

June Vestad

Byggeiers fokus på bærekraftige valg

Hva hindrer og fremmer bærekraftige valg hos private næringsbyggeiere?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning

Veileder: Geir K. Hansen

Oktober 2020

June Vestad

Byggeiers fokus på bærekraftige valg

Hva hindrer og fremmer bærekraftige valg hos private næringsbyggeiere?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling- og forvaltning
Veileder: Geir K. Hansen
Desember 2020

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Masteroppgaven markerer avslutningen på tre spennende, lærerike, utviklende, strevsomme og utrolig kjekke år som student ved det erfaringsbaserte masterstudiet «Eiendomsutvikling og forvaltning» ved NTNU i Trondheim.

Erfaringen har gitt meg ny innsikt, og ikke minst nye faglige og sosiale relasjoner med en fantastisk flott gjeng med medstudenter og ansatte ved fakultetet for arkitektur og design ved NTNU.

Interessen for temaet bærekraftig omstilling og utvikling av eiendomsbransjen har utviklet seg i takt med økende fokus om emnet i samfunnet generelt, gjennom faglige og gode forelesninger i studiet og ikke minst gjennom muligheten til «dypdykk» i tematikken i arbeidet med masteroppgaven.

Jeg vil rette en stor takk til min arbeidsgiver, Angvik Eiendom, som har gitt meg muligheten til faglig utvikling gjennom å legge til rette for at jeg kunne gjennomføre dette studiet. Jeg er stolt av å være en del av en organisasjon som er opptatt av faglig tyngde og den humane kapital.

Min veileder, Geir K. Hansen, fortjener en stor takk for tålmodig og kompetent veiledning gjennom prosessen med denne oppgaven. Han har gitt meg nyttige innspill, gode råd og i det hele tatt vært en bauta i denne prosessen!

Jeg vil også rette en stor takk til hver og en av de åtte aktørene fra eiendomsbransjen i Møre og Romsdal som tok seg tid til å dele sine erfaringer og tanker om bærekraft med meg gjennom å stille opp til intervju i en hektisk hverdag. Dere delte nyttig innsikt fra et perspektiv som det har blitt forsket lite på.

Til slutt vil jeg takke mine nærmeste som har tålmodig latt meg bruke kvelder, helger og feriedager til «lekser» de siste tre år! Jeg gleder meg til å prioritere kvalitetstid med dere igjen!

Molde, 22.12.2020



June Vestad

Sammendrag

Formålet med masteroppgaven er å avdekke i hvilken grad private byggeiere har fokus på bærekraft ved utvikling av sine næringsbygg, og hvilke drivere og barrierer som påvirker disse beslutningene.

Eiendomssektoren er en viktig næring for at Norge skal kunne innfri sine internasjonale forpliktelser om reduksjon av klimagassutslipp. Denne erkjennelsen er ikke alltid åpenbar ettersom bygningsmassen i Norge har relativt lave direkte klimagassutslipp på grunn av utstrakt bruk av ren og fornybar energi til oppvarming, belysning og utstyr. Byggeier er imidlertid, som kunde, premissgiver til andre sektorer med stort CO₂ avtrykk slik som transport og industri. Ved å være bevisst på dette handlingsrommet kan eiendomssektoren bidra til vesentlige kutt i de årlige klimagassutslippene de er indirekte medvirkende til.

«Eiendomssektorens veikart mot 2050» er eiendomsbransjens strategidokument for en bærekraftig omstilling av næringen i tråd med FN's bærekraftsmål. Dokumentet presenterer noen anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere for å bidra til et bærekraftig samfunn med fokus på gjenbruk og et minimum av forbruk av råvarer. Disse anbefalte strakstiltakene er brukt som rammeverk for denne avhandlingen.

Innsamling av primærdata for å besvare avhandlingens problemstilling er gjort gjennom dybdeintervju med åtte byggeiere av private næringsbygg i Møre og Romsdal. Informantene er plukket ut etter forhåndsdefinerte utvalgskriterier, og disse er vurdert til å representere den typiske eier av næringsbygg på en representativ måte. Dette vil blant annet si at informantene er involvert i beslutninger på strategisk, taktisk og operativt nivå i den daglige driften.

Det er i tillegg til innsamling av primærdata gjort omfattende litteratursøk om tematikken i forberedelsen til denne avhandlingen og det viser at det er gjort lite forskning på hvordan private eiere av næringsbygg forholder seg til bærekraftig omstilling. Litteratursøket avdekket en del forskning på hvilke drivere og barrierer som påvirker bærekraftig omstilling i virksomheter på et generelt nivå, og disse funnene er sammenlignet med hvilke drivere og barrierer som byggeier oppgir å påvirke bærekraftig omstilling av eiendomsnæringen.

Avhandlingen bidrar derfor til å belyse hvilket fokus bærekraft har i arbeidet med utvikling og drift av eksisterende privateide næringsbygg. Funnene peker i retning av at det er energieffektivisering som har byggeiers oppmerksomhet. Kompetanse om næringens rolle som «klimakjempe» er begrenset hos byggeierne i utvalget og dette kan ses i sammenheng med det manglende fokus næringen har fått som bidragsyter i CO₂ regnskapet.

Funnene i oppgaven avdekker også noen drivere og barrierer som har betydning for byggeiers evne og vilje til å sette miljø på agendaen i virksomheten. Forholdet mellom nivå på markedets betalingsvilje og kostnader ved ambisiøse

miljøvalg ved utvikling av eiendomsmassen blir trukket frem som et problem hos informantene. Byggeiers kapasitet til å arbeide systematisk med miljøledelse er også avdekket som en utfordring i små virksomheter. Funn fra dybdeintervjuene kan dessuten tyde på at lokale og nasjonale myndigheters rolle som pådriver for å bidra til en bærekraftig omstilling av bransjen er nødvendig, både med bruk av incentiver og ved krav/reguleringer.

Oppsummert kan man kanskje si at bransjen har «kartet» og kjenner terrenget, men det offentlige må sette «kompasskursen» i form av effektive incentiver, krav og reguleringer slik at vi sammen kan nå målet om et nullutslipp-samfunn i 2050.

Abstract

The purpose of the master's thesis is to uncover the extent to which private building owners focus on sustainability in the development of their commercial buildings, and which drivers and barriers influence these decisions.

The real estate sector is an important industry for Norway to be able to meet its international obligations to reduce greenhouse gas emissions. This recognition is not always obvious as the building stock in Norway has relatively low direct greenhouse gas emissions due to extensive use of clean and renewable energy for heating, lighting and equipment. However, the building owner is the premise for other sectors such as transport and industry, and by being aware of this room for maneuver, the real estate sector can contribute to significant cuts in annual greenhouse gas emissions.

"The real estate sector's roadmap towards 2050" is the real estate industry's strategy document for a sustainable restructuring of the industry in line with the UN's sustainability goals. The document presents some recommended immediate measures for small and large building owners and is used as a framework for this dissertation.

Collection of primary data to answer the dissertation's problem is done through in-depth interviews with eight building owners of private commercial buildings in Møre og Romsdal. The informants have been selected according to predefined selection criteria and are considered to represent the typical owner of a commercial building in a representative manner. This means, among other things, that the informants are involved in decisions at strategic, tactical and operational level in the day-to-day operations.

In addition to the collection of primary data, extensive literature searches have been made on the topics in preparation for this dissertation and it shows that little research has been done on how owners of commercial buildings relate to sustainable restructuring. The literature search revealed some research on which drivers and barriers affect sustainable restructuring in companies on a general level, and these findings are compared with which drivers and barriers the building owner states affect the sustainable restructuring of the real estate industry.

The dissertation therefore helps to shed light on the focus of sustainability in the work with the development and operation of existing privately owned commercial buildings. The findings point in the direction that it is energy efficiency that has the builder's attention. Competence about the industry's role as a «climate giant» is limited among the building owners in the sample and this can be seen in connection with the lack of focus the industry has received as a contributor to the CO₂ accounts.

The findings in the thesis also reveal some drivers and barriers that are important for the building owner's ability and willingness to put the environment on the agenda in the business. The relationship between the level of the market's willingness to pay and the costs of ambitious environmental choices in the

development of the property stock is highlighted as a problem among the informants. The building owner's capacity to work systematically with environmental management has also been identified as a challenge in small businesses. Findings from the in-depth interviews may also indicate that the role of local and national authorities as a driving force in contributing to a sustainable restructuring of the industry is necessary, both using incentives and through requirements / regulations.

In summary, one might say that the industry has the "map" and knows the terrain, but the public sector must set the "compass course" in the form of effective incentives, requirements and regulations so that together we can achieve the goal of a zero-emission society in 2050.

