är viktigt att systemet är enkelt och att det tydligt visar vem som är ansvarig i olika delar.

¹ Livscykelkostnader (Life Cycle Costs, LCC) är summan av nuvärdet av årliga drift- och underhållskostnader och grundinvesteringen. Livscykelanalys (Life Cycle Assessment, LCA) syftar till att göra en helhetsmässig bedömning av miljöpåverkan av produkter och tjänster på ett livscykelperspektiv – från råvaruutvinning och förädling, tillverkning, transport och distribution, produktanvändning, återanvändning samt återvinning till slutlig avfallshantering. Standarder för LCA återfinns i ISO 14040-14049.



3.1

Vi företag och kommuner åtar oss att i var sitt pilotprojekt använda den modell eller motsvarande för en kvalitets- och effektivitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess som tagits fram inom Bygga-bo-dialogen.

3.2

Vi företag och kommuner åtar oss att i samverkan med deltagande parter utveckla och prova nya former för garantiåtaganden avseende vissa funktioner med inriktning på hållbar utveckling i de pilotprojekt där vi använder denna modell.

3.3

Vi företag och kommuner skall regelmässigt utarbeta och använda projektspecifika miljöprogram för hållbar utveckling¹.

3.4

Regeringen åtar sig att fortsätta verka för att en systematisk kvalitets- och effektivitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess ges möjlighet att utvecklas ytterligare. Likaledes åtar sig regeringen att fortsätta verka för utvärdering och information om framtagna processmodeller så att tillämpningen kan underlättas.

4. Förvalta byggnadsverk med energi- och miljöhänsyn!

Driftsskedet svarar för cirka 85 % av byggnadsverkens miljöpåverkan. En välfungerande förvaltning har därför stor betydelse för att minska byggnadsverkens påverkan på miljön. Miljöpåverkan under driftsskedet härrör huvudsakligen från energianvändningen. Effektiviseringen av användningen av den tillförda uppvärmningsenergin, minskning av användningen av el för fastighetsdrift och verksamheter samt avvecklingen av fossila bränslen för uppvärmning bör få mycket hög prioritet. Även användningen av material och farliga ämnen, uttag av råvaror, markanvändning, buller och påverkan på innemiljön innebär en betydande miljöpåverkan och måste beaktas i kommuners och företags miljöarbete. För att minska byggnadsverkens miljöpåverkan måste energi- och miljöhänsyn vara en viktig del av företagets och kommunernas operativa ledning. Detta ställer krav på förankring i företagets och kommunernas ledningar och på att det finns kontinuerlig tillgång till en kompetent upphandlings- och driftsorganisation.

4.1

Vi företag och kommuner åtar oss att göra energi- och miljöhänsyn till en viktig del av vår strategiska och operativa ledning. Vi åtar oss vidare att kompetensutveckla vår personal samt att utveckla kvalitets- och miljöledningssystem så att en effektiv el- och energianvändning och en begränsad användning av fossila bränslen uppnås. En god innemiljö och ett i övrigt miljömässigt riktigt utnyttjande av byggnader, anläggningar och installationssystem skall även tillgodoses.

¹Exempel på mall för miljöprogram finns i rapporten från arbetsgruppen "Systemval och upphandling med livscykelperspektiv och helhets-syn". Mallen kan användas som vägledning för att upprätta projektspecifika miljöprogram.



4.2

Vi företag och kommuner åtar oss att formulera egna mål och planer på fastighetsnivå för att under de

- närmaste 5–10 åren uppnå "Den goda driften" (DGD)¹ vilket innebär att vi organisatoriskt och tekniskt skall säkerställa att den befintliga installerade tekniken utnyttjas optimalt.
- närmaste 10–15 åren introducera "Ny energiteknik" (NET)² vilket innebär att vi i vårt fastighetsbestånd, framförallt i samband med planering av ombyggnadsåtgärder, systematiskt skall pröva möjligheterna att utnyttja ny teknik.
- närmaste 25 åren introducera "Framtida Energiteknik" (FET)³ vilket innebär att vi redan i dag åtar oss att praktiskt pröva möjligheten att införa sådan energiteknik som fortfarande är under utveckling.

