

Zeroakademiet Midt-Norge

Finansnæringens rolle for energieffektivisering i næringsbygg

[Dokumentundertittel]

Sindre K. Berg, Emma F. Carlsen, Håkon, E. O. Nilssen,
Pål M. Gulbrandsen og Ulrikke Tunby
03.06.2026

Innholdsfortegnelse

Innledning	2
EU-regelverk, forenkling og frivillig rapportering.....	2
Undersøkelser	3
Forenkling, konkurranse og finansnæringens handlingsrom	4
Konsekvenser for finansnæringen og energieffektivisering	5
Beskrivelse av potensialet.....	5
Barrierer for energieffektivisering.....	6
Høye investeringskostnader i eksisterende yrkesbygg	7
Finansnæringens rolle i næringseiendom – overgangsrisiko som driver kredittrisiko.....	7
Beste praksis: Statsbygg	8
Beste praksis: FutureBuilt	9
Avslutning.....	10
Referanser	12

Innledning

Bærekraftsrapportering har blitt et sentralt verktøy for å støtte omstilling i næringslivet og sikre at finansmarkeder kan treffe informerte beslutninger. Rapporteringen gir strukturert og sammenlignbar informasjon om hvordan virksomheter påvirker klima, miljø og samfunn, og hvordan bærekraftsforhold påvirker økonomisk risiko og langsiktig verdiskaping (EU, 2022).

Samtidig har utviklingen i regelverket de senere årene vært preget av et ønske om forenkling. Dette har aktualisert et spenningsforhold mellom redusert rapporteringsbyrde for virksomheter og finansnæringens behov for pålitelig og sammenlignbar informasjon. Dette reiser spørsmål om hvordan finansnæringen skal kunne fungere som en effektiv drivkraft for energieffektivisering og omstilling dersom tilgangen til bærekraftsdata blir mer begrenset.

Teksten analyserer hvordan forenkling av bærekraftsrapportering og manglende felles retningslinjer i finansnæringen kan forsterke kunnskaps- og finansieringsbarrierer for energieffektivisering i bygg, særlig i næringseiendom, og hvordan dette igjen påvirker overgangs- og kredittrisiko for finansnæringen.

EU-regelverk, forenkling og frivillig rapportering

Innføringen av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) hadde som formål å styrke og harmonisere bærekraftsrapporteringen i Europa, og gi bærekraftsinformasjon en mer sentral rolle i økonomiske beslutninger (EU, 2022). Direktivet skulle sikre bedre kvalitet, sammenlignbarhet og tilgjengelighet på rapporterte data. De første selskapene som ble omfattet av CSRD måtte rapportere fra regnskapsåret 2024

([Bærekraftsrapportering - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)). Foretak som ble omfattet i Norge var blant annet store foretak etter definisjonen i regnskapsloven § 1-5, foretak med mer enn 500 ansatte og foretak av allmenn interesse. Målet var at CSRD skulle innføres trinnvis og over tid skulle også mindre selskaper omfattes av standardene for bærekraftsrapportering.

Samtidig har regelverksutviklingen vist at det er krevende å finne en god balanse mellom behovet for omfattende informasjon og hensynet til rapporteringsbyrden for bedriftene. Dette kommer særlig til uttrykk gjennom Omnibus, en forenklingsspakke fra EU med mål om å redusere byrden knyttet til bærekraftsrapportering, særlig for små og mellomstore virksomheter. Konsekvensen er at færre foretak blir omfattet av de mest omfattende rapporteringskravene (European Commission, 2024).

I denne sammenhengen har den frivillige standarden VSME fått økt betydning. VSME er utviklet for virksomheter som ikke omfattes av CSRD, men som likevel har behov for å rapportere bærekraftsinformasjon, blant annet overfor banker og investorer (EFRAG,

2024). Standardens frivillige natur innebærer imidlertid at både omfang og kvalitet på rapporteringen vil variere.

Undersøkelser

Flere undersøkelser belyser hvordan norske virksomheter nå ruster seg for de nye rapporteringskravene i CSRD, og hvilke hindre de møter i prosessen. PwC har gjort en undersøkelse hvor de har spurt 100 norske selskaper om deres tanker og erfaringer med CSRD. Hva har vært de største utfordringene? Hvordan planlegger selskapene veien videre, sett i lys av EUs Omnibus. Selskapene som inngår i utvalget til undersøkelsen dekker en rekke bransjer og størrelser, hvor 46 % av selskapene har mer enn 1.000 ansatte. Det har dermed vært fokus på større selskaper som tidligere ville vært omfattet av CSRD. I undersøkelsen har PwC i hovedsak spurt de som jobber med bærekraft, samt CFO og CEOer ([Bærekraftsrapportering: Innsikt fra 100 norske selskaper](#)).