Innhold

1	Innledning	1
1.1	Bakgrunn	1
1.2	Formål, problemstilling og forskningsspørsmål.....	2
1.3	Forskningsspørsmål.....	2
1.4	Avgrensninger.....	3
1.5	Oppgavens oppbygging.....	3
1.6	Definisjoner og begreper.....	4
2	Teori	6
2.1	Bærekraft i et politisk perspektiv, nasjonalt og globalt	6
2.2	Eiendomssektorens veikart mot 2050.....	11
2.3	Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser	14
2.3.1	Regulative institusjonelle omgivelser.	15
2.3.2	Kognitive institusjonelle omgivelser.....	16
2.3.3	Normative institusjonelle omgivelser	16
2.3.4	Byggeiers tekniske omgivelser.....	19
2.4	Drivere og barrierer for bærekraftig omstilling	20
2.4.1	Bærekraftige forretningsmodeller.....	21
2.4.2	Den nordiske samfunnsmodellen.....	23
2.4.3	Organisasjonsmessige særtrekk i BAE næringen	24
2.5	Incentivbruk for å fremme drivere og hemme barrierer.....	25
2.5.1	Anbefalte strakstiltak til myndighetene	25
2.5.2	Bekjempelse av barrierer.....	27
3	Metode	29
3.1	Kvalitativ metode.....	30
3.2	Innsamling av data og forskningsdesign	31
3.3	Utvalgskriterier for valg av respondenter	32
3.4	Intervjuguide	33
3.5	Etiske retningslinjer ved dybdeintervju	33
3.6	Analyse av data.....	34
3.7	Innsamling av sekundærdata.....	34
3.8	Dataevaluering	35
4	Funn fra dybdeintervju	37

4.1	Informanter	37
4.2	Byggeiers fokus på bærekraftige valg.....	37
4.3	Barrierer for bærekraftige valg.....	41
4.3.1	Økonomi	42
4.3.2	Tid/kompetanse	43
4.3.3	Byggesaksbehandling/lokale myndigheter	45
4.4	Drivere for bærekraftige valg	46
4.4.1	Markedskrav.....	46
4.4.2	Offentlige krav og reguleringer	47
4.4.3	Offentlige incentiver.....	48
5	Diskusjon	51
5.1	Har eierstruktur en betydning?.....	51
5.2	Byggeiers fokus.....	52
5.2.1	Det handler om å få leid ut	52
5.2.2	Fokus på energieffektivisering	54
5.2.3	Manglende fokus på klimagassutslipp	54
5.2.4	Byggeiers bestillerkompetanse	55
5.3	Drivere og barriere i en bærekraftig omstillingsprosess	56
5.3.1	Marked som pådriver?.....	56
5.3.2	Incentiv som gulrot for endring?	57
5.3.3	Reguleringer – nødvendig pisk?	58
5.3.4	Kompetanse om bærekraft.....	59
6	Konklusjon	61
6.1	Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser	61
6.2	Byggeier som premissgiver for bærekraftig utvikling.....	62
6.3	Pisk eller gulrot – Ja takk, begge deler!	62
6.4	Felles ansvar – felles arena!	63
7	Referanseliste	64
8	Vedlegg	69
8.1	Vedlegg 1 – Informasjon til informant	69
8.2	Vedlegg 2 - Intervjuguide	70
8.3	Vedlegg 3 – Tiltak oppsummert.....	72
8.4	Vedlegg 4 – Svar mht. «Strakstiltakene»	73

Figuroversikt:

Figur 1. FN's 17 bærekraftsmål (FN-sambandet, 2020)	7
Figur 2. Strakstiltakene i «Veikartet» koblet mot FNs bærekraftsmål, basert på vedlegg 3 (Kilde: Norsk Eiendom, 2019)	8
Figur 3. Strakstiltakene i «Veikartet» koblet mot FNs bærekraftsmål (Kilde: Norsk Eiendom, 2019).....	10
Figur 4. De tre bærekraftdimensjonene (Atkin, 2015)	11
Figur 5. Incentiver og barrierer for beslutninger (Rademaekers et al, 2012) ...	20
Figur 6. Triple layered business model canvas (TLBMC).....	22
Figur 7. Samspill mellom forretningsmodellinnovasjon og samfunnsmessig og miljømessig bærekraft.....	23
Figur 8. Administrative, økonomiske og omdømme incentiver (Rademaekers, K et al 2012)	25
Figur 9. Redskaper for endringsprosesser (Elkington 1999)	27
Figur 10. Faser i innsamling og tolking av data (Jacobsen 2018)	29
Figur 11. Barrierer for bærekraftige valg (Funn fra analyse av primærdata) ...	42
Figur 12. Drivere for bærekraftige valg (Funn fra analyse av primærdata).....	46
Figur 13. Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser (Grønn Byggallianse et al, 2016)	61
Figur 14. Byggeier som premissgiver (Grønn Byggallianse et al, 2016).....	62

Tabelloversikt:

Tabell 1. Old and new paradigms (Elkington, 1999).....	17
Tabell 2. Oversikt over informanter i undersøkelsen	32

1 Innledning

Etter en generasjon med diskusjoner om hvorvidt klimaendringen er reelle, og om det er menneskeskapt, kan vel vi nå oppsummere med at det ikke er så stor uenighet om at noe må gjøres og at det haster.

Internasjonale forpliktende dokumenter som Parisavtalen og FN's bærekraftsmål er med på å sette miljø på agendaen, både internasjonalt og på nasjonalt nivå.

Eiendomssektoren er en viktig næring for at Norge skal nå sine miljømål. Den erkjennelsen er ikke alltid åpenbar siden næringen har realt lave direkte klimagassutslipp. Næringen er imidlertid kunde til både industri, transport og energiforsyningssektoren og har derfor et stort potensial til å utfordre disse med hensyn til bærekraft.

Byggeiere, og da særlig profesjonelle byggeiere, har også stor påvirkningskraft som kunde til arkitekter, rådgivere, entreprenører og byggevareprodusenter. Dersom byggeiere har et større fokus på bærekraft, vil de kunne påvirke mange aktører og utløse et stort miljøpotensial.

Markedskreftene bidrar til at eiendomsbransjen må tilpasse seg nye markedskrav til bygningers miljømessige fotavtrykk, uavhengig av offentlige krav og regler, men er dette trykket stort nok til at bransjen endrer seg hurtig nok?

I 2019 ble det året da vi ble introdusert for nye begrep som blant annet «Flyskam» og «Grønnvasking», og dette signaliserer en ny bevissthet i befolkningen rundt ansvarliggjøring i miljøspørsmål.

Språkrådet kåret ordet «Klimabrøl» til årets ord i 2019. «Ordet viser den kraftfulle og alarmerende styrken i de unges klimaengasjement.» (Språkrådet, 2019)

Hvordan påvirker dette eiendomsnæringen og de beslutninger som tas i det daglige?

1.1 Bakgrunn

Eiendomsbransjen blir på verdensbasis karakterisert som «40 prosent bransjen» på grunn av at bygninger er anslått å stå for 40% av verdens totale energiforbruk, forbruker 40% av råvarene og er indirekte medansvarlig for 40% av CO2 utslippene.

Bærekraftig fokus ved utvikling av eksisterende bygningsmasse er altså et tankesett som er nødvendig og viktig for at eiendomsbransjen skal kunne redusere sitt store forbruk av råvarer og CO2 utslipp.

Det anslås at næringsbygg utgjør ca 1/3 av alle bygde kvadratmetere i Norge, og at privateide næringsbygg utgjør dobbelt så mange kvadratmetere som offentlig

eide (Meld. St. 28, s 23) Det er altså en betydelig mengde eksisterende næringsareal i Norge som driftes og utvikles av private eiere.

Hvilken tilnærming og fokus har så eierne av private næringsbygg på bærekraftig utvikling av eksisterende eiendomsmasse?

Eiendomsbransjen i Norge har utviklet flere verktøy og veiledninger som skal bidra til å hjelpe bransjen i det grønne skiftet.

Bransjeorganisasjonene Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom sitt fellesprosjekt «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse et al, 2016) er ett av disse. Dette dokumentet var eiendomsbransjens innspill til Regjeringens utvalg for Grønn Konkurranseskraft som høsten 2016 skulle legge frem en strategi for bærekraftig utvikling mot 2030 og 2050.

«Veikartet er en anbefaling til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg om hvilke valg de bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050» (Grønn Byggallianse et al., 2016)

Veikartet skisserer ett sett med «strakstiltak» for både byggeiere og myndigheter, og disse forslåtte tiltakene danner rammeverket for denne avhandlingen.

1.2 Formål, problemstilling og forskningsspørsmål

Formålet med masteroppgaven er å avdekke i hvilken grad private byggeiere har fokus på bærekraft ved utvikling av sine næringsbygg, og hvilke drivere og barrierer som påvirker disse beslutningene.

Hensikten med avhandlingen er å bidra til å forstå om de nødvendige endringene som eiendomsnæringen må bidra med kommer fra bransjen selv, eller om det er det nødvendig at det offentlige tar en større rolle i form av incentiver eller krav og reguleringer.

Problemstillingen utledet av formålet med avhandlingen er følgende:

Hva skal til for at private byggeiere av næringsbygg skal få et større fokus på bærekraft ved utvikling av eksisterende næringsbygg?

1.3 Forskningsspørsmål

For å belyse problemstillingen er det utarbeidet 3 forskningsspørsmål:

1. I hvilken grad har byggeier fokus på bærekraftige valg på et strategisk, taktisk og operativt nivå?
2. Hvilke barrierer opplever byggeiere ved å skulle ta ambisiøse miljøvalg?
3. Hvilke faktorer kan bidra til å øke byggeiers motivasjon til å ta ambisiøse miljøvalg

Det første forskningsspørsmålet har som hensikt å undersøke grad av modenhet og kompetanse om bærekraftig utvikling av bygg hos byggeier.

Har byggeier et fokus på miljø ved utvikling av eiendomsporteføljen, og er bærekraftig utvikling et tema også i styrerommet?

Det er ønskelig å få innsikt i om bærekraft og miljø er en del av byggeiers bestilling til entreprenør, rådgivende fag og utførende.

Forskningsspørsmålet har også til hensikt å avdekke om byggeier har kjennskap til veiledere som er publisert om temaet og om noen av disse er tatt i bruk.

Det er ønskelig med innsikt i om byggeier har forberedt seg på sannsynlige økte miljøkrav for næringsbygg fra myndigheter og marked, for eksempel ved å miljøsertifisere sin drift.

Forskningsspørsmål 2 har til hensikt å avdekke hvilke eventuelle barrierer byggeier opplever ved å skulle ta bærekraftige valg. Er det tid, økonomi, egen kompetanse, kompetanse hos leverandørene, eller andre faktorer som oppleves som hindringer? Hvordan opplever byggeier at leverandørleddet til eiendomssektoren med hensyn på kompetanse og et fokus på bærekraftig utvikling av bransjen?

Forskningsspørsmål 3 søker å avdekke hvilke drivere som påvirker byggeiers motivasjon til å ta bærekraftige miljøvalg ved renovering og utvikling av sine næringsbygg. Det har vært et mål å ha en åpen tilnærming til dette spørsmålet, men også å teste ut hvilken effekt byggeier mener at de foreslåtte incentivene til lokale myndigheter som er anbefalt i "Eiendomssektorens veikart mot 2050" ville hatt.

1.4 Avgrensninger

Avhandlingen vil avgrense seg til å omhandle private byggeiere av næringsbygg i Møre og Romsdal.

Den geografiske avgrensningen er gjort av praktiske hensyn og er valgt på grunn av at jeg bor i Molde.

Forskningsspørsmålene og intervjuguiden danner til sammen rammen for avhandlingen. Det er miljø og klima aspektet i de tre bærekraftdimensjonene; økonomi, miljø og sosiale forhold som det fokuseres på i møte med byggeiere gjennom 8 dybdeintervju.

1.5 Oppgavens oppbygging

Oppgavens oppbygging er basert på anbefalt struktur på masteroppgaver. (Olsson, 2014)

Kapittel 1: Innledning

Innledningen er ment å introdusere oppgavens tema, formål og avgrensning.

Kapittel 2: Teori

I dette kapitlet blir relevant litteratur og teori som belyser problemstillingen presentert.

Teori om holistisk tilnærming til bærekraftig utvikling og endring i forretningsstrategi i samsvar med dette vil gjennomgås.

Tilgjengelige verktøy for bærekraftig utvikling av bygg for byggeiere presenteres.

Teori om virkemiddelbruk med fokus på incentiv versus regulering blir belyst.

Kapittel 3: Metode

Det redegjøres for valg av metode for gjennomføring av undersøkelsen. Funn i undersøkelsen vurderes opp mot valgt metode, og validitet og reliabilitet diskuteres opp mot dette.

Kapittel 4: Resultater

I dette kapitlet presenteres funn fra undersøkelsen. Funnene blir presentert under hvert forskningsspørsmål.

Kapittel 5: Diskusjon

Resultater og funn fra kapittel 4 diskuteres med utgangspunkt i teorier, litteratur og verktøy presentert i kapittel 2.

Kapittel 6: Konklusjon

Avhandlingens problemstilling vil besvares i dette kapitlet ved å sammenfatte diskusjonen i kapittel 5 til en konklusjon.

1.6 Definisjoner og begreper

Bærekraft

FN-sambandet definerer bærekraftig utvikling som «et globalt begrep som er basert på solidaritet med kommende generasjoner, i tillegg til alle de som lever i dag. Det er en anerkjennelse av at vi bare har en klode, med en begrenset mengde ressurser, og at det er i vår felles interesse å ta vare på den.»

Byggeier

Begrepet «byggeier» i oppgaven er å forstå som en aksjonær i et eiendomsselskap

Norsk Eiendom

Norsk Eiendom er en bransjeforening for private eiendomsaktører i Norge med ca. 220 medlemmer. Kun 2 av disse er foretak i Møre og Romsdal. Medlemmene utvikler bolig- og næringseiendom, samt drifter og forvalter næringseiendom. De representerer nærmere 30% av landets næringsbygg.

Grønn Byggallianse

Grønn Byggallianse er en ideell medlemsforening for virksomheter fra hele verdikjeden innen bygg- og eiendom kan være medlem. Foreningen har p.t. 293 medlemsbedrifter, og kun 6 av disse er lokalisert i Møre og Romsdal.

Drivere

Driver er et begrep som i denne oppgaven beskriver hva som motiverer eller virker som en motor til at bærekraftige valg blir tatt og eventuelt gjennomført

Barrierer

Barriere er i denne oppgaven definert som en hindring eller en brems for at bærekraftige valg blir gjennomført

Bestiller

En bestiller er i denne oppgaven å forstå som den som tar beslutninger om innkjøp og inngår avtaler for et næringsbygg. Dette kan være byggeier eller representant for byggeier (forvalter).

Smart City

Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn (Doga et al) definerer «smartby» som «smarte byer og lokalsamfunn setter innbyggerne i sentrum, og tar i bruk ny teknologi, innovative metoder, samarbeid og samskaping for å bli mer bærekraftige, attraktive, produktive og tilpasningsdyktige». Ålesund, Molde og Kristiansund har hvert sitt lokale «Smart City» program som skal tilby en arena for samhandling mellom næringsliv, kommune, innbyggere, akademika og det offentlige om bærekraftig utvikling.

2 Teori

I teorikapittelet vil det presenteres teori og etablerte verktøy som kan gi støtte til og belyse oppgavens problemstilling.

Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser påvirker byggeiers rammebetingelser for å utøve sin virksomhet og en teoretisk tilnærming til dette presenteres i dette kapittelet. Beskrivelsene av de institusjonelle omgivelsene inndeles etter hvilke regulative, normative og kognitive omgivelser som sammen danner premissene for byggeiers potensiale for en bærekraftig utvikling. De tekniske omgivelsene i forbindelse med dette kommenteres under eget punkt.

Innledningsvis presenteres en oversikt over bærekraftbegrepet i et politisk og globalt perspektiv.

2.1 Bærekraft i et politisk perspektiv, nasjonalt og globalt

Ordet «bærekraft» er blitt allemannseie og alle bransjer og næringer har etter hvert et forhold til dette begrepet. Begrepet er imidlertid ikke nytt og verdenssamfunnet har hatt et fokus på dette de siste 50 år, men det er kanskje først de siste årene at det har blitt et allment brukt begrep.

Bærekraftig utvikling var på den internasjonale politiske agendaen for første gang under FN's miljøkonferanse i Stockholm i 1972.

Begrepet var sentralt i Brundtland kommisjonens rapport «Vår felles framtid» (Brundtland, 1987) og ble der definert som: «en samfunnsutvikling med økonomisk vekst hvor uttak og bruk av alle slags ressurser tilpasses jordas økologiske forutsetninger slik at livsgrunnlaget for dagens og kommende generasjoner kan opprettholdes og forbedres».

FN gjennomførte i 1992, 2002 og 2012 internasjonale konferanser som hadde som mål forene bærekraftig utvikling i tråd med de økonomiske og miljømessige målene for det globale samfunnet. Disse konferansene har vært viktige modningsprosesser for at verdens ledere i 2016 kunne enes om de forpliktende 17 bærekraftsmålene. FN' bærekraftsmål er forpliktende for alle land og de vil derfor ha direkte innvirkning på norsk politikk, både innenriks og utenriks.

FN's 17 bærekraftsmål

I 2016 inngikk altså verdens ledere en felles forpliktende avtale som har 17 overordnede mål og 169 tilhørende delmål. Denne avtalen skal bidra til at alle land og alle næringer sammen skal arbeide for å sørge for å utvikle seg i en

bærekraftig retning, der alle de tre bærekraftdimensjonene økonomi, miljø og sosiale forhold blir ivaretatt.

Bærekraftmålene skal være innfridd innen 2030.



Figur 1. FN's 17 bærekraftsmål (FN-sambandet, 2020)

Ett av FN's konkrete bærekraftsmål er at verdens CO2 utslipp skal halveres innen 2030.

Eiendomsbransjen i Norge vil bli berørt av de forpliktelsene som ligger i bærekraftsmålene, både som følge av direktiver fra EU, skjerpede krav fra myndighetene, men også sannsynligvis som følge av sterke markedskrav.

Grønn konkurransekraft og «Eiendomssektorens veikart mot 2050»

I 2015 inviterte Regjeringens utvalg for Grønn Konkurransekraft næringslivet i Norge til å utarbeide bransjestrategier for en bærekraftig omstilling i tråd med FN's bærekraftsmål.

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom leverte i juni 2016, på vegne av norske eiere og forvaltere av yrkesbygg, «Eiendomsbransjens veikart mot 2050». Veikartet er «en anbefaling til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg om hvilke valg de bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050» (Grønn Byggallianse et al, 2016) Anbefalingene til eiere og forvaltere av yrkesbygg er oppsummert i 10 «strakstilltak» og de foreslåtte tiltakene vil direkte og indirekte kunne kobles til de ni av de 17 bærekraftsmålene til FN, og eiendomsbransjen vil derfor kunne bidra til at disse

målene kan nås gjennom å implementere de foreslåtte tiltakene i sin eiendomsdrift.

I figuren under er tiltakene i «Veikartet» koblet mot FN's 17 bærekraftsmål.



Figur 2. Strakstiltakene i «Veikartet» koblet mot FNs bærekraftsmål, basert på vedlegg 3 (Kilde: Norsk Eiendom, 2019)

Green Deal og Klimaloven

EU-kommisjonen la i november 2019 frem en melding (Green Deal) som beskriver en helhetlig tilnærming til EU's mål om et klimanøytralt Europa innen 2050. «Green Deal» er EU's grønne vekststrategi og meldingen legger opp til et bredt og forpliktende samarbeid mellom det private og det offentlige, det nasjonale og regionale på tvers av politikkområder. «Green Deal beskrives som en viktig del av Europakommisjonens strategi for å implementere FNs 2030 agenda og bærekraftsmålene» (Regjeringen, 2020).

I mars 2020 la EU-kommisjonen fram et forslag til en europeisk klimalov som skal lovfeste EU's klimamål for 2030 og 2050. Lovforslaget inneholder også en bestemmelse som innebærer revidering av relevant lovgivning for å nå klimamålene. Loven er i skrivende stund ikke vedtatt, men Klima- og miljødepartementet kommenterer at Norge ikke er bundet av EU's klimamål og at loven derfor ikke vil rettslig binde for Norge.

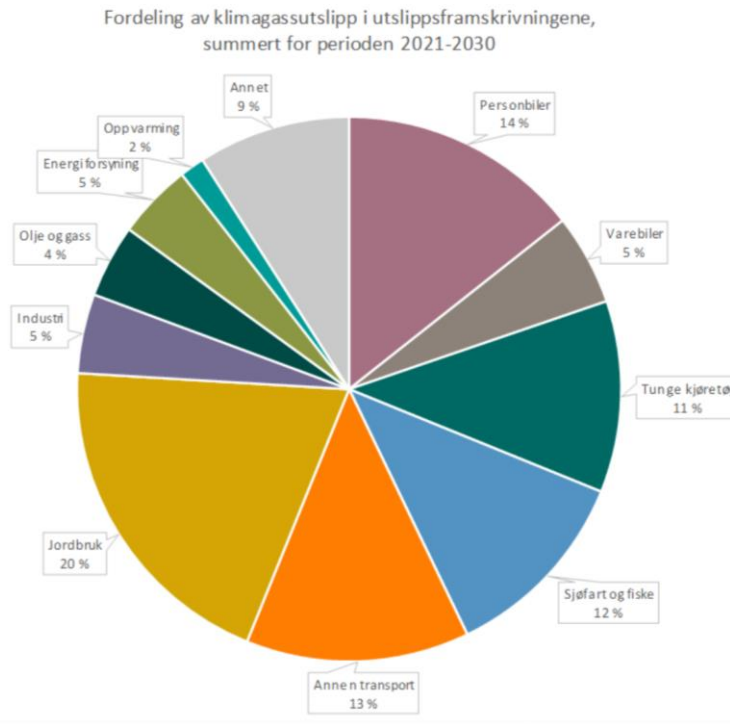
I Norge ble en ny klimalov; «Lov om klimamål» vedtatt i 2017 med ikrafttredelse 01.01.2018. Loven er en formalisering av de forpliktelser som Norge har ratifisert gjennom Parisavtalen. Den tallfester norske klimagassutslipp og reduksjon i disse frem mot 2030 og 2050. (Lov om Klimamål: LOV-2017-06-16-60). Loven er i høringsuttalelsene blant annet kritisert for å ikke være mer konkret (Regjeringen, 2016), men loven blir også fremhevet for å være en nyvinning i norsk rett ved at den forplikter lovgiver og derved vil være selvbindende overfor regjering og storting, selv om loven ikke etablerer rettigheter eller plikter for borgerne direkte. (Regjeringen, 2017)

Vegard Pedersen (Pedersen, V. 2018) påpeker i sin Phd avhandling om norsk miljøpolitikk i perioden 2013 -2017 at ikrafttredelse av Klimaloven varsler en tøffere fremtidig holdning fra lovgiver. Dette vil sannsynligvis innebære en endring fra å premiere miljøvennlig adferd til i større grad å straffe miljøskadelig adferd. (Forskning.no, 2018)

Klimakur 2030

Etter oppdrag fra den norske regjering fikk utvalget «Klimakur 2030» i oppdrag å utrede hvilke tiltak som kan bidra til å redusere «ikke-kvotepliktige» utslipp med 50% innen 2030, sammenlignet med 2005 nivå. (Klimakur 2030, 2020). Utvalget presenterer i rapporten 60 ulike tiltak som til sammen har potensiale til å redusere CO2 utslipp med mer enn 50%.

Rapporten understreker at tiltakene er avhengig av «både teknologiutvikling som dekker brukernes behov og endret adferd ved at forbrukere og leverandører er villige til å etterspørre og tilby andre løsninger enn i dag.» (Klimakur 2030, 2020)



Figur 3. Strakstiltakene i «Veikartet» koblet mot FNs bærekraftsmål (Kilde: Norsk Eiendom, 2019)

Rapporten viser til at veitransport er den sektoren som har størst potensiale til å redusere mengde CO₂ utslipp, og konkluderer med at denne sektoren alene kan stå for opptil 30% reduksjon av de totale utslippene i perioden. (Klimakur 2030, 2020). Rapporten påpeker at mesteparten av dagens bilpark vil være den samme i denne perioden og at bruk av biodrivstoff og aktivitetsreduksjon er tiltak som må til for å nå dette målet.

Grønn Byggallianse (Miljødirektoratet, 2020 b) har i sin høringsuttalelse til rapporten kommentert at utbyggere av bygg og anlegg er premissgiver for minst 19 av de 60 identifiserte tiltakene som er presentert i Klimakur 2030, og at ved å stimulere til en bærekraftig omstilling av BAE næringen vil dette ha direkte påvirkning på utslippsintensive sektorer som industri, transport og energiproduksjon. Grønn Byggallianse hevder videre at det å stimulere premissgiverne slik at markedskreftene vil sørge for en grønn omstilling og vekst, vil både være tid og kostnadsbesparende. (Miljødirektoratet, 2020 b)

The triple bottom line

«Organizations are under increasing pressure to think through the longer-term implications of what they do...»(Atkin, 2015)

All bærekraftig utvikling må hensynta tre dimensjoner (den triple bunlinjen); den økonomiske, den miljømessige og den sosiale for å kunne imøtekomme dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal

få dekket sine behov (Atkin, 2015) Atkins sier videre at dette innebærer å eliminere all sløsing, og gå fra tankegangen «vugge-til-grav» til å tenke vugge-til-vugge (sirkulært).



Figur 4. De tre bærekraftdimensjonene (Atkin, 2015)

Gjenbruk og sirkulært fokus er ikke en ny måte å tenke på, men har vært fraværende i de siste 50 år/tiår i den vestlige, industrialiserte verden hvor vi har blitt vant til å forholde oss til en «bruk og kast» mentalitet. Resultatene av denne levemåten har de siste årene blitt ganske tydelig; vårt totale CO2 utslipp overstiger økosystemenes kapasitet og resultatet er temperaturøkninger, havstigning, bresmelting og mer ekstremvær.

En bærekraftig drift må altså forholde seg til de tre dimensjonene «planet, profit & people» i et 3D-perspektiv, der fokus på ett perspektiv ikke må gå på bekostning av de to andre.

2.2 Eiendomssektorens veikart mot 2050

De 10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere som er foreslått i «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse et al, 2016) er punktvis presentert og kommentert i det følgende:

1. Miljøsertifisere organisasjonen (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter)

«I Norge finnes det tre anerkjente systemer: Miljøfyrtårn, ISO 14001 og EMAS.»
(Miljødirektoratet, 2020a)

Miljøfyrtårn er en lavterskel nasjonal miljøsertifiseringsordning driftet av Stiftelsen Miljøfyrtårn. Sertifiseringer passer godt for enkle, små og mellomstore virksomheter. Stiftelsen ble opprettet i 2003 av sentrale organisasjoner i næringsliv og offentlig forvaltning. Virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar, benytter som regel denne sertifiseringen. Pr oktober 2020 er 6.950 virksomheter sertifisert, 697 av disse har kategorisert seg som «Byggeier» ved registrering. Av disse er 33 registrert i Møre og Romsdal.

Miljøsertifisering av organisasjonen og/eller bygningsmassen er et synlig bevis på hvor bærekraftig virksomheten er. Sertifisering av porteføljen gir et synlig bevis som er enkelt å kommunisere i markedet. Det finnes flere sertifiseringsordninger man kan benytte på næringsbygg.

De som er Miljøfyrtårn, forplikter seg til å arbeide systematisk med miljøtiltak i hverdagen og oppfylle kriterier og gjennomføre tiltak for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn har tilpassede kriterier for ulike bransjer og sertifikatet tildeles etter en uavhengig vurdering. Det leveres en årlig klima- og miljørapport og hvert tredje år blir virksomheten re sertifisert (Miljødirektoratet, 2020 a).

2. Fjerne fossil oppvarming (olje og gass), også til topplast

Forbud mot oppvarming med olje og gass av næringsbygg trådte i kraft 01.01.2020.

3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.

«Grønn materialguide» er et eksempel på en oversikt over miljøegenskaper til ulike bygningsmaterialer. Den er utarbeidet av Grønn Byggallianse og Context AS og er støttet av Direktoratet for Byggkvalitet.

4. Innføre miljøledelsessystem, for eksempel en BREEAM-In-Use gjennomgang, på hele porteføljen og sette opp en plan for kontinuerlig forbedring av byggene.

Et miljøledelsessystem er en metode som beskriver en systematisk og pågående prosess i virksomheten for å redusere miljøpåvirkningen av driften.

Det er flere miljøledelsessystem i markedet, men i eiendomssektoren i Norge er «BREEAM In-Use» kanskje den mest kjente og brukte.

«BREEAM In-Use» er et lavterskel forvaltningssystem og internasjonalt sertifiseringssystem til bruk for eiere, forvaltere og leietakere med ambisjoner om å redusere driftskostnader, energibruk og miljøbelastninger i eksisterende yrkesbygg.» (Grønn Byggallianse, 2016)

5. Gjennomføre en utredning av hva takflatene kan og bør, brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt.

Mange næringsbygg har store takflater som kan være godt egnet til for eksempel et solcelleanlegg.

6. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering, for eksempel gjennom å sette av en egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger.

Det å skulle ta i bruk nye og innovative løsninger er som regel forbundet med en viss risiko, både for leverandør og for kjøper. En fordeling av økonomisk risiko kan være en løsning som kan bidra til innovasjon og kompetanseheving.

7. Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving, og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.

Prefabrikkering og standardisering er godt bidrag til å bekjempe unødvendig avfall ved renovering og ombygging. Fokus på fleksibilitet slik at fremtidige leietakertilpasninger gir minst mulig riving er både økonomisk og miljøvennlig.

8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget.

I et eldre næringsbygg utgjør oppvarming den desidert største andelen av energibruken. Etterisolering og skifte av vinduer bidrar til å redusere energibehovet til oppvarming betraktelig. Brukerrelatert energibruk i næringsbygg er forventet å øke i takt med økt antall strømkrevende utstyr slik som «data, ladere, telefoner, styringssystemer og audioutstyr» (Grønn Byggallianse et al, 2016). Et økende behov for ladestasjoner til bil i tilknytning til næringsbygg bidrar også til at brukerrelatert energibehov øker. Trenden med økt behov for energi til andre formål enn oppvarming bidrar til et behov for økt fokus på innsikt i reell energibruk i et næringsbygg.

9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumenteres gjennom EPD (Environmental Product Declaration))

En vesentlig del av bygningers klimagassutslipp kan tilskrives materialer. Ved at byggeier etterspør materialer med lavt klimaavtrykk vil dette påvirke og bevisstgjøre leverandører, entreprenører og rådgivere. EPD er tilgjengelig via nettsiden epd-norge.no og presenterer miljøegenskapene til de vanligste materialer og produkter i Norge.

10. Etterspørre fossilfri byggeplass

CO2 utslipp i forbindelse med byggeprosessen utgjør en stor andel av byggets totale klimagassutslipp (Grønn Byggallianse, 2016). Dersom byggeiere etterspør eller stiller krav om fossilfri byggeplass vil dette medføre en raskere grønn omstilling av entreprenør og anleggsbransjen. Multiconsult laget i 2018 en rapport på vegne av Miljøetaten (Miljøetaten, 2018) for å undersøke hvilke erfaringer bransjen hadde med å etterspørre/levere utslippsfrie byggeplasser. Konklusjonen i denne rapporten viser til at de involverte hadde positive erfaringer med å velge utslippsfrie løsninger. Entreprenørene meldte om bedre forhold på og rundt byggeplassen med bedre luft og lavere byggestøy. Utfordringene ved å bruke benytte fossilfrie løsninger er i rapporten oppsummert som at det foreløpig er kostnadsdrivende på grunn av lite tilgjengelige anleggsmaskiner og utstyr som er fossilfri drevet, samt at biodrivstoff foreløpig er en knapp ressurs.

2.3 Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser

For å analysere hvordan omgivelsene påvirker byggeiers evne til å omstille sin virksomhet i samsvar med bærekraftbegrepets innhold er det i det følgende valgt å skille mellom tekniske og institusjonelle omgivelser.

Institusjonelle omgivelser er definert av Jacobsen og Thorsvik (2007) slik:

«De institusjonelle omgivelsene viser til hvordan bestemte oppfatninger, verdier, normer og forventninger som er utbredt i omgivelsene, kan være bestemmende for hvordan organisasjonen oppfattes i omgivelsene, og derfor for organisasjonens legitimitet» (Jacobsen og Thorsvik 2007, s 186)

De institusjonelle omgivelsene er dermed viktige pådrivere for utvikling og endring i virksomheten, og en forståelse av hvordan dette er med på å påvirke de valg som organisasjonen gjør blir viktig for å vurdere hvilke tiltak som er mest effektive for å få til en villet endring.

De institusjonelle omgivelsene kan videre deles i tre grupperinger: regulativ, normativ og kognitiv. (Jacobsen og Thorsvik 2007).

2.3.1 Regulative institusjonelle omgivelser.

Dette omfatter de lovpålagte krav som byggeier må forholde seg til. I et miljøperspektiv er det en rekke bestemmelser i norsk lov og forskrift som hjemler miljøhensyn.

Grunnlovens § 112

Grunnlovens miljøparagraf fastslår alles rett til et trygt miljø på lang sikt, altså en bærekraftig utvikling:

«Enhver har rett til et miljø som sikrer helsen, og til en natur der produksjonsevne og mangfold bevares. Naturens ressurser skal disponeres ut fra en langsiktig og allsidig betraktning som ivaretar denne rett også for etterlekten.

Borgerne har rett til kunnskap om naturmiljøets tilstand og om virkningene av planlagte og iverksatte inngrep i naturen, slik at de kan ivareta den rett de har etter foregående ledd.

Statens myndigheter skal iverksette tiltak som gjennomfører disse grunnsetninger.»

Lov om vern mot forurensninger og om avfall

Forurensningsloven har en tilsvarende formålsbestemmelse:

«Lovens formål er å sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse» (Forurensningsloven § 1).

Loven regulerer bl.a. avfallshåndtering og setter krav om at forurensninger og utslipp ut over visse grenser krever tillatelse fra lokale eller sentrale myndigheter.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Plan- og Bygningsloven (LOV 2008-06-27 nr. 71, samt endringer i LOV-2014-06-20-52) gir departementet anledning til å kreve CE-merking av bygningsprodukter gjennom forskrifter.

Plan- og Bygningsloven §29-7, 2.ledd: «Departementet kan gi forskrifter om tekniske spesifikasjoner og om godkjennings- og kontrollsystemer som skal legges til grunn for dokumentasjon og tilsyn, herunder kan departementet fastsette krav til og om merking av produkter til byggverk (CE-merket produkt).»

Forskrift om tekniske krav til byggverk

Byggteknisk forskrift (TEK 17) følger opp miljøaspektet ved byggeaktivitet i forskriftens kapittel 9.

«Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.» Kapittel 9 i forskriften legger endel føringer for byggets påvirkning på det ytre miljø, men det er stort sett begrenset til avfallshåndtering (§§9-5 – 9-9). Forskriften sier videre at det skal velges produkter uten innhold av helse- eller miljøskadelige stoffer dersom det ikke medfører urimelige kostnader eller ulemper (§ 9-2, substitusjonsplikten).

Det er pr i dag ikke hjemlet i lov og forskrift noen øvre begrensninger på CO₂ utslipp som er tillatt fra BAE næringen i Norge. Dette er et paradoks med tanke på de internasjonale forpliktelsene som Norge har inngått gjennom bl.a. Parisavtalen. Norge har forpliktet seg til å halvere nasjonens CO₂ utslipp innen 2030, men pr dags dato er opp til eiendomssektoren selv å sørge for at arbeidet med å redusere CO₂ fra BAE næringen bidrar til at vi når dette målet.

2.3.2 Kognitive institusjonelle omgivelser

Jacobsen og Thorsvik (2007) definerer de kognitive institusjonelle omgivelsene som grupperinger innenfor samme miljø, med felles oppfatninger av gruppens måte å gjøre ting på. Eiendomsbransjen kan ses på som en slik stor gruppe og denne kan igjen deles i mindre og enda mer homogene grupper, slik som for eksempel byggeiere av næringsbygg.

Eiendomsbransjens interesseorganisasjoner har med utgangspunkt i FN's bærekraftsmål utarbeidet flere veiledere for at bransjen selv skal være pådriver og være med på å legge til rette for rammebetingelsene for å drive med næringseiendom. «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Norsk Eiendom et al, 2016) er et av disse.

De anbefalte strakstiltakene i «Veikartet» er tiltak som byggeier kan iverksette umiddelbart og de færreste av disse tiltakene betyr økte kostnader for byggeier. Mange av de foreslåtte tiltakene handler egentlig om en bevisstgjøring av byggeiers bestillerkompetanse og mulighet til å påvirke miljøavtrykket på bygget ved å ta bevisste valg.

Ved å implementere de foreslåtte strakstiltakene i eiendomsdriften vil dette kunne bidra til å gi det nødvendige fokuset på bærekraft i organisasjonen.

2.3.3 Normative institusjonelle omgivelser

Normer og verdier i samfunnet påvirker hvordan virksomheter og organisasjoner ledes (Jacobsen og Thorsvik 2007).

Elkington (1999) beskriver og forklarer samfunnsendringer som forsterker behovet for å ha fokus på alle de tre bærekraftdimensjonene for å kunne møte det stadig sterkere kravet om en bærekraftig utvikling.

Elkington (1999) presenterer 7 «revolusjoner» som beskriver samfunnsendringer som fører oss i retning av en disruptiv innovasjon i måten å drive næring på. Disse «revolusjonene» beskrives som dype underliggende samfunnsmessige understrømmer som er avgjørende for en virksomhet å forstå for å kunne implementere bærekraft nærmest som en del av virksomhetens DNA.

Elkington (1999) beskriver sju fokusområder som gjennomgår paradigmeskifter:

Revolution	Fokus	Old paradigm	New paradigm
1	Markets	Compliance	Competition
2	Values	Hard	Soft
3	Transparency	Closed	Open
4	Life-cycle technology	Product	Function
5	Partnerships	Subversion	Symbiosis
6	Time	Wider	Longer
7	Corporate governance	Exclusive	Inclusive

Tabell 1. Old and new paradigms (Elkington, 1999)

1. Marked

Virksomheter må i stadig økende grad forholde seg til konkurranse, både fra innenlands og utenlands konkurrenter. I byggebransjen ser vi dette blant annet i større byggeprosjekter der det ikke lengre er bare lokale og nasjonale aktører som konkurrer om oppdragene, men at også internasjonale aktører er med i samme anbudskonkurransene.

For eiere av næringsbygg vil markedet i stadig større grad utfordre virksomhetens fokus på og forpliktelser til «den triple bunnlinjen» og stille krav til virksomhetens ytelse på bærekraft.

Elkington (1999) advarer mot å tro at «bærekraft» er en forbigående bølge, og ikke en verdi som markedet vil kreve, og som suksessfulle virksomheter vil levere i et konkurranseutsatt marked.

Finansieringsinstitusjoner har begynt å sette fokus på bærekraft i sine finansieringskriterier, og panteobjekt kan bli kategorisert i etter grad av attraktivitet der bærekraft vil bli vurdert som ett av kriteriene.

2. Verdier

Endring av verdier i et samfunn, bedrift og hos enkeltmennesker skjer over tid og over generasjoner. Når verdier endrer seg, endres vesentlige forutsetninger for dagens drift i en virksomhet. Elkington (1999) oppsummerer dette slik:

«Swimming against the tide can be difficult, if not impossible, although swirling eddies may sometimes make it seem as though the process is going into reverse,

back towards the comforting certainties of business-as-usual. Companies misreading the direction of flow risk running aground or being swept aside into the commercial doldrums»

Elkington (1999) hevder at det er kritisk å ha fokus sosiale og etiske verdier, på lik linje med økonomiske verdier, og at det å overse dette faktum er en dårlig strategi.

3. Transparent

Et stadig mer gjennomsliktig samfunn med lett tilgjengelig data og hurtig deling av informasjon, stiller helt nye krav til innhold bak «fest-talene». Mange virksomheter har etter hvert ordet «bærekraft» i sin forretningsstrategi, og det vil bli viktig å kunne dokumentere virksomhetens tilnærming til de tre bærekraftdimensjonene og oppnådde resultater.

I følge Elkington (1999) vil også virksomheter som ikke normalt har hatt offentlighetens søkelys på seg med hensyn til bærekraftig drift i stadig større grad oppleve oppmerksomhet rundt bærekraftig fokus.

4. Livssyklus teknologi

Økt bruk av teknologi for å kunne undersøke og måle den økonomiske, sosiale og miljømessige påvirkningen av ny teknologi, produkter og prosesser er beskrevet som revolusjon 4.

Endret fokus på forbruk av materialer, levetid og ikke minst resirkulering/gjenbruk når levetiden er oppnådd er en endring av tankesett som går fra «vugge til grav» til «vugge til vugge» tankesett.

Elkington (1999) peker på faren ved å overse enhver negativ påvirkning på den triple bunnlinjen produktet/tjenesten kan være ansvarlig for, eller involvert i, en eller annen plass i verdikjeden. I en stadig mer transparent verden kan dette gjøre potensielt stor skade på kjernevirksomheten.

5. Partnerskap

Revolusjon 5 vil øke farten i bygging av nye, og kanskje uventede, partnerskap for utvikling av kompetanse og gjennomføringskraft i det grønne skiftet. «Grønnvasking» for å kamuflere manglende gjennomføringsevne for en bærekraftig drift kan bli raskt avslørt, og kan skade en bedrifts omdømme.

I følge Elkington (1999) vil bedrifter som våger å søke nye forbindelser, og kanskje utradisjonelle samarbeidspartnere som kan utfordre og tilføre bedriften noe nytt, ha et stort konkurransefortrinn i en disruptiv endring av markedet.

6. Tid

Begrepet bærekraftig utvikling er definert som «en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens forbruksbehov uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine.» (Brundtland, 1987)

Revolusjon 6 vil bidra til en endring av et fokus på tid i et lengre perspektiv. Scenariotenking og alternative fremtidsvisjoner er en måte å utvide vårt tidsperspektiv for å synliggjøre hvordan dagens handlinger påvirker fremtidens muligheter.

Elkington (1999) oppsummerer dette punktet med å si at; «Unless companies can balance the short-termism of most «wide-time» markets with a real sense of «long-time» they are extremely unlikely to survive the sustainability transition.

7. Eierstyring/selskapsledelse

Elkington (1999) oppsummerer med at ansvaret for at bærekraftig utvikling er på agendaen ligger hos styret i virksomheten. Revolusjon 7 er drevet av de øvrige endringene i revolusjon 1-6, og vil medføre et økende fokus på bærekraft og den triple bunnlinje i styret.

Dette innebærer å bevege seg fra et ensidig fokus på den økonomiske bunnlinjen til å ha fokus på både den økonomiske, sosiale og miljømessige bunnlinjen i virksomheten.

Immaterielle verdier får et større fokus og økt verdi.

Interessenter, kunder og markedet vil kunne ha større påvirkning på kursendringer i virksomheten enn aksjonærene.

2.3.4 Byggeiers tekniske omgivelser

Organisasjonens tekniske omgivelser defineres av Jacobsen og Thorsvik (Jacobsen et al, 2013) som «...alle de forhold utenfor en organisasjon som direkte påvirker hvordan organisasjonen løser oppgavene for å realisere sine mål (for eksempel leverandører, konkurrenter, kunder, samarbeidspartnere)»

Eiendomsbransjens tekniske omgivelser kan anses som relativt heterogent, dvs. at byggeier må forholde seg til relativt mange og forskjellige leverandører og fagfelt. Leietagers behov er også svært lite ensartet der behovet for individuelle tilpasninger av produktet er stort.

Eiendom har vært sett på som en sektor som har stabile omgivelser med forutsigbare rammer over lang tid. Raske endringer i de institusjonelle omgivelsene kan bidra til at sektoren må forholde seg mer dynamiske omgivelser. Dette vil medføre et behov for å tilpasse organisasjonens struktur fra en byråkratisk struktur til en mer organisk struktur.

2.4 Drivere og barrierer for bærekraftig omstilling

EU-kommisjonen gav i 2011 Ecorys (selskap innen økonomisk forskning og rådgivning i Europa) i oppdrag å undersøke hvordan incentiver påvirker virksomheters evne til en bærekraftig omstilling.

Rapporten fra Ecory (Rademaekers, K et al 2012) viser til at incentiver kan være vel så effektive for å bedre virksomheters miljøprestasjoner som reguleringer og krav. Det blir imidlertid påpekt at riktig design av intenciver til det tiltenkte formålet er av avgjørende betydning for suksess. Det finnes ingen «one-size-fits-all» alternativer.

Rapporten presenterer en matrise (figur 6) som beskriver hvilke eksterne (institusjonelle omgivelser) og interne faktorer, og barrierer og drivere tilknyttet disse, som påvirker virksomheters evne til bærekraftig omstilling. Rademaekers et al (Rademaekers, K et al, 2012) bruker denne matrisen til å kommentere sine funn om hvordan incentiver påvirker barrierer i en bærekraftig utvikling.

Matrisen under kan også være en nyttig ramme for forståelsen av de funn som er presentert i kapittel 5 om hvilke drivere og barrierer som utvalget av byggeiere i Møre og Romsdal har med hensyn til bærekraftige valg for sine næringseiendommer.

	Internal factors	External factors
Drivers	<ul style="list-style-type: none"> • Financial benefits; • Corporate culture, history, norms and learning; • Leadership and top-level commitment; • Individual ethics; • Employee attitudes; • Operational risk; • Company status. 	<ul style="list-style-type: none"> • Government: national and EU regulation/legislation; • Corporate image, reputation and associated risk; • Media, NGOs/Interest groups, wider society; • Competitors; • Customers, investors, shareholders; • Suppliers and trading partners; • Insurers and other financial institutions;
Barriers	<ul style="list-style-type: none"> • Lack of finance; • Corporate culture (including organisational norms, structure, learning and communication); • Demand on resources, staff and financial; • Access to information / lack of knowledge; • Lack of top-level commitment; • Lack of employee participation/ acceptance; 	<ul style="list-style-type: none"> • Regulations; • Markets; • Consumer behaviour; • Access to finance; • Shareholders.

Source: Adapted from *Improving Business Environmental Performance: Corporate Incentives and Drivers in Decision Making*. p.33-34. DEFRA 2006.

Figur 5. Incentiver og barrierer for beslutninger (Rademaekers et al, 2012)

Rapporten fra Ecorys viser til at en inngående forståelse av virksomhetens viktigste drivere og barrierer for en bærekraftig omstilling er essensielt for kunne tilpasse effektive incentiver for å bekjempe barrierer og forsterke driverne. De viktigste driverne og barrieren som er presentert i rapporten:

Offentlige reguleringer: Rademaekers et al (2012) påpeker at offentlige reguleringer er en sterk driver for bærekraftig omstilling i de fleste bransjer.

Økonomiske incentiver: Rapporten påpeker videre at det er funn som tyder på at økonomiske incentiver ikke har hatt den tiltenkte effekten som man tidligere har trodd. Årsaken til dette oppgis å være at tilgangen til de økonomiske incentivene oppleves å være vanskelig tilgjengelige. Så mye som 60% av de spurte virksomhetene mente tilgangen var en barriere.

Investorer og virksomhetens plass i verdikjeden: rapporten viser til at investorer i stadig større grad vurderer miljø og sosial bærekraft som et ledd i verdivurdering og attraktivitet med hensyn til investeringer, og at virksomhetene anser dette som en viktig driver for endringer.

Forutsigbare rammebetingelser: stadige endringer i økonomiske rammebetingelser og offentlige reguleringer er uheldig med tanke på innovasjon og endringsvilje. Rapporten konkluderer med at slik usikkerhet er en stor barriere som påvirker bærekraftig omstilling på en negativ måte.

Finansiering av investeringer: mangel på likviditet og tilgang på finansiering kan være en barriere for bærekraftig utvikling. Risikovurdering av investeringer som krever store investeringer (for eksempel etterisolering av fasader, og skifte av vinduer) uten tilsvarende økte leieinntekter kan bidra til at slike investeringer ikke blir gjennomført.

Kostnader ved kartlegging/rådgivning: kostnader forbundet med sertifiseringsordninger, tilgang til kompetanse for rådgivning og investeringer i systemer for å dokumentere forbedring av miljøpåvirkning blir trukket frem som en barriere for en bærekraftig utvikling i rapporten.

Forventninger om forbrukeradferd: forbrukermakten kan være en kraftfull driver i virksomhetens vilje til endring, men usikkerhet knyttet til forbrukers ekstra betalingsvilje for miljøvennlige alternativer oppfattes som en barriere i Ecorys rapport.

Kunnskap: tilgang til informasjon og mangel på kunnskap om hvilke grep som er nødvendige for å sikre en bærekraftig utvikling av virksomheten, samt innsikt over kostnader og fordeler forbundet med slike tiltak er identifisert som barrierer for en bærekraftig utvikling i rapporten fra Ecorys.

Rapporteringsystemer: mangel på standardisering av rapporteringssystemer for miljøpåvirkning er en barriere for å kunne måle og benchmarke virksomhetens status og utvikling (Ecorys)

2.4.1 Bærekraftige forretningsmodeller

Dagens næringsliv står overfor massive endringer, og eksisterende forretningsmodeller legges under press som følge av flere sammenkoblede megatrender. Elkington (1999) beskriver hvordan dette driver frem

paradigmeskifter i måten suksessfulle virksomheter kommuniserer og samhandler med omgivelsene på.

Tanken bak bærekraftige forretningsmodeller er at bedriften innoverer gjennom å inkludere miljø og sosial bærekraft i sin kjernevirksomhet (Pigneur et al 2015) på lik linje med økonomisk bærekraft.

Modellen «The triple layered business model canvas» (TLBMC) beskriver en forretningsmodell som forholder seg til alle de tre bærekraftdimensjonene i alle vurderinger og beslutninger. TLBMC-modellen visualiserer hvordan en bærekraftig tilnærming til holdninger, verdier og handlinger berører alle de tre bærekraftdimensjonene, og at alle beslutninger må hensynta effekt på alle disse dimensjonene simultant. Som et eksempel vil en investering ikke bare måtte vurderes ut ifra en økonomisk kostnad (profitt), men også hensynta hvilken påvirkning investeringen har på miljø (planet) og samfunn (people).

I mange tilfeller krever dette å gå fra kortsiktig økonomisk tankegang til å ha et lengre perspektiv.

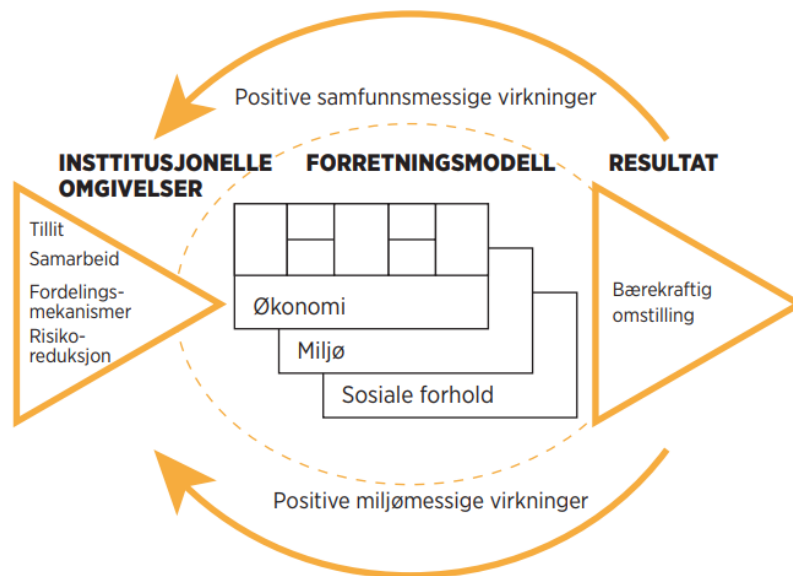


Figur 6. Triple layered business model canvas (TLBMC)

En bærekraftig forretningsmodell fordrer at virksomheten forstår sin påvirkning på alle de tre bærekraftdimensjonene, og forholder seg til disse simultant.

2.4.2 Den nordiske samfunnsmodellen

Ifølge Ødegård (Ødegård et al, 2019) er den norske samfunnsmodellen et godt utgangspunkt til å skape endringer ettersom vi har et samfunn preget av høy tillit og evne til samarbeid. Norge har velutviklede institusjoner med høy grad av legitimitet som blant annet sørger for fordeling av verdiskapingen. Ødegård (Ødegård et al, 2019) påpeker videre at de institusjonelle omgivelsene kan hjelpe og legge til rette for en bærekraftig omstilling i bedriftene. Modellen illustrerer at en bærekraftig omstilling i bedriftene som ivaretar alle de tre bærekraftdimensjonene bidrar til positive samfunnsmessige og miljømessige endringer som igjen bidrar til å videreutvikle de institusjonelle rammebetingelsene for videre omstilling.



Figur 7. Samspill mellom forretningsmodellinnovasjon og samfunnsmessig og miljømessig bærekraft.

Stikkord som tillit, samarbeid, fordelingsmekanismer og risikoreduksjon er viktige innsatsfaktorer for å bidra til bærekraftig omstilling i virksomheter. For eiendomsbransjen vil dette kunne bety at:

- tillit til forutsigbare rammebetingelse knyttet til for eksempel incentivordninger for bærekraftige omstillinger er av betydning.
- samarbeid og samhandling med leverandører, kunder, bransjeorganisasjoner og lokale myndigheter påvirker virksomhetens evne til en bærekraftig omstilling.

- utvikling av gode bransjestandarder eller forretningsmodeller for fordelingsmekanismer med hensyn til investeringskostnader til miljøtiltak i eksisterende bygningsmasse er av stor betydning.
- det er viktig med risikoreduksjon i form av økonomiske incentiver for de som er villige til å gå først ved å ta i bruk/investere i nye innovative løsninger.

Modellen illustrerer at virksomhetens institusjonelle omgivelser påvirker virksomhetens evne til en bærekraftig endring, og at en bærekraftig utvikling på alle de tre bærekraftsområdene vil gi positive samfunns- og miljøgevinster som igjen forsterker de institusjonelle kreftene.

2.4.3 Organisasjonsmessige særtrekk i BAE næringen

Ifølge BDO's «Bygg- og anleggsanalysen 2019»(Dalsegg et al., 2019) er «Bygg- og anleggsindustrien er den største landbaserte industrien i Norge og består av ca 58.000 selskaper som sysselsetter ca 250.000 mennesker og omsetter for mer enn 600 milliarder nasjonalt» Bransjen er dominert av små enkeltmannsforetak som opererer stort sett lokalt i sine nærmiljøer.

Eierskapet av næringseiendommer i Norge følger samme struktur som bygg- og anleggsbransjen for øvrig, og er i all hovedsak eid av singel purpose selskap med ingen ansatte. På aksjonærsiden er det vanligvis en eller noen få aksjonærer, og næringseiendommen driftes gjerne gjennom en av aksjonærene, enten personlig eller gjennom et forvaltningsselskap med 1-4 ansatte. Næringen har i liten grad vært preget av konsolidering.

Dette stemmer godt overens med funn om organisering av norsk næringsliv. Forskning på eierskap i norsk næringsliv (Bøhren, Ø 2011) viser at i ca. 70% av alle selskaper så eier én familie mer enn halvparten av aksjene. Det typiske norske familieforetaket har 3 ansatte, mens foretak med spredt eierskap har i gjennomsnitt 6 ansatte (Bøhren, Ø 2011)

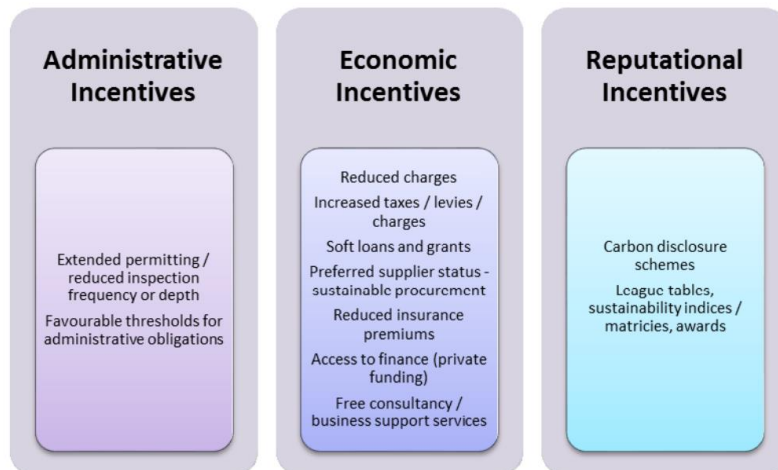
Det er anslått at ca. 80% av dagens bygningsmasse fortsatt vil stå i 2050 (Meld. St. 28, s. 74). Dette utgjør da en betydelig andel av det bebygde miljø i 2050 og det er derfor nødvendig at den ressursen denne bygningsmassen representerer ivaretas og utvikles på en måte som ivaretar alle bærekrafts dimensjonene.

Fokus på en bærekraftig utvikling av denne bygningsmassen er derfor uttalt som et viktig mål i denne Stortingsmeldingen.

Kunnskap om, og bevissthet rundt, organisasjonsmessige særtrekk ved eiendomsbransjen kan synes viktig med hensyn til samhandling med bransjen og bærekraftig utvikling av denne.

2.5 Incentivbruk for å fremme drivere og hemme barrierer

Rapporten utarbeidet av Ecory (Rademaekers, K et al 2012) presenterer en studie på hvordan ulike incentiver virker som drivere på virksomheters miljøprestasjoner. Denne studien deler incentiver inn i tre grupper; administrative, økonomiske og omdømme incentiver.



Figur 8. Administrative, økonomiske og omdømme incentiver (Rademaekers, K et al 2012)

Studien argumenterer med at incentiver kan være vel så effektive for å bedre virksomheters miljøprestasjoner som reguleringer og krav. Vilklårene er imidlertid at incentiver må skreddersys for det formålet det skal fremme. Det er ikke slik at «one size fits all»

Incentivordninger må tilpasses sektorvis slik at markedskreftene sørger for en raskere bærekraftig utvikling, til en lavere økonomisk kostnad, enn ved kun bruk av reguleringer.

2.5.1 Anbefalte strakstiltak til myndighetene

“Eiendomssektorens veikart mot 2050” (Grønn Byggallianse et al, 2016) presenterer også innspill til tiltak som myndighetene bør gjennomføre for å bidra til at bransjen når sine mål.

Dette er tiltak som kategoriseres som økonomiske støtteordninger, reguleringer og incentiver.

Det anbefales videreutvikle økonomiske støtteordninger fra Enova for å støtte «ambisiøse forbildeprosjekter med krav om måloppnåelse i reell drift» og «støtte til energiledelse i bygg»

Anbefalingene foreslår å spisse nasjonale reguleringer med dokumentasjonskrav til materialer, innføre egen TEK for rehabiliteringer og reguleringer gjennom teknisk forskrift for å begrense klimagassutslipp fra energibruk i bygg og materialer

Det foreslås også at lokale myndigheter skal innføre lokale incentiver som skal premiere «grønne bygg» som tilfredsstillende miljøkrav.

De foreslåtte incentivene er presentert i det følgende:

1. Egen byggesaksbehandler som bidrar til prioritert og løsningsorientert saksbehandling.

I eksisterende næringsbygg vil større rehabiliteringer, fasadeendringer og eventuelt påbygg være et naturlig tidspunkt for å gjennomføre fremtidsrettede og bærekraftige bygningsmessige løsninger. Ambisiøse miljøvalg innebærer ofte «bruk av utradisjonelle og innovative løsninger, og det kreves fleksibilitet og kunnskap til å behandle slike prosjekter i forhold til dagens forskriftskrav som er basert på gårdsdagens løsninger» (Grønn Byggallianse et al, 2016).

2. Reduserte byggesaksgebyrer

Reduserte byggesaksgebyrer kan være et økonomisk incentiv for «grønne» tiltak som direkte kan motregnes mot den økte kostnaden ved å velge bærekraftige løsninger.

3. Handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner

I «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse et al, 2016) argumenteres det for at vi må utnytte det bygde miljø bedre, og at dette innebærer at vi også utnytter mulighetene i høyden. Begrensninger i reguleringsplanene er ofte til hinder for en utvikling av eiendommene i høyden, og her kan det være et økonomisk incentiv som stimulerer byggeiere til å ta ambisiøse miljøvalg.

4. Forrang i byggesaksbehandlingen

Lang tidsbruk i byggesaksbehandling kan være en stor økonomisk belastning for mange prosjekt. Raskere saksbehandling kan derfor være et sterkt økonomisk incentiv for å skulle velge mer ambisiøse miljøløsninger enn dagens TEK.

5. Lavere eiendomsskatt

«Størrelsen på eiendomsskatt vil variere fra kommune til kommune som i dag, men alle kan differensiere på grønne og grå bygg, evt med null skatt for grønne

bygg» (Grønn Byggallianse et al, 2016). Eiendomsskatt for næringsbygg utgjør en økonomisk utgift for byggeier som vanligvis betales som en eierkost. En reduksjon eller fjerning av eiendomsskatt for en periode (noen år) for ambisiøse miljøvalg ved renoveringer av eksisterende næringsbygg vil kunne utgjøre et meget sterkt økonomisk incentiv overfor byggeier.

De foreslåtte incentivene i «Veikartet» kan kategoriseres som økonomiske incentiv, sett opp mot definisjonen i rapporten fra Ecory (Rademaekers, K et al 2012).

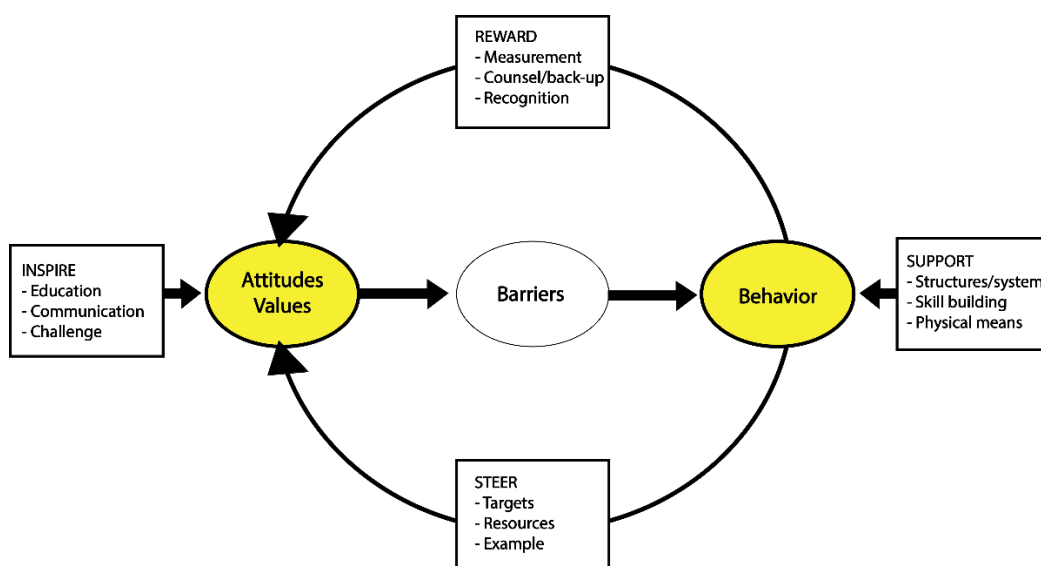
Forståelsen av hvilke drivere og barrierer som påvirker virksomhetenes vilje og muligheter til endring er avgjørende for å lage et godt tilpasset incentivdesign som fremmer villet endring.

2.5.2 Bekjempelse av barrierer

Elkington (1999) beskriver hva som skal til for å få endringer til å skje og hvordan barrierer kan håndteres.

Våre handlinger er påvirket av hvilke barrierer vi møter, og hvilken støtte vi får for å handle på en bestemt måte. For å støtte opp om en villet endring er belønning og pådriv viktig for å skape positive ringvirkninger i en endringsprosess.

Figuren under illustrerer hvordan ulike barrierer kan påvirke våre handlinger slik at disse ikke nødvendigvis er i samsvar med våre verdier og holdninger. Våre holdninger og verdier er påvirket av faktorer som hvilken kompetanse man har om et gitt tema, tilgjengelig arena for kommunikasjon og samhandling, samt alvorlighetsgrad av utfordringen som er motivasjonen for endringen.



Figur 9. Redskaper for endringsprosesser (Elkington 1999)

Hvilke tiltak kan bidra mest effektivt til å fjerne barrierene mellom det å tenke å gjøre det riktige og det å faktisk gjennomføre det?

Peer Gynts berømte sitat; «tenke det, mene det, ville det med... men gjøre det!!?» er en god oppsummering på hvor kraftfullt et incentiv kan være om det treffer mottaker godt nok.

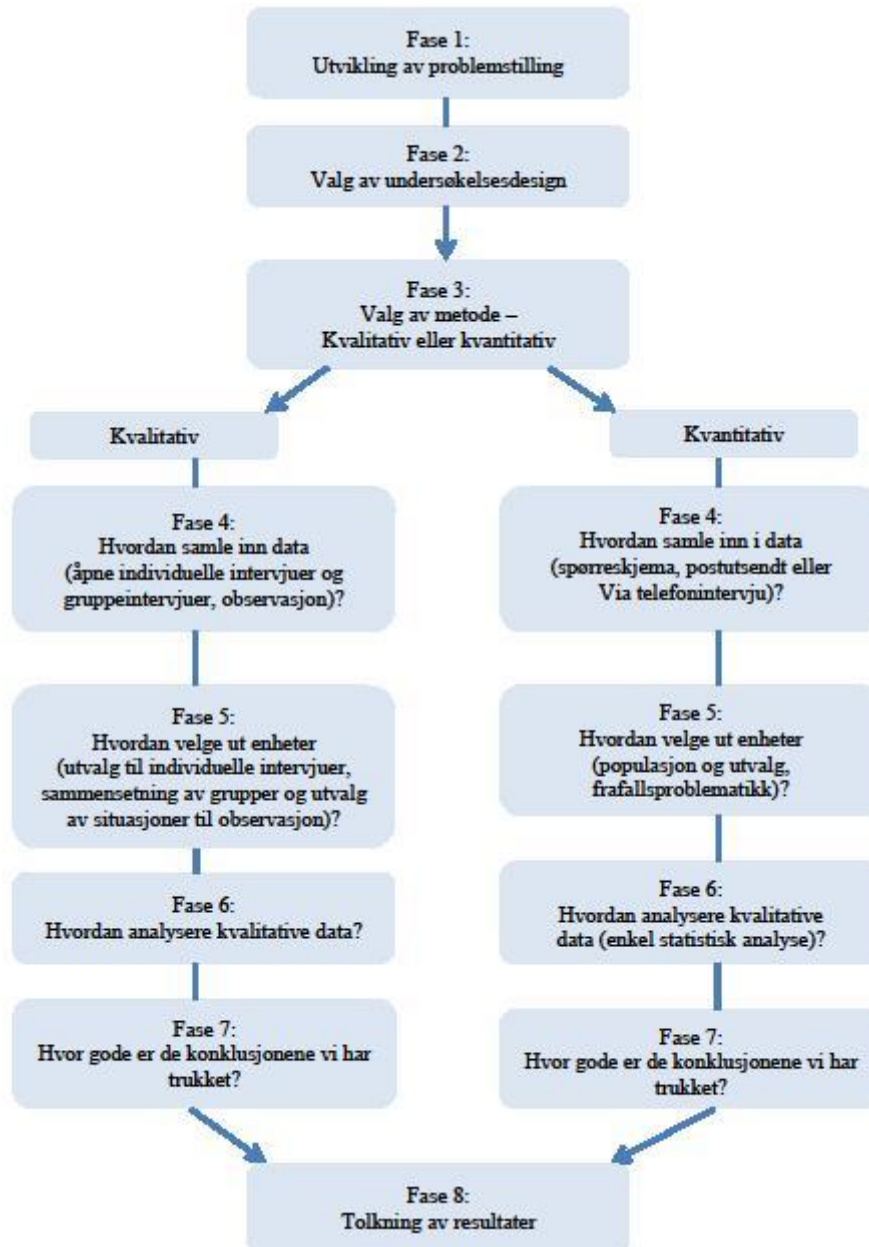
Barrierer kan i hovedsak forseres med «pisk» og/eller «gulrot». Med «pisk» menes i denne sammenheng offentlige krav og reguleringer. Incentiver kan betegnes som «gulrot», og kan være en effektiv måte å fremme en villet endring på.

Grønn Byggallianse (2020) har i sin høringsuttalelse til Klimakur 2030 hevdet at det er nødvendig med både «pisk» og «gulrot» fra myndighetens side for å akselerere farten for å nå klimamålene.

3 Metode

Valg av metode for innsamling og tolkning av data er avhengig av undersøkelsen formål og hvilken problemstilling som skal undersøkes.

«Enhver undersøkelse går igjennom et sett av forholdsvis klare faser» (Jacobsen, 2018). Jacobsen (2018) skisserer 8 faser der de tre første og den siste er lik uavhengig av om man velger en kvalitativ eller kvantitativ undersøkelsesmetode.



Figur 10. Faser i innsamling og tolkning av data (Jacobsen 2018)

Formålet med undersøkelsen var å avdekke hvilket fokus eier av næringsbygg har på bærekraftig utvikling og drift av eiendomsmassen, og hvilke barrierer og drivere som påvirker innenfor det handlingsrommet byggeier har.

Valg av metode for innsamling av primærdata er basert på ønske om å få en dypere forståelse av hvilken innsikt og holdning byggeier har til tematikken.

3.1 Kvalitativ metode

Valg av kvalitativ metