

VÆRDIEN AF CERTIFICERINGER I BYGGE- OG EJENDOMSBRANCHEN

En analyse af den økonomiske, miljømæssige og sociale værdi af certificeringer af bæredygtighedstiltag

Forord

Certificeringsordninger som DGNB, Svanemærket, BREEAM og LEED er blandt de mest udbredte værktøjer til at arbejde systematisk med bæredygtighed i bygge- og ejendomsbranchen, både i Danmark og internationalt. Siden de første bygninger blev certificerede i Danmark for cirka 15 år siden, er anvendelsen af certificeringsordninger steget markant, og i dag certificeres omkring halvdelen af alle større danske byggeprojekter.

På trods af certificeringernes udbredelse har der hidtil været begrænset viden om den økonomiske, miljømæssige og sociale værdi, de skaber. Datagrundlaget er ofte sparsomt, og målinger af certificeringers værdi er derfor forbundet med udfordringer. Samtidig er netop denne viden afgørende for at styrke besluningsgrundlaget og understøtte fremtidige valg om certificeringer i branchen.

I denne rapport præsenteres en analyse af certificeringers økonomiske, miljømæssige og sociale værdi i Danmark baseret på de bedst tilgængelige data. Rapporten er den første af to delrapporter i projektet ”Værdien af certificeringer i bygge- og ejendomsbranchen” og sammenfatter hovedresultaterne fra analysen “Value and Effect of Sustainability Measures in the Built Environment through Certification”, udarbejdet af Rambøll Management Consulting. Rådet for Bæredygtigt Byggeri har oversat og kondenseret resultaterne fra Rambølls analyse til denne rapport. Man kan i Rambølls analyse finde alle henvisninger og bilag, som står til baggrund for denne rapport.

Projektets anden og afsluttende delrapport forventes lanceret medio 2026 og vil fokusere på, hvordan investorer, bygherrer og andre aktører i bygge- og ejendomsbranchen kan arbejde strategisk for at maksimere værdien af certificeringer.

Projektet ”Værdien af certificeringer i bygge- og ejendomsbranchen” er finansieret af Realdania, Rambøll Fonden, Grundejernes Investeringsfond og Investorernes Bæredygtighedsnetværk.

Analysens tilgang og proces er løbende blevet kvalificeret af et eksternt forskerpanel, en styregruppe samt et Advisory Board med repræsentanter fra bygge- og ejendomsbranchen. Den fulde deltagerliste fremgår sidst i rapporten.



Rapportens resultater

- > Hovedresultaterne foldes ud og kvalificeres i de efterfølgende sektioner

Økonomisk værdi af certificeringer

- > Certificerede boligejendomme har et 8 % højere lejeniveau end tilsvarende ikke-certificerede ejendomme, mens certificerede erhvervsejendomme har et 16 % højere lejeniveau.



- > Lejen for certificerede og ikke-certificerede ejendomme følger samme udvikling over tid (2019-2025).



- > På grund af et begrænset antal handlede ejendomme med certificering er det ikke muligt at vurdere effekten af certificeringer på ejendomstransaktioner. Blandt store ejendomsinvestorer er der dog generelt en stort fokus på, og efterspørgsel efter, certificerede ejendomme.



Miljømæssig værdi af certificeringer

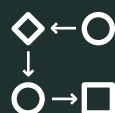
- > Certificeringsordninger stiller højere miljøkrav end lovgivningen, bl.a. til livscyklusvurderinger, og sikrer samtidig tredjepartvalidering af bygningers miljøperformance.



- > Livscyklusvurderinger af de undersøgte certificerede bygninger viser, at deres CO₂-udledninger ligger et godt stykke under grænseværdierne i lovgivningen – også for bygninger, der ikke var underlagt denne lovgivning på tidspunktet for bygningens færdiggørelse.



- > Certificeringer har været en betydelig drivkraft for udbredelse af værktøjer til at måle og arbejde med klima- og miljøpåvirkning. Eksempler er livscyklusvurderinger og miljøvaredeklarationer, der fremmer udviklingen og brugen af materialer med lavere miljøpåvirkning.