4.3

Vi företag och kommuner åtar oss

- att pröva system för en kvalitetssäkrad drift i syfte att uppnå en sund inomhusmiljö,
- att vid upprättande av hyresavtal mellan hyresgäst och hyresvärd eftersträva en precisering av den erbjudna inomhusmiljön vad avser mätbara egenskaper för luftkvalitet och komfort,
- att erbjuda kunder avtal som styr mot miljöhänsyn och energihushållning t.ex. genom att erbjuda hjälp med energiplanering och förbättrad energistatistik,
- att delta i arbete med fortlöpande jämförelser med andra företag och kommuner i syfte att uppnå ständig förbättring i arbetet med hållbar utveckling.

4.4

Vi företag och kommuner åtar oss att, i samband med att befintliga byggnader klassificeras eller deklarerar med avseende på miljö, energi och resursanvändning, upprätta och genomföra en åtgärdsplan med syfte att förbättra byggnadsrelaterad hälsa och minska miljöpåverkan. Överväganden i åtgärdsplanen skall vara baserade på användningen av verktygen LCC och LCA i lämplig omfattning samt på företagsanpassade lönsamhetsmål. Genomförandet av åtgärdsplanen bör samordnas med ordinarie underhåll.

4.5

Vi företag och kommuner åtar oss att bygga upp och höja kompetensen genom att låta berörd personal genomgå utbildning i livscykelräkning, LCA och LCC, med början 2004. Detta gäller även ledande personal. Denna utbildning skall därefter återkomma regelbundet.

4.6

Vi företag och kommuner skall genom utbildning bygga upp och höja kompetensen hos vår personal beträffande samband mellan byggnadsverk, tekniska installationer, komponenter och verksamheter. Detta gäller såväl inom driftsorganisationen som vid köp av tjänster. Vi skall vid upphandling ställa höga krav på sådan kompetens hos leverantörer, projektörer och installatörer.

4.7

Regeringen åtar sig att verka för

- att i möjlig mån stimulera utbyte av värmesystem baserade på fossila bränslen och direktverkande elvärme,

¹ "Den Goda Driften" (DGD) innebär att genom organisatoriska och enkla tekniska åtgärder säkerställa att den befintliga installerade tekniken utnyttjas optimalt. Detta arbete förutsätter ett aktivt stöd från företagsledningen, välfungerande driftstatistik och uppföljning samt en ständig kompetensutveckling av personalen.

² "Ny Energiteknik" (NET) innebär introduktion av känd men ej till fullo tillämpad teknik. Exempel på sådan teknik i dag är t.ex. mätning av värme och varmvatten, introduktion av värmepumpar och solvärme och optimering av elmotordrift. NET introduceras i huvudsak i samband med ombyggnader och kombineras ofta med förbättring av byggnaders termiska isolering.

³ Framtida Energiteknik" (FET) avser teknik som är under utveckling eller kan komma att utvecklas t.ex. solceller och bränsleceller.



- att tillgången till opartisk konsumentinformation om åtgärder för effektivare energianvändning och vid förnyelse av värmesystem även i fortsättningen säkerställs,
- att i möjlig mån i pilotprojekt utveckla och demonstrera lösningar som syftar till att långsiktigt sänka kostnaderna för de boende och samtidigt främja en hållbar utveckling av bebyggelsen.

5. Klassificera byggnader!

Deklaration och klassificering av byggnaders kvalitet med avseende på energianvändning, resursutnyttjande och inomhusmiljö/hälsa behövs som stöd för insatserna för hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn. För att miljöklassificering skall få bred acceptans bör kriterierna tas fram i samarbete mellan berörda intressenter. En förutsättning för att många skall ansluta sig till och genomföra miljöklassificering av sina fastigheter är också att kriterierna är lätta att förstå och lätta att använda. Bedömningarna måste vara enkla att göra, redovisa och vid behov kontrollera.

5.1

Vi företag och kommuner åtar oss att i samverkan med den offentliga sektorn utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader och att använda sådana system. Klassificeringen skall omfatta energianvändning, resursutnyttjande och inomhusmiljö/hälsa.

5.2

Vi försäkringsbolag åtar oss att anpassa premier och/eller självrisker för fastigheter efter den miljöklass som fastigheten tillhör. Bättre miljöklass där skaderisken minskar skall leda till bättre villkor för försäkringstagaren. Vi åtar oss vidare att vid reparation och återuppförande efter försäkringsskador verka för att miljöhänsyn beaktas i varje enskilt ärende. Detta gäller såväl vid val av material som utförande.

5.3

Vi kreditinstitut och banker åtar oss

- att i den sedvanliga kreditbedömningen beakta miljöklassningen vid värdering av fastigheter,
- att verka för att de värderingsmän som används, före år 2008, har genomgått för värderingsarbetet relevant miljöutbildning samt informerats om klassningssystem och Bygga-bo-projektets mål och ambitioner.

5.4

Regeringen åtar sig att i samverkan med sektorn medverka till utformning av byggnadsdeklarationer samt till att utveckla och fastställa kriterier för miljöklassificering och verka för att dessa kommer till användning¹. Regeringen åtar sig vidare att se över möjligheterna att ge stöd till utbildning och informationsspridning om deklarerationer och miljöklassificering till företag och kommuner i syfte att få fler att genomföra klassificering av byggnader.

5.5

Regeringen har i dir 2002:87 gällande översyn av reglerna om fastighetsskatt givit Kommittén för översyn av reglerna om fastighetsskatt på småhus m.m., förmögenhetsskatt samt arvs- och gåvoskatt i uppdrag att samråda med dialogprojektet när det gäller underlag för fastighetsskatt. Vi företag och kommuner åtar oss att aktivt delta i ett sådant samråd.

¹ På frivillig basis i dagsläget. En utredning (Dir. 2002:93) har tillsatts bl.a. för att belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer. Detta uppdrag skall redovisas till regeringen senast den 1 mars 2004.



5.6

Regeringen åtar sig att verka för

- att i möjlig mån i pilotprojekt utveckla och demonstrera lösningar som syftar till att långsiktigt sänka kostnaderna för de boende och samtidigt främja en hållbar utveckling av bebyggelsen.
- att se över möjligheterna att med hänsyn till den miljöklassificering som avses i 5.4 verka för sådana incitament som främjar miljöinvesteringar i den byggda miljön.

6. Forska, utveckla och utbilda för en hållbar bygg- och fastighetssektor!

Det finns i dag mycket kunskap om energieffektivisering och andra åtgärder som syftar till en hållbar utveckling. Väl utprovad teknik finns på marknaden. Ett problem är att kunskaperna inte tillämpas och tekniken inte används i den grad som vore önskvärt. För att råda bot på detta krävs informations- och utbildningsinsatser samt upphandlingsformer som stimulerar nytänkande och användning av ny teknik. Samtidigt behöver tekniken utvecklas vidare, nya och bättre produkter och system behöver tas fram och kunskapen om systemsamband behöver fördjupas. För statliga byggherrar kan detta ske inom ramen för uppdraget till Samverkansforum för statliga byggherrar. Forskning och utveckling (FoU) spelar här en viktig roll. FoU-behov och konkreta FoU-uppgifter presenteras i rapporterna från Bygga-bo-dialogens sex arbetsgrupper.

6.1

Vi företag och kommuner åtar oss att medverka i planeringen av fortsatt FoU om hållbart samhällsbyggande genom att bistå de offentliga organen inom detta område med underlag om FoU-behov och förslag till prioriteringar. En hållbar utveckling bidrar även till att främja sektorns kvalitetsutveckling. Vi åtar oss att också medverka i finansieringen av för oss angelägna FoU-satsningar. Vi åtar oss också att medverka till att goda miljö-, energi- och teknislösningar introduceras på marknaden och kommer till användning.