De valgte å dele inn selskapene som har deltatt i undersøkelsen under to segmenter.

- Segment 1: 32 selskaper som allerede rapporterer i henhold til CSRD
- Segment 2: Omnibus-selskaper (68). Representerer selskaper som ikke omfattes i segment 1, og som i større eller mindre grad påvirkes av Omnibus.

Resultatene fra undersøkelsene viser at de aller fleste selskapene vil ha mer eller like mye fokus på bærekraftsarbeidet i årene som kommer, uavhengig av endringene i kravene.

Blant selskapene som deltok i undersøkelsen fra PwC, svarer 15 % at de foreløpig ikke rapporterer på bærekraft. 27 % sier at de har rapportert på bærekraft de siste 1-3 årene, og 45 % sier at de har rapportert i fire år eller mer allerede. Undersøkelsen viser at det er større modenhet tilknyttet bærekraftsrapportering blant selskapene i segment 2, enn i selskaper innenfor segment 1 ([Bærekraftsrapportering: Innsikt fra 100 norske selskaper](#)).

- 2 har rapportert frivillig i henhold til CSRD
- 21 har publisert en overgangsrapport som svarer ut deler av kravene i CSRD
- 14 har laget en bærekraftsrapport basert på andre rammeverk
- 14 selskaper har rapportert på bærekraft, men har ikke basert det på et rammeverk.

Til sammenligning oppgir 75 % av selskapene i segment 1 at de tidligere har rapportert i henhold til GRI (Global Reporting Initiative) eller andre frivillige rammeverk. Nesten 66 % av selskapene i segment 1 opplever at CSRD har bidratt positivt til mer aktivt arbeid rundt omstilling i selskapet. Andelen i segment 2 er noe lavere, på 62 % ([Bærekraftsrapportering: Innsikt fra 100 norske selskaper](#)).

I en annen undersøkelse gjort av EY (Ernst & Young AS) i mai 2025, hvor de analyserte 50 selskaper, der alle hadde offentliggjort sine årsrapporter før 20 april. Undersøkelsen er

en omfattende gjennomgang av selskapenes bærekraftsrapportering. Resultatene fra undersøkelsen viser at selskapene med rapporteringsplikt har investert betydelige ressurser og innsats for å etterleve kravene i CSRD. I gjennomsnitt var 41 % av årsrapportenes innhold dedikert til bærekraftsrapportering ([Erfaringer fra CSRD 2024 i Norge – hva har vi lært? | EY Norge](#)). Et viktig funn var variasjonen i omfang i bærekraftsrapportene. Dette gjorde det vanskelig å vurdere om selskapene faktisk dekket de gjeldende kravene i standarden. Konklusjonen fra undersøkelsen er at det er behov for mer praktisk veiledning når det kommer til bærekraftsrapportering.

Forenkling, konkurranse og finansnæringens handlingsrom

Forenklingen av bærekraftsrapporteringen gjennom Omnibus-pakken har ikke bare betydning for virksomhetenes rapporteringsbyrde, men påvirker også finansnæringens handlingsrom i møte med bærekraft og energieffektivisering. Når færre foretak omfattes av plikten til å rapportere etter CSRD, reduseres tilgangen på standardisert, sammenlignbar og etterprøvbar bærekraftsinformasjon i markedet. For finansforetak innebærer dette at vurderingen av klimarisiko, overgangsrisiko og langsiktig verdiskaping i større grad må baseres på ufullstendige eller ikke-standardiserte data.

Dette forsterkes av at rapportering etter VSME-standard er frivillig. Selv om VSME er utviklet nettopp for å dekke finansnæringens informasjonsbehov overfor små og mellomstore foretak, innebærer frivilligheten at både rapporteringsomfang og datakvalitet varierer betydelig. Mange mindre virksomheter har begrensede ressurser og velger å nedprioritere rapportering når det ikke foreligger et lovpålagt krav. Resultatet er et fragmentert datagrunnlag, der finansforetak i økende grad må basere bærekraftsvurderinger på skjønn fremfor konsistente indikatorer.

Samtidig virker konkurransesituasjonen i finansmarkedet begrensende for hvor langt enkeltbanker kan gå i å stille strengere krav til bærekraftsdata og dokumentasjon enn resten av markedet. I et marked med relativt høy kundemobilitet kan strengere krav oppleves som en kostnad for kundene og dermed svekke bankens konkurranseevne. Dette skaper et klassisk førstebeveger-problem, der det samfunnsmessig kan være ønskelig at banker går foran med tydelige bærekraftskrav, men hvor den kommersielle risikoen ved å gjøre dette alene er betydelig.

I praksis kan dette bidra til å forsterke et paradoks i markedet: Ressurssterke foretak velger ofte å videreføre omfattende bærekraftsrapportering også etter Omnibus, til tross for at de ikke nødvendigvis er avhengige av ekstern bankfinansiering. Samtidig er det foretakene som i størst grad er avhengig av lån til investeringer i energieffektivisering – særlig små og mellomstore eiendomseiere – som i minst grad leverer sammenlignbar bærekraftsinformasjon. For finansnæringen innebærer dette en utfordring der behovet for kreditt og behovet for beslutningsrelevant bærekraftsinformasjon ikke sammenfaller.

Dette datagapet har direkte betydning for energieffektivisering i næringseiendom. Uten pålitelig informasjon om energiytelse, energimerking og forbedringspotensial blir det krevende for finansforetak å differensiere mellom bygg med høy og lav overgangsrisiko.

Konsekvenser for finansnæringen og energieffektivisering

Regjeringens handlingsplan for energieffektivisering fremhever at bærekraftig finans er en viktig driver for effektiv energibruk, men understreker samtidig at manglende tilgang til pålitelig og sammenlignbar informasjon kan hemme finansieringen av lønnsomme energiltak (Regjeringen, 2024).

Finansforetak er i stor grad avhengig av bærekraftsdata for å vurdere klimarisiko, overgangsrisiko og langsiktig lønnsomhet. Dette gjelder særlig innen bygg- og eiendomssektoren, hvor energibruk og energieffektivitet har direkte betydning for verdien av sikkerhet og fremtidig risikoeksponering. Handlingsplanen peker på at utlån til energieffektive bygg, alt annet likt, kan innebære lavere risiko enn utlån til mindre energieffektive alternativer (Regjeringen, 2024).

Beskrivelse av potensialet

For å forstå hvordan begrenset bærekraftsrapportering og uensartede finansielle kriterier påvirker omstillingen i praksis, er det nødvendig å se nærmere på næringseiendom. Næringseiendom utgjør både en av de største energibrukerne i Norge og et sentralt investeringsområde for finansnæringen.

Næringseiendom utgjør en sentral del av det norske energisystemet (40%), og bygg står for omtrent halvparten av landets totale strømforbruk – tilsvarende rundt 65 TWh årlig ([NVE, 2025](#)). Dette omfatter både næringsbygg og boliger, og illustrerer hvor viktig denne sektoren er for samfunnets funksjon og utvikling. Bygninger gir oss ikke bare steder å bo og arbeide, men påvirker også energisystemet direkte gjennom sitt varierende og ofte krevende forbruksmønster. Markedet er mangfoldig, med aktører som spenner fra store eiendomsselskaper til små entreprenører og privatpersoner. En betydelig andel av strømforbruket i bygg går til oppvarming, noe som gir store variasjoner i kraftbehovet gjennom året. Likevel må strømmettet dimensjoneres for å håndtere de høyeste belastningene, som gjerne oppstår på de kaldeste vinterdagene.

Energieffektivisering og forbedret effektstyring i bygninger er derfor avgjørende for å sikre et robust og fleksibelt energisystem. Dette bidrar til å redusere behovet for ny kraftutbygging og støtter overgangen til et lavutslippssamfunn. Utbygging av nytt nett er både kostbart og tidkrevende, og energieffektivisering fremstår som et raskt og samfunnsøkonomisk effektivt alternativ. Det er også verdt å merke seg at hele 80 % av bygningsmassen som vil være i bruk i 2050 allerede er bygget i dag, noe som understreker viktigheten av å satse på oppgradering og effektivisering av eksisterende bygg ([Sintef](#)).

Gjennom økt energieffektivisering og bedre drift, styring og fleksibilitet i bygg kan energibruken reduseres samtidig som belastningen på kraftsystemet reduseres. Dette bidrar direkte til nasjonale energimål (10 TWh fra energieffektivisering innen 2030), og gir økt forsyningssikkerhet i et strammere kraftmarked. I tillegg kan satsingen innen bygg redusere energikostnader for virksomheter, og styrke konkurransekraften i bygg- og energitjenestemarkedet.

Teksten tar særlig utgangspunkt i næringseiendom som del av bygningssektoren. Næringseiendom omfatter blant annet kontorbygg, handelsbygg, undervisningsbygg, helsebygg og andre yrkesbygg, og utgjør en vesentlig del av både energibruk og kapitalbinding i norsk økonomi. Energieffektivisering i næringseiendom er derfor særlig relevant i et finansielt perspektiv, ettersom tiltak ofte er kapitalkrevende, har lang levetid og i stor grad er avhengig av ekstern finansiering.

Barrierer for energieffektivisering

Til tross for et stort dokumentert potensial for energieffektivisering i byggsektoren, blir mange lønnsomme tiltak ikke gjennomført. En sentral forklaring er kunnskapsbarrierer og informasjonssymmetri mellom tilbydere, byggeiere og finansielle aktører.

Energieffektiviseringstiltak kan være modne, velkjente og ofte lønnsomme, men blir likevel ikke gjennomført. I markedet for energieffektivisering i bygg er barrierene særlig knyttet til at det eksisterer asymmetri i informasjon mellom tilbyder og sluttbruker. Noe som bidrar til skeiv markedsmakt på tilbudssiden. Det finnes også andre barrierer, blant annet som følge av eie-leieproblematikk, høye tiltakskostnader, mangel på ekstern finansiering, umodne markeder for energitjenester og manglende reguleringer knyttet til rehabilitering av bygg.

Manglende eller uensartet informasjon om energiytelse gjør det krevende for både eiere og långivere å vurdere risiko, forbedringspotensial og lønnsomhet på en konsistent måte. Bærekraftsrapportering, energikartlegging og energimerking er derfor viktige virkemidler for å redusere kunnskapsbarrieren. Når energibruk og energieffektivitet synliggjøres gjennom standardiserte indikatorer, blir det lettere å identifisere lønnsomme tiltak og å sammenligne bygg og prosjekter på tvers av porteføljer.

For å utløse potensialet i energieffektivisering i bygg og boliger må markedet endre seg til å utvikle flere og nye tjenester som hjelper sluttbrukerne (eiere av bygg) til å gjennomføre fornuftige energieffektiviseringstiltak.

Tiltakene vil bestå av investeringer i moden og velkjent teknologi, og heve kunnskapen i markedet, men bidrar i tillegg, sammen med nødvendig utvikling i andre rammebetingelser, til å gi varige endringer i markedet der ulike energitjenester kan komme alle til nytte. På sikt vil dette bidra til at markedet selv sørger for å investere i effektive energitiltak.

Høye investeringskostnader i eksisterende yrkesbygg

For næringseiendom er høye investeringskostnader en særlig viktig barriere for energieffektivisering. Oppgradering av eksisterende bygg innebærer ofte omfattende rehabilitering av tekniske anlegg, bygningskropp og styringssystemer. Selv når tiltakene er lønnsomme over byggets levetid, kan lang løpetid og betydelig kapitalbinding gjøre dem krevende å realisere.

Dette forsterkes av at energieffektiviseringstiltak ofte må vurderes i sammenheng med øvrige rehabiliteringsbehov, og at gevinster knyttet til redusert energibruk, lavere effektkostnader og redusert overgangsrisiko først realiseres over tid. Uten tilpassede finansielle løsninger blir derfor høye investeringskostnader en reell barriere, også for profesjonelle eiendomsaktører.

Finansnæringens rolle i næringseiendom – overgangsrisiko som driver kredittrisiko

For finansnæringen er næringseiendom et sentralt segment, både på grunn av store utlånsvolumer og segmentets betydning for finansiell stabilitet ([EBA, 2024](#); [Score Group, 2023](#)). Samtidig har energiytelsen og omstillingsevnen til næringsbygg fått økende betydning for risiko og verdiskaping, ettersom svak energieffektivitet og manglende tilpasning til nye reguleringer kan føre til verdifall, «stranded assets» og økt kredittrisiko for långivere ([UNEP FI; NGFS](#)). ESG-risiko, og særlig overgangsrisiko knyttet til klima og energi, er en stadig viktigere driver for finansiell risiko. EBA påpeker at over 70 % av bankenes eksponering mot høy-klimapåvirkningssektorer innebærer betydelig overgangsrisiko ved endringer i regulering, teknologi og forbrukeradferd ([EBA, 2025](#)). Norges Bank konstaterer at 'klimarisiko er finansiell risiko', og understreker at omstilling til et lavutslippssamfunn har implikasjoner for bankenes stabilitet og tapsrisiko ([Norges Bank, 2025](#)). UNEP FI har utviklet metodikker for å analysere og integrere klimaovergangsrisiko i finansielle modeller, noe som viser at dette er en emergent driver for både kredittrisiko og kapitalforvaltning ([UNEP FI, 2024](#)).

I næringseiendom kan overgangsrisiko påvirke kredittrisiko gjennom flere kanaler. Regulatoriske pålegg, teknologisk omstilling og skiftende leietakerpreferanser kan føre til økte energipriser, strengere krav til energieffektivitet og nye rapporteringskrav. Dette svekker kontantstrømmen i bygg med lav energistandard og begrenset omstillingsevne ([McKinsey 2022](#); [CBRE 2022](#); [Sun Life 2026](#)). Dette kan igjen føre til redusert betalingsevne hos låntaker, økt investeringsbehov og verdifall på eiendommen som stilles som sikkerhet for lån (McKinsey 2022; Sun Life 2026). Energieffektive bygg, eller bygg med en tydelig plan for energieffektivisering, vil derimot ha lavere driftskostnader, bedre leie- og salgsverdi, og dokumentert lavere misligholdsrisiko – og fremstår derfor som mindre risikoutsatte over tid ([ENERGY STAR 2026](#); Sun Life 2026).

[Basel-komiteen](#) har understreket at ESG-risiko, inkludert overgangsrisiko, må vurderes som en del av kreditt, markeds- og likviditetsrisiko. [UNEP FI](#) dokumenterer at banker internorganiserer for å måle og styre overgangsrisiko i kredittprosesser, som en del av deres eget risikostyringsbehov.

Dersom overgangsrisiko ikke fanges opp og håndteres systematisk, risikerer banker å undervurdere kreditt risiko, særlig i porteføljer med høy eksponering mot selskaper og eiendom med svak omstillingsevne. Dette er også fremhevet av internasjonale tilsynsmyndigheter, som advarer mot at manglende integrering av klima- og overgangsrisiko i kredittprosesser kan føre til feilprising av risiko og utilstrekkelig kapitaldekning (BCBS 2021; [NGFS 2023](#); [EBA 2024](#)).

Omvendt kan energieffektivisering og systematisk energiledelse forstås som risikoreducerende tiltak. Tilsynsmyndigheter og sentralbanker peker på at energieffektive bygg har lavere driftskostnader, mer robuste kontantstrømmer og bedre verdistabilitet, noe som bidrar til lavere misligholdsrisiko og mer stabile pantesikkerheter over tid (NGFS 2023).

Gjennom kredittprosessen kan finansnæringen bidra til å redusere kunnskapsbarrierene ved å stille tydeligere krav til dokumentasjon av energiytelse, energimerking og planer for energieffektivisering. Slike krav bør ikke forstås som rene bærekraftskrav, men som en integrert del av vurderingen av fremtidig kreditt risiko. Kredittdialogen kan dermed fungere som et pedagogisk virkemiddel, der sammenhengen mellom energieffektivitet, overgangsrisiko og finansielle betingelser tydeliggjøres.

Ved å prise overgangsrisiko eksplisitt – gjennom bedre betingelser for energieffektive bygg og strengere vilkår for bygg uten omstillingsambisjon – kan finansnæringen samtidig bidra til å styre kapital mot tiltak som reduserer risiko i både enkeltengasjementer og porteføljer. Slik kan finansnæringen fungere som en katalysator for energieffektivisering i næringseiendom, der ESG-risiko ikke bare rapporteres, men aktivt brukes som grunnlag for risikostyring og kapitalallokering.

Beste praksis: Statsbygg

Statsbygg viser hvordan systematisk energiledelse, datadrevet porteføljestyring og langsiktige investeringsperspektiver kan redusere både kostnads- og kunnskapsbarrierer i energieffektivisering av næringseiendom.

Gjennom flere år har Statsbygg, som en av landets største aktører innen næringseiendom, arbeidet systematisk for å overkomme både kostnads- og kunnskapsbarrierer knyttet til energieffektivisering (Statsbygg 2025a). Statsbygg har tatt ansvar for å forbedre egen bygningsmasse, samtidig som det stilles strenge krav til energieffektivitet ved nybygg og større rehabiliteringsprosjekter (Statsbygg 2025b). Som en del av dette arbeidet har Statsbygg utviklet helhetlig og systematisk energiledelse

basert på NS-ISO 50001, kombinert med en datadrevet tilnærming med omfattende målinger og aktiv porteføljestyling av energiytelse i eiendommene (Statsbygg 2025b; Statsbygg 2024).

Disse initiativene har bidratt til at Statsbygg har redusert innkjøpt energi med 12,5 % per kvadratmeter siden 2021, samtidig som både kostnader og klimagassutslipp er betydelig redusert (Statsbygg 2025b). Et konkret eksempel er energisentralen ved Universitetet i Stavanger, der bruk av bergvarme, solceller og lokal energigjenvinning har gitt om lag 20 % redusert energiforbruk allerede første driftsår, og hvor tiltakene allerede er dokumentert som samfunnsøkonomisk lønnsomme (Statsbygg 2025b).

Det er flere grunner til at Statsbyggs arbeid er særlig relevant. Som statlig aktør spiller Statsbygg en viktig rolle i å redusere overgangsrisiko og bidra til oppnåelse av nasjonale klima- og energimål, samtidig som erfaringene viser hvordan systematiske og langsiktige investeringer i energieffektivisering kan forsvares når livsløpskostnader og risiko vurderes samlet (Statsbygg 2024). Selv om Statsbygg opererer innenfor en statlig ramme, er erfaringene overførbare til resten av næringseiendomsbransjen og illustrerer hvordan datadrevet drift og systematisk energiledelse kan bidra til bedre beslutningsgrunnlag og redusert risiko over tid.

Beste praksis: FutureBuilt

FutureBuilt kan brukes som et illustrerende eksempel på hvordan åpne kriterier, forbildeprosjekter og systematisk kunnskapsdeling kan bidra til å redusere både kunnskapsbarrierer og usikkerhet i arbeidet med mer klima- og energieffektive bygg. Programmet beskrives som et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for ambisiøse aktører i byggenæringen, med visjon å vise at det er mulig å utvikle den bærekraftige og attraktive nullutslippsbyen. Gjennom FutureBuilt utvikles og testes nye løsninger i konkrete prosjekter, samtidig som erfaringer, kriterier, metoder og verktøy gjøres åpent tilgjengelige for hele markedet. Dette gjør programmet relevant også utover de prosjektene som formelt inngår som FutureBuilt.

FutureBuilts kvalitetskriterier angir et ambisjonsnivå som ligger godt i forkant av vanlig praksis og lovpålagte ytelser, og skal bidra til å flytte grenser i byggenæringen og byutviklingen (FutureBuilt, u.å.-b). Forbildeprosjektene skal blant annet være nyskapende, sosialt og økologisk bærekraftig, ha høy kvalitet og være egnet for visning og profilering. Kriteriene omfatter blant annet klimagassutslipp, bymiljø, sosial bærekraft, innovasjon, miljø, naturmangfold og sirkularitet. Et sentralt krav er at forbildeprosjektene skal ha minst 50 % reduserte klimagassutslipp fra materialer, byggeprosess, energibruk og transport sammenlignet med Paris avtalens 1,5 graders mål, gjennom FutureBuilt ZERO (FutureBuilt, 2024).

Det mest relevante ved FutureBuilt i denne sammenhengen er ikke bare de konkrete prosjektene, men den åpne infrastrukturen programmet etablerer for læring,

dokumentasjon og standardisering. Kriteriene er gratis å bruke, også for aktører som ikke er FutureBuilt-prosjekter, og dokumentasjonen skal leveres ved sentrale milepæler: ved avslutning av forprosjekt, ved ferdigstillelse og to år etter ferdigstillelse (FutureBuilt, 2024). Slik bidrar FutureBuilt til å gjøre ambisiøse klima- og energimål mer operasjonelle og etterprøvbare.

Avslutning

Rapporten viser at utviklingen i bærekraftsrapportering skaper et tydelig spenningsforhold mellom ønsket om forenkling og behovet for beslutningsrelevant informasjon. Forenkling gjennom Omnibus og økt vekt på frivillig rapportering bidrar til redusert tilgang på standardiserte, sammenlignbare og etterprøvbare data. Dette svekker finansnæringens grunnlag for å vurdere overgangsrisiko og kredittrisiko, særlig i sektorer hvor energieffektivitet er avgjørende for fremtidig verdiskaping, som i næringseiendom.

Konsekvensene av dette er todelte. For det første kan det hemme gjennomføringen av energieffektiviseringstiltak i bygg, til tross for et betydelig dokumentert potensial. For det andre øker risikoen i finansnæringens porteføljer, ettersom overgangsrisiko ikke i tilstrekkelig grad fanges opp og prises. Manglende bærekraftsdata blir dermed i seg selv en risikofaktor.

For å motvirke disse utfordringene er det behov for tiltak på flere nivåer:

For det første bør det arbeides for mer konsistente minimumsstandarder for bærekraftsrapportering, også for foretak som faller utenfor CSRD. Videreutvikling av VSME-standarden, med tydeligere veiledning og anbefalte kjerneindikatorer – særlig knyttet til energibruk, energimerking og utslipp – kan bidra til å redusere variasjon i datakvalitet og øke nytten for finansnæringen.

For det andre bør finansnæringen i større grad integrere energiytelse og overgangsrisiko som en eksplisitt del av kredittvurderingene. Krav til dokumentasjon av energibruk, planer for energieffektivisering og energiledelse bør i større grad inngå som standard elementer i kredittprosessen. Samtidig kan differensierte finansieringsbetingelser bidra til å synliggjøre den finansielle betydningen av energieffektivitet og styre kapital mot mer robuste og fremtidsrettede bygg. Slike tiltak bør forstås som en del av forsvarlig risikostyring, snarere enn som rene bærekraftsinitiativ.

For det tredje er det behov for å styrke kunnskapsgrunnlaget i markedet. Erfaringene fra aktører som Statsbygg og initiativer som FutureBuilt viser hvordan systematisk energiledelse, standardiserte kriterier og åpen erfaringsdeling kan redusere både usikkerhet og informasjonsasymmetrier. Skal disse erfaringene få større effekt, må de i større grad tas i bruk og skaleres i resten av markedet.

Avslutningsvis peker rapporten på at bærekraftsrapportering ikke kun er et spørsmål om transparens, men om hvordan kapital allokeres og risiko håndteres i økonomien.

Dersom forenkling av regelverk ikke kombineres med tiltak som sikrer tilstrekkelig tilgang på relevant informasjon, risikerer man at finansnæringen mister et sentralt verktøy i arbeidet med å støtte energieffektivisering og omstilling. Dette kan få konsekvenser både for måloppnåelse i energipolitikken og for finansiell stabilitet over tid.

Referanser

Basel Committee on Banking Supervision (BCBS). (2021). *Climate-related risk drivers and their transmission channels*. Bank for International Settlements.

<https://www.bis.org/bcbs/publ/d517.htm>

Basel Committee on Banking Supervision (BCBS). (2023). *Principles for the effective management and supervision of climate-related financial risks*. Bank for International Settlements. <https://www.bis.org/bcbs/publ/d545.htm>

CBRE. (2022). *Transition-related climate risk and its impact on commercial real estate*. <https://www.cbre.com/insights/viewpoints/transition-related-climate-risk-and-its-impact-on-commercial-real-estate>

European Banking Authority (EBA). (2023). *Report on the management and supervision of ESG risks for credit institutions and investment firms*. <https://www.eba.europa.eu/publications-and-media/publications/report-management-and-supervision-esg-risks>

European Banking Authority (EBA). (2024). *Risk assessment report*. <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-assessment-reports>

European Banking Authority (EBA). (2025). *Guidelines on the management of ESG risks*.

European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG). (2024). *VSME – Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs*.

U.S. Environmental Protection Agency (ENERGY STAR). (2026). *Business case for saving energy in commercial buildings*. <https://www.energystar.gov/buildings/save-energy-commercial-buildings/finance-projects/business-case>

European Commission. (2020). *EU Taxonomy Regulation*.

European Commission. (2024). *Omnibus Simplification Package*.

European Union. (2022). *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)*.

Rafen, N., & Strand, S. S. (2026). *EUs omnibusforslag – hvordan påvirkes bærekraftsrapporteringen?* EY Norge. https://www.ey.com/no_no/insights/assurance/eus-omnibusforslag-hvordan-pavirkes-baerekraftsrapporteringen

Tandstad, B., Skovly, M., & Larsen, M. (2025). *Erfaringer fra CSRD 2024 i Norge – hva har vi lært?* EY Norge.

https://www.ey.com/no_no/insights/climate-change-sustainability-services/erfaringer-fra-csrd-2024-i-norge-hva-har-vi-laert

Finans Norge. (2025). *Omnibus. vedtatt: Færre selskaper må rapportere.*

<https://www.finansnorge.no/artikler/2025/12/omnibus-i-vedtatt-farre-selskaper-ma-rapportere/>

Finanstilsynet. (2025a). *Aktuelt om bærekraft.*

Finanstilsynet. (2025b). *Tilsyn med bærekraftsrisiko i bank.*

<https://www.finanstilsynet.no/tema/berekraft/tilsyn-med-berekraftsrisiko-i-bank-forsikring-og-pensjonsforetak/tilsyn-med-barekraftsrisiko-i-bank/>

FutureBuilt. (2024). *FutureBuilt kvalitetskriterier V2.5.*

https://www.futurebuilt.no/assets/originals/download/FutureBuilt-kvalitetskriterier-V2.5_28.11.24.pdf

FutureBuilt. (n.d.-a). *Om oss.* <https://www.futurebuilt.no/Om-oss/>

FutureBuilt. (n.d.-b). *FutureBuilt kvalitetskriterier.*

<https://www.futurebuilt.no/FutureBuilt-kvalitetskriterier>

McKinsey & Company. (2022). *Climate risk and the opportunity for real estate* [PDF].

<https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/industries/real%20estate/our%20insights/climate%20risk%20and%20the%20opportunity%20for%20real%20estate/climate-risk-and-the-opportunity-for-real-estate-v3.pdf>

Network for Greening the Financial System (NGFS). (2023). *Climate-related financial risks: A handbook for supervisors.*

https://www.ngfs.net/sites/default/files/medias/documents/ngfs_guide_for_supervisors.pdf

Norges Bank. (2023). *Finansiell stabilitet.*

<https://www.norges-bank.no/tema/Finansiell-stabilitet/>

Norges Bank. (2025). *Climate risk and the financial system.*

<https://www.norges-bank.no/tema/Finansiell-stabilitet/Klimarisiko/>

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). (2025). *Energibruksrapporten 2025.*

https://www.nve.no/media/19312/rapport2025_28.pdf

Olje- og energidepartementet. (2024). *Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi*.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/76641946084c49e9910bf60cd7df5dd3/no/pdfs/handlingsplan-for-energieffektivisering.pdf>

PwC. (2025). *Bærekraftsrapportering: Innsikt fra 100 norske selskaper*.

<https://www.pwc.no/no/innsikt/csrd-rapportering-innsikt-fra-norske-selskaper.html>

Regjeringen. (2024). *Handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi*.

Regjeringen. (2026). *Bærekraftsrapportering*.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/barekraftsrapportering/id3059140/>

Regjeringen (2023). *Regjeringens handlingsplan for energieffektivisering i alle deler av norsk økonomi*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/handlingsplan-for-energieffektivisering-i-alle-deler-av-norsk-okonomi/id2998036/>

Scope Ratings. (2023). *Norwegian banks and CRE exposures* [PDF].

https://www.scopegroup.com/dam/jcr:c774d5fb-cb8f-4960-abaa-e548c17fe56b/Scope%20Ratings_Norwegian%20banks%20and%20CRE%20exposures_2023%20Aug.pdf

Sintef. (2019). *Oppgradering av verneverdige bygg krever kunnskap*.

<https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/oppgradering-av-verneverdige-bygg-krever-kunnskap/>

Statsbygg. (2024). *Bærekraftsrapport 2024*.

<https://www.statsbygg.no/om-oss/barekraft>

Statsbygg. (2025a). *Årsrapport 2025*. <https://www.statsbygg.no/om-oss/arsrapport>

Statsbygg. (2025b). *Bærekraftsrapport 2025*.

<https://www.statsbygg.no/om-oss/barekraft>

Sun Life. (2026). *Managing transition risk in commercial real estate*.

<https://www.sunlife.com/en/sustainability/spotlights/managing-transition-risk-in-commercial-real-estate/>

United Nations Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI). (2023). *Climate transition risk framework*. <https://www.unepfi.org/publications/climate-transition-risk-framework/>

United Nations Environment Programme Finance Initiative (UNEP FI). (2024). *Assessing climate transition risks*. <https://www.unepfi.org/publications/assessing-climate-transition-risks/>