Social værdi af certificeringer

- > Certificeringsordninger stiller højere krav end lovgivningen til bl.a. indeklima, kemikalier og støj.



- > Forbedret mobilitet, indeklima og håndtering af kemikalier i bygninger har vist sig at øge brugernes velvære, herunder produktivitet, søvnkvalitet og generelle sundhed. Dette kan styrke bygningernes markedsværdi.



Rapportens opbygning

01 Den økonomiske værdi af certificering	s. 9-14
Lejepriser	
Lejeudvikling	
Transaktionspriser	
Omkostninger ved at certificere	
02 Den miljømæssige værdi af certificeringer	s. 15-18
Livscyklusvurderinger	
Miljøvaredeklarationer på byggematerialer	
Biodiversitet	
03 Den sociale værdi af certificering	s. 19-22
Social værdi i denne analyse	
04 Næste skridt	s. 23-24
05 Akkrediteringer	s. 25-26
Medskabere	
Yderligere ressourcer	



Den økonomiske værdi af certificeringer

Certificeringsprocesser kan være krævende, både når det gælder tid og økonomi. Derfor er et centralt spørgsmål for mange investorer, bygherrer og ejendomsudviklere, om certificeringer kan betale sig økonomisk. For at besvare dette spørgsmål undersøger rapportens første del forskelle mellem certificerede og ikke-certificerede ejendomme ift. leje, tomgang, lejeudvikling og transaktioner.

”I AKF ser vi certificeringer som både et strategisk redskab og et stærkt procesværktøj i projekteringen. Certificeringer understøtter en systematisk tilgang til bæredygtighed ved at sikre, at vi forholder os struktureret til en lang række bæredygtighedstiltag i vores byggeprojekter. Den væsentligste overvejelse er dog den langsigtede sikring af ejendomsværdien, særligt med henblik på et eventuelt frasalg. Når vi certificerer vores ejendomme, mindsker vi risikoen for at afskære potentielle købere, hvis certificeringer indgår som et krav i deres investeringsstrategi.”

Thilde Elster Fjordgaard
CFO, AKF

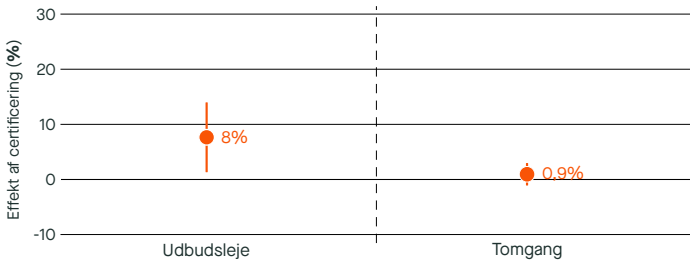
Lejepriser

Lejeniveauer og boligtomgang er to af de mest væsentlige økonomiske udfald for ejendommejerere, da de meget direkte påvirker afkastet af en ejendom.

Analysen af certificeringers økonomiske værdi bygger på lejedata for ca. 200.000 lejemål i EjendomDanmarks markedsdatabase, koblet med oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og certificeringsudbydere. Udbudsleje og tomgang i certificerede og ikke-certificerede bygninger med samme beliggenhed, bygningsstørrelse, typologi, alder og enhedstyper sammenlignes. Forskellene i udbudsleje og tomgang giver en indikation af den økonomiske effekt af certificering i lejeregnskabet.

Boligejendomme

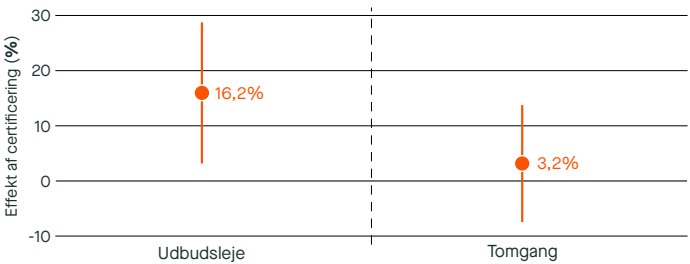
Figur 1 viser, at certificerede boligejendomme i gennemsnit har en 8 % højere lejepris end ikke-certificerede boligejendomme. For boligtomgang viser analysen at der ikke statistisk er nogen forskel mellem certificerede og ikke-certificerede ejendomme, selvom estimeret kunne indikere en 0,9 % højere tomgang i certificerede ejendomme.



Figur 1: Estimeret effekt af certificering på udbudsleje og tomgang i boligejendomme

Erhvervsejendomme

Figur 2 viser, at certificerede erhvervsejendomme udbydes til en 16 % højere lejepris end ikke-certificerede erhvervsejendomme med tilsvarende observerbare karakteristika. Analysen viser sammenlignelige tomgangs niveauer for certificerede og ikke-certificerede ejendomme. Selv om estimeret på 3,2 % indikerer et lidt højere tomgangs niveau for certificerede ejendomme, er dette ikke signifikant forskelligt fra nul.

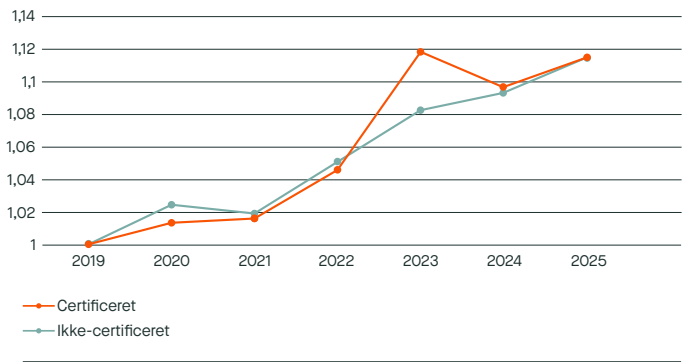


Figur 2: Estimeret effekt af certificering på udbudsleje og tomgang i erhvervsejendomme

Resultaterne fra analysen af lejepriser viser, at certificerede ejendomme i gennemsnit har signifikant højere lejeniveauer end ikke-certificerede ejendomme, når man sammenligner certificerede og ikke-certificerede ejendomme med sammenlignelige observerbare karaktertræk og beliggenheder. Samtidig viser analysen, at der ikke er nogen væsentlige forskelle i tomgangs-niveauet for certificerede og ikke-certificerede ejendomme.

Lejeudvikling

For at undersøge om forskelle i lejeniveau for certificerede og ikke-certificerede ejendomme har ændret sig over tid, er lejeudviklingen analyseret på bygninger i EjendomDanmarks database, hvor lejen kan følges i mindst to forskellige år i perioden 2019–2025. Analysen viser ikke tegn på, at lejen i certificerede ejendomme stiger hurtigere end i ikke-certificerede – hverken for bolig- eller erhvervsejendomme. Det antyder, at den lejepræmie, der er identificeret for certificerede ejendomme, i høj grad har været stabil over tid, som vist i Figur 3.



Figur 3: Udvikling i leje for certificerede og ikke-certificerede ejendomme, 2019–2025 (indeks)

Det skal dog understreges, at analysen dækker en relativt kort periode (ca. fem år), og at en længere tidsperiode måske vil vise en anden udvikling. Over den undersøgte periode er der altså ingen indikation på, at lejepræmien ved certificering vokser eller aftager.

Transaktionspriser

Der har blandt bygherrer og investorer været stor interesse for at afdække, hvorvidt der er forskel i transaktionspriserne på certificerede og ikke-certificerede ejendomme. Det har dog kun været muligt at identificere transaktioner på certificerede ejendomme for mindre end 30 bygninger, der spænder fra enkeltstående Svanemærke-certificerede rækkehuse til større DGNB-certificerede projekter. Det betyder, at en egentlig statistisk sammenligning ikke har været mulig. Derfor er spørgsmålet belyst via mere kvalitative data.

En gennemgang af årsrapporter og offentligt tilgængelig information viser, at investorer, der tilsammen repræsenterer omkring to tredjedele af porteføljeværdien blandt Danmarks 25 største ejendomsinvestorer, har et eksplicit strategisk fokus på certificering. Derudover stiller investorer, der repræsenterer godt 40 % af den samlede porteføljeværdi, krav om certificering ved nye ejendomsudviklingsprojekter og ejendomskøb. Det tyder på, at certificering spiller en rolle i investeringsstrategierne og kan ses som et redskab til at beskytte og udvikle den økonomiske værdi af ejendomme, også selv om effekten endnu ikke kan måles klart i transaktionspriserne. Dette forventes også at have indflydelse på antallet af potentielle købere og evt. en højere transaktionspris.

Om totalomkostningsdata i denne analyse

Analysen af kvadratmeterprisen for certificerede ejendomme bygger på totalomkostningsdata (Life Cycle Cost, eller LCC) på anlægsudgifter, beskrevet i det færdige byggeregnskab. Dette inkluderer udgifter til konstruktion af hele bygningen inklusiv fast inventar, udvendige arbejder såsom skure, beplantning, terrasser og terrænbelægninger, rådgiveromkostninger til fx arkitekt- og ingeniørbistand, og byggepladssomkostninger til mandskabs-skure, værktøjscontainere, byggepladshegn, sikkerhedsforanstaltninger, mv. Udgifter til drift, vedligehold og renhold indgår ikke. Administrative omkostninger som skatter og forsikringer, samt omkostninger til nedrivning og bortskaffelse af eksisterende bygninger og oprensning af forurenet jord, medtages ligeledes ikke i denne analyse.

Omkostninger ved at certificere

Et vigtigt spørgsmål, når man taler om den økonomiske værdi af certificeringer i bygge- og ejendomsbranchen, er, hvad det koster at certificere. Omkostningsdata for byggeri er ofte privat information, og det har derfor ikke været muligt at indsamle sammenlignelige data for certificerede og ikke-certificerede ejendomme. Vi har dog informationer fra færdige byggeregnskaber for certificerede ejendomme fra 133 certificerede DGNB-byggeprojekter. Informationerne er hentet fra totaløkonomimodeller (LCCbyg) indsendt i forbindelse med certificering af projekterne.

Alle omkostningsinformationerne vedrører byggeprojekter, der blev DGNB-certificeret mellem 2020 og 2025 under DGNB-manualversionerne fra 2016, 2020 og 2023. Resultaterne fra analysen af kvadratmeterprisen for opførsel af certificerede ejendomme er opsummeret i Tabel 1 på side 13.

Tabel 1
Totaløkonomiske konstruktionsomkostninger for DGNB-certificeret byggeri

DGNB-manualversion	DGNB-certificering	Areal	Bygningstype	Omkostning per m2
2016	Guld	Mere end 5000 m2	Bolig	16.000 kr.
		Mere end 5000 m2	Kontor	19.800 kr.
		Mindre end 2500 m2	Bolig	19.500 kr.
		Mellem 2500 og 5000 m2	Bolig	15.500 kr.
	Sølv	Mere end 5000 m2	Bolig	14.100 kr.
2020	Guld	Mere end 5000 m2	Bolig	14.900 kr.



Transformationsprojektet ObelHus

Den miljømæssige værdi af certificeringer

Certificeringsordninger kan bidrage til at hæve det miljømæssige ambitionsniveau i bygninger. Når krav til dokumenteret klima- og miljøaftryk integreres systematisk i byggeprojekterne, kan der arbejdes målrettet og databaseret med bygningens samlede miljøpåvirkning. For investorer og ejere reducerer denne transparens usikkerheden om bygningens fremtidige risikoprofil. En dokumenteret opgørelse af miljøaftrykket gør bygninger mere modstandsdygtige over for markedskrav og brugerpræferencer samt mindsker dermed risikoen for værdiforringelse. I et *stranded assets*-perspektiv er certificerede bygninger derfor alt andet lige bedre positioneret end ikke-certificerede bygninger.

”Certificeringen har medført, at der gennem hele projektforløbet har været fokus på at reducere klimapåvirkningen – blandt andet ved at bevare den eksisterende konstruktion og bygge om med fokus på at opfylde nutidens krav til mere bæredygtige materialevalg.”

Michael W. Henriksen
Afdelingschef, C. W. Obel Ejendomme

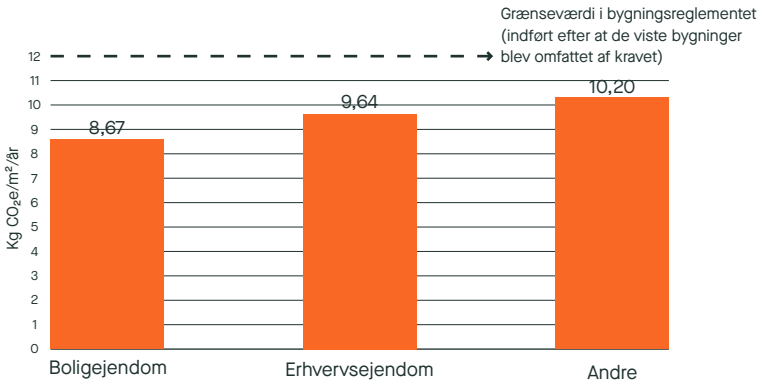
Livscyklusvurderinger

I 2023 blev livscyklusvurderinger (LCA) et lovkrav i bygningsreglementet (BR18) for størstedelen af ny-byggeri over 1.000 m². Certificeringsordningerne var imidlertid forud for lovgivningen: DGNB indførte LCA-krav allerede i 2014, BREEAM og Svanemærket implementerede lignende tiltag i 2018 og 2023.

Livscyklusvurdering af certificerede bygninger

Analysen bygger på LCA-data fra 61 DGNB-certificerede projekter, der inkluderer alle bygninger færdiggjort ved rapportens offentliggørelse og som er beregnet under en sammenlignelig LCA-metode - LCAByg (v. 5.3.1.0). De inkluderede projekter har i gennemsnit en beregnet livscyklusudledning på 8,67 kg for boliger, 9,64 kg for kontorer og 10,2 kg for øvrige bygnings-typer (CO₂e/ m²/år).

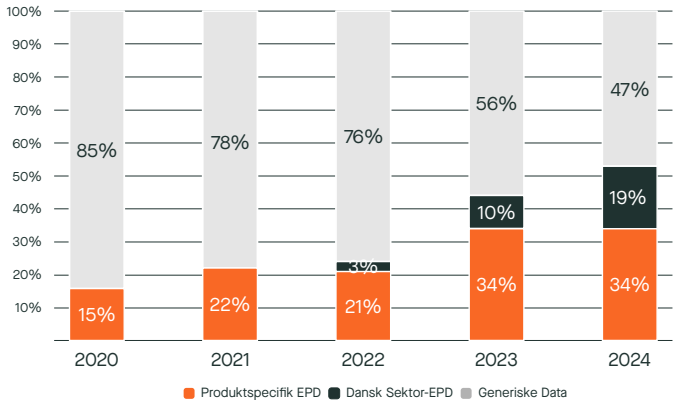
Projekterne er i langt overvejende grad projekteret før indførelsen af LCA-krav i bygningsreglementet i 2023, og er derfor ikke formelt omfattet af disse krav. Resultaterne viser imidlertid, at certificerede bygninger ligger væsentligt under lovkravene, og at certificeringer dermed fungerer som en indbygget sikkerhedsmargin. I de kommende år vil certificerede projekter, der er underlagt kravene i bygningsreglementet, gradvist blive færdiggjort. Da certificeringsordningerne belønner dokumenterede udledninger under gældende lovkrav, samtidigt med at overholdelse af lovkravene er en forudsætning for certificering, er det forventningen, at certificerede bygninger også i fremtiden vil have væsentligt lavere udledning end de gældende lovkrav.



Figur 4: CO₂e for 61 DGNB-certificerede bygninger sammenlignet med referenceværdien i bygningsreglementet (BR18:2023)

Miljøvaredeklarationer på byggematerialer

Certificeringer har spillet en vigtig rolle i at skabe en tidlig markedsefterspørgsel efter miljøvaredeklarationer på byggematerialer (EPD'er): miljøvaredeklarationer var et eksplicit materialekriterium allerede i DGNB's Renovering og Nybyggeri-manual fra 2014, et lignende kriterium indgik i BREEAM's New Construction-manual fra 2018, og Svanemærket tog lignende skridt i kravene i deres 2023-manual. Dette har været med til at skubbe materialeleverandører i retning af mere gennemsigthed omkring produkters miljømæssige påvirkning. Certificerede bygninger bruger i stigende grad miljøvaredeklarationer for at dokumentere byggematerialers miljømæssige påvirkning. Som det fremgår af figur 5 (side 18), er EPD-dækningen steget markant i de DGNB-certificerede projekter siden 2020, samtidig med at brugen af generiske data er faldet.



Figur 5: Andel af bygningernes samlede CO₂-udledning dokumenteret med EPD'er i DGNB-certificerede bygninger, fordelt på certificeringsår

Biodiversitet

Bygninger spiller en vigtig rolle for biodiversiteten, fordi de er med til at ændre naturlige landskaber og opbruger ressourcer, der påvirker økosystemer, også langt fra byggepladsen. Flere certificeringsordninger har allerede skærpet deres krav til biodiversitet, og de lægger op til, at projekter både skal tage ansvar for naturen på grunden og i værdikæden. Vi ved allerede en del om, hvordan natur i og omkring byggeri skaber værdi for mennesker og samfund. Grønne områder kan bl.a. bidrage til lokal klimaregulering og regnvands-håndtering, men også til mental trivsel og rekreation. Tidligere studier peger på, at bynatur blandt andet kan reducere stress og luftvejssygdomme og øge fysisk aktivitet, med konkrete samfundsøkonomiske gevinster til følge*. For certificeringssystemerne rummer det en mulighed: biodiversitetstiltag kan både øge den økologiske værdi og potentielt styrke brugeroplevelse og langsigtet ejendomsværdi. Den sidstnævnte kobling er endnu ikke fuldt ud undersøgt, men erfaringer fra bl.a. Storbritannien viser, at naturbaserede løsninger som grønne tage, parker, gader med træer og grønne

*Rådet for Bæredygtigt Byggeri (2024). "Biodiversitet i bygge- og ejendomsbranchen – Økonomisk betydning og anbefalinger."

facader i nogle tilfælde kan øge grund- og ejendoms-værdier, reducere driftsomkostninger og forlænge bygningers levetid.

Case: Værdien af mere grønt

For at illustrere den bredere klima- og miljømæssige værdi af certificeringer er der i en tidligere rapport udarbejdet af Rådet for Bæredygtigt Byggeri* opstillet et scenarie for den samfundsøkonomiske gevinst ved at øge biodiversiteten på tværs af en portefølje på 6.130 hektar fra 24 investorer i Rådet for Bæredygtigt Byggeris investornetværk. I dag er cirka en fjerdedel af arealet grønt, halvdelen er veje, parkering og andre hårde flader, og resten er bebygget. Af det grønne areal udgør græs langt størstedelen, mens træer kun fylder omkring 7 %. Scenariet regner med, at porteføljen øger sin grønne andel fra 24 % til 30 %. Det sker bl.a. ved at plante flere træer, så trædækket udgør omkring 15 % af arealet. Det kan ifølge beregningerne give en årlig samfundsøkonomisk værdi på omkring 206 mio. kr. Det største bidrag kommer fra bedre håndtering af regnvand og helbredsrelaterede gevinster, hvilket afspejler, at mange af ejendommene ligger i tætte byområder. Scenariet er et konservativt overslag og dækker ikke alle typer gevinster, men det illustrerer pointen: biodiversitetstiltag, som ofte indgår i certificerede projekter, kan kobles til en reel, målbar samfundsøkonomisk værdi. Og, efterhånden som metoder og data bliver bedre, får certificeringsordningerne endnu stærkere muligheder for at skabe incitamenter for biodiversitet systematisk på tværs af både bygninger og værdikæder.

Om livscyklusvurderinger (Life Cycle Assessment, eller LCA)

Livscyklusvurderinger bruges til at opgøre en bygningens samlede klima- og miljøpåvirkning. Sådan en vurdering synliggør, hvor bygningens klimabelastning er størst, og hvor der kan sættes ind for at reducere fx CO₂-udledninger. Livscyklusvurderinger inkluderer både de materialer og ressourcer, det kræver at opføre bygningen, og de påvirkninger, den forventer at have gennem drift, vedligehold og i sidste ende nedrivning. Selv om en bygningens levetid ofte vil være betydeligt længere, regnes der i Danmark med en livscyklus på 50 år. Dette sikrer, at påvirkningen fra drift og vedligehold ikke fylder uforholdsmæssigt meget. Hvis bygninger gennemgår en omfattende renovering inden for denne periode, udarbejdes der en ny livscyklusvurdering.

Om miljøvaredeklarationer (Environmental Product Declaration, eller EPD)

Miljøvaredeklarationer dokumenterer byggematerialers miljøpåvirkninger, ressourceforbrug og affaldsgenerering i relation til byggeri og anlæg gennem hele dens livscyklus. Udarbejdelsen af miljøvaredeklarationer er frivillig og gennemføres efter anerkendte europæiske og internationale standarder. Enten benyttes en generisk miljøvaredeklaration, som fx beskriver, hvad en gennemsnitlig teglsten "koster" i miljøpåvirkning, eller også kan producenter få udarbejdet en miljøvaredeklaration for deres eget produkt. Miljøvaredeklarationer anvendes ofte som et grundelement i livscyklusvurderinger, hvor man vurderer bygningens samlede klimapåvirkning.

Den sociale værdi af certificeringer

Certificerede bygninger kan skabe social værdi gennem positive brugereffekter som bedre komfort, søvn, sundhed, mobilitet og oplevet trivsel i og omkring de certificerede bygninger. Certificeringsordninger stiller skærpede krav til fx lys, luft, støj, kemi og tilgængelighed ud over lovgivningen. Når bygninger opleves sundere og mere velfungerende, kan det være med til at styrke brugernes oplevede kvalitet og øge bygningernes attraktivitet.

03

”Certificeringen af vores børnehuse gør, at husene skal leve op til skrappe krav til indeklimaet, som handler om både luftens kvalitet, de akustiske forhold og dagslysniveauet. Indeklimaet er med til at sikre, at både medarbejdere og børn har et godt arbejdsmiljø, og dermed understøtter certificeringen jo også det pædagogiske arbejde.”

Jan René Rasmussen
Bæredygtighedsleder, Gladsaxe Ejendomscenter

Social værdi i denne analyse

Den sociale værdi af certificeringer er vanskelig at måle direkte, fordi der ikke findes systematiske data om fx beboertilfredshed, helbred eller kognitiv præstation i certificerede versus ikke-certificerede bygninger. Analysen bygger derfor på dokumenterede sammenhænge mellem konkrete krav i DGNB og Svanemærket, og de positive effekter kravene har på brugernes komfort, sundhed og trivsel. Konkrete forbedringer på

de parametre som certificeringerne stiller højere krav til kan, ifølge den internationale forskningslitteratur, have en række fordele såsom færre sygdomme, bedre søvn og styrket kognitiv funktion. Tabel 2 giver eksempler på, hvor certificeringsordninger har skrapere sociale krav end lovgivningen, og hvordan disse krav kan omsættes til øget trivsel hos brugerne, og dermed potentielt understøtte bygningers markedsværdi.



Børnehuset Egedammen

Tabel 2
Brugerværdi af sociale certificeringskrav

Certificeringskrav		Brugerværdi	Faktorer, der kan drive markedsværdien
Tilgængelighed	Ekstra tiltag for tilgængelighed giver point i DGNB-certificeringen. Sådanne tiltag kan fx være taktile hjælpemidler, håndlistesdesign, og tilpasning af skråningshældninger i terræn.	Der findes ikke et centralt register over borgere med mobilitetshandicap i Danmark, men i 2024 modtog 390.000 danske borgere mobilitets-hjælpemidler fra det offentlige. Dette indikerer et stort og voksende behov for tilgængelighed i bygninger.	Anvendelighed Brugertilfredshed
Termisk klima	Svanemærket giver point for udvendig solafskærmning af alle vinduer i sydlig retning (90-270 grader), for at minimere risiko for overopvarmning.	En reduktion af indendørs-temperaturen fra 28 til 23 grader øger menneskers kognitive præstation med 5,2 %, ifølge et studie fra 2025.	Bygningens attraktivitet
Støj	Fuld pointopnåelse i DGNB kræver et 5 dB lavere støjniveau end kravene i bygningsreglementet.	En gennemsnitlig reduktion af indendørs støj på 7 dB medførte, at 28 % færre respondenter oplevede irritation fra trafikstøj og 23 % færre respondenter oplevede søvnproblemer pga. trafikstøj, ifølge en studie fra 2016.	Produktivitet Sundhed
Kemi	Svanemærket forbyder brug af en lang række skadelige kemikalier. Fx er CMR-stoffer (kræftfremkaldende, mutagene eller reproduktionstoksiske stoffer) som udgangspunkt udelukket* fra kemiske byggeprodukter som fx maling, lim, fugemasser, membraner og lakker, der anvendes til fremstilling af svanemærkede bygninger. Samtidig er SVHC-stoffer opført på EU's kandidatliste helt udelukket i kemiske byggeprodukter.	10,4 % af ansatte i Frankrig blev udsat for CMR-stoffer i 2010. Disse stoffer kan fremkalde kræft samt skade arveanlæg, fostre og menneskers forplantningsevne.	Sikkerhed Omdømme

* (se specifikke undtagelser i krav O14 i

* (se specifikke undtagelser i krav O14 i kriterierne: Svanemærkning af Nybyggeri)

Næste skridt

Resultaterne fra denne analyse stammer fra den første af i alt to delrapporter fra projektet "Værdien af certificeringer i bygge- og ejendomsbranchen". I foråret 2026 vil projektet undersøge, hvordan bygge- og ejendomsbranchen kan arbejde strategisk for at maksimere værdien af certificeringer, gennem tre impact labs med aktører fra branchen. Resultaterne fra disse impact labs samt resultaterne fra denne analyse vil blive samlet i projektets slutrapport, som forventes udkommet i 3. kvartal af 2026.

Certificeringer spiller en vigtig rolle i at skabe et fælles udgangspunkt for at fremme bæredygtighedshensyn i hele det byggede miljø. Certificeringer har skabt – og skaber fortsat – et fælles sprog, som gør det muligt at dokumentere og sammenligne indsatsen på tværs af aktører, hvilket for os som finansieringsinstitut er nyttigt."

Morten Penthin Svendsen
Senioranalytiker, Nykredit

Medvirkende & krediteringer

05

Medvirkende & krediteringer

Denne analyse er en del af projektet "Værdien af certificeringer i bygge- og ejendomsbranchen", som har haft bred inddragelse af en række fonde, netværk, forskere, aktører fra bygge- og ejendomsbranchen samt en ekstern analysepartner. Tusind tak til alle deltagere for at gøre projektet muligt.

→ Medvirkende

Projektet er finansieret af

Realdania

Rambøll Fonden

Grundejernes Investeringsfond

Investorerne Bæredygtighedsnetværk



Styregruppe

Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma, Danica Ejendomme, Henning Larsen,
Grundejernes Investeringsfond, Københavns Ejendomme, Miljømærkning Danmark,
Rådet for Bæredygtigt Byggeri

Forskerpanel

Kim Haugbølle, Seniorforsker, Aalborg Universitet (BUILD)
Therese Neel Dirchsen, Videnskabelig assistent, Aalborg Universitet (BUILD)
Kennet Uggeldahl, Adjunkt, Københavns Universitet
Toke Emil Panduro, Seniorforsker, Aarhus Universitet
Peter Løchte Jørgensen, Professor, Aarhus Universitet

Advisory Board

EjendomDanmark, Københavns Kommune, Nordea Ejendomme, CapMan,
EKJ Rådgivende Ingeniører, COWI, FB Gruppen, Arealudviklingsselskabet
Sygehusgrunden, Urban Partners, Faaborg-Midtfyn Kommune, Grønn Byggallianse,
AlmenNet, Nykredit, Artelia, Miljømærkning Danmark, Grandville

→ Krediteringer

Fotokreditering

Side 14: Transformationsprojektet ObelHus i Aalborg – C.W. Obel Ejendomme, C.F. Møller
Architects, HP Byg, Brix & Kamp
Side 21: Børnehuset Egedammen – Foto: Jens Markus Lindhe

Visuelle Illustrationer

Udvalgte illustrationer i rapporten er AI-genererede billeder skabt med Midjourney