6.2

Vi företag och kommuner åtar oss att vid initiativ från regeringen medverka till att ett nationellt kompetensutvecklingsprogram kommer till stånd samt medverka i genomförandet genom att berörd personal deltar i för oss relevant utbildning. Utbildningsinsatserna föreslås vara av kortare karaktär men återkommande.

6.3

Regeringen är beredd att i samverkan med sektorn fortsätta verka för FoU om hållbart samhällsbyggande samt inom myndigheternas ansvars- och verksamhetsområden satsa på innovationssystem och implementering av ny teknik. Regeringen åtar sig att även fortsättningsvis stödja introduktion av ny energiteknik. Ovanstående sker inom ramen för uppdrag till myndigheter såsom Boverket/Byggekostnadsforum, Formas och Statens energimyndighet.

6.4

Regeringen åtar sig att verka för att ett nationellt kompetensutvecklingsprogram kommer till stånd för att så brett som möjligt sprida kunskaperna om, och öka engagemanget för, en hållbar utveckling av bygg- och fastighetssektorn och därmed bidra till att uppnå de uppsatta Bygga-bo-målen. Utbildningsinsatserna föreslås vara av kortare karaktär men återkommande.

6.5

Regeringen åtar sig att i samverkan med utbildningsväsendet genom utbildning och kompetensutveckling eftersträva god tillgång på tekniker och ingenjörer med relevanta inriktningar för ett hållbart samhällsbyggande.



7. Följ upp och utvärdera!

Det är av utomordentligt stor vikt att följa upp de åtgärder som vidtas genom åtagandena och bedöma i vilken utsträckning de bidrar till att nå uppsatta Bygga-bo-mål. En löpande återkoppling av resultaten är nödvändig. Erfarenheter av hur Bygga-bo-dialogen fungerat som arbetsform bör även tas till vara.

Vi åtar oss att medverka i uppföljning som initieras av de organ som blir ansvariga för detta.

Uppföljning gäller

- genomförandet av de insatser vi åtagit oss att göra,
- i vilken utsträckning dialogprojektet bidrar till uppfyllelse av Bygga-bo-målen,
- Bygga-bo-dialogen som arbetsform.

I åtagandet ingår att under en 3-årsperiod medverka till årlig avstämning/återkoppling av resultaten av ovanstående tre delar.



Åtaganden för hållbar samhällsutveckling inom bygg- och fastighetssektorn

Förvaltningsprocessen – Ägarens/Förvaltarens ansvar



Figuren visar grundtanken bakom den modell till en kvalitets- och effektivitetsstyrd bygg- och fastighetsförvaltningsprocess som tagits fram inom dialogprojektet Bygga, bo och förvalta för framtiden. Under respektive skede genomförs de aktiviteter som krävs för att bidra till att uppnå uppsatta mål inom dialogprojektet.

Det nya i denna processbeskrivning är att det finns **ett klart gränssnitt mellan de olika skedena med krav på beslut efter styrande rutiner**. Detta symboliseras av trafikljusen. Kravet på beslut understryker behovet av att aktiviteter läggs så tidigt som möjligt i processkedjan för att skapa tillfredsställande underlag för beslut om att gå vidare.

Innan man kan fatta beslut om att gå vidare från en delprocess eller ett skede till nästa måste resultat från föregående delprocess redovisas och godkännas enligt en styrande rutin. Kompetenser och resurser för nästkommande delprocess ska prövas och befinnas tillräckliga enligt krav i styrande rutin.

Vem som är ansvarig inför byggherren¹ för olika delar i delprocessen skall vara tydliggjort.

Några exempel på aktiviteter som erfordras i de olika skedena:

Behov: pröva verksamhetens behov, utvärdera alternativ, fastlägga tids- och kostnadsramar, förberedande myndighetskontakter.

Utredning: utföra verksamhets- och funktionsbeskrivning, riskanalyser och LCC/LCA, kontakta finansärer och försäkringsgivare samt förbereda "byggherrens planprocess".

Produktbestämning: genomföra programarbetet, ta fram funktionskrav/miljö- och energiprogram/LCA, kalkylera kostnader/intäkter/LCC, genomföra "byggherrens planprocess" (i erforderlig omfattning) och välja upphandlingsmodell.

Produktframställning: upphandla, projektera, producera (projektera, upphandla, producera om general- eller delad entreprenad valts) så att produkten uppfyller ställda krav på funktion, kvalitet och miljö.

Produktanvändning: överta, nyttja, förvalta med ansvaret för produkten kvar hos entreprenören tills garantiåtagandena är fullgjorda.

Processen inträffar återkommande under ett byggnadsverks "livstid" så snart större insatser planeras. Den gäller såväl vid själva produktionen av byggnadsverket som vid ombyggnad och renovering eller återuppförande efter rivning.

Modellen beskrivs utförligt i rapporten från arbetsgruppen "Kvalitet och effektivitet i bygg- och förvaltningsprocessen".

¹ Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (enligt plan- och bygglagen, PBL, 1987:10).



Vi – regeringen, företag och kommuner – gör följande åtaganden inom Bygga, bo och förvalta för framtiden

Stockholm den 8 maj 2003

Undertecknande	Åtagande						
	1	2	3	4	5	6	7
_____ För Regeringen Lena Sommestad Miljöminister	X		X	X	X	X	X
_____ AB Electrolux Mikael Bragd VD Norden		X	X		X	X	X
_____ AB Svenska Bostäder Charlotte Axelsson VD	X	X	X	X	X	X	X
_____ AP Fastigheter AB Per-Håkan Westin VD	X	X	X	X	X	X	X
_____ Asplunds Bygg AB Håkan Gabrielsson VD	X		X	X dock ej 4.2–4.4	X	X	X

X: Förkryssat åtagande innebär deltagande i alla för regeringen, företaget eller kommunen relevanta delar av åtagandet. I annat fall anges undantag.



Undertecknande	Åtagande						
	1	2	3	4	5	6	7
Bengt Dahlgren AB Christer Nyberg VD	X	X	X	X dock ej 4.2, 4.6	X	X	X
Folksam Mikael Öhlund vice VD					X		X
FöreningsSparbanken Mikael Inglander vice VD					X		X
Hofors kommun Marie-Louise Dangardt Kommunalråd	X	X	X dock ej 3.2	X	X	X	X
HSB Riksförbund Mia Torpe Miljöchef	X		X	X	X	X	X
Kalmar kommun Birgitta Elfström Kommunalråd	X dock ej 1.3	X	X dock ej 3.2	X	X dock ej 5.5	X dock ej 6.2	X

X: Förkryssat åtagande innebär deltagande i alla för regeringen, företaget eller kommunen relevanta delar av åtagandet. I annat fall anges undantag.



Undertecknande	Åtagande						
	1	2	3	4	5	6	7
Karlstad kommun Lene Melesjö-Windahl Kommunalråd	X dock ej 1.3	X	X dock ej 3.3	X dock ej 4.3		X	X
LB-Hus AB Hans Kvist VD	X	X	X		X	X	X
Malmö stad Anders Rubín Kommunalråd	X	X	X				X
NCC AB Olle Ehrlén vice VD	X	X	X	X	X	X	X
Riksbyggen Ulf Karlsson VD	X	X dock ej 2.2, 2.3	X	X	X	X	X
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB Ulrika Francke VD	X	X	X	X	X	X	X

X: Förkryssat åtagande innebär deltagande i alla för regeringen, företaget eller kommunen relevanta delar av åtagandet. I annat fall anges undantag.



Undertecknande	Åtagande						
	1	2	3	4	5	6	7
Skanska Sverige Mats Williamson VD	X	X	X		X	X	X
Vasakronan AB Håkan Bryngelson VD	X	X	X	X dock ej 4.2, 4.3, 4.6	X	X	X
White arkitekter AB Magnus Borglund VD		X dock ej 2.3	X	X dock ej 4.2–4.4	X	X	X

Detta dokument upprättas i ett original som registreras och arkiveras hos Miljödepartementet.

X: Förkryssat åtagande innebär deltagande i alla för regeringen, företaget eller kommunen relevanta delar av åtagandet. I annat fall anges undantag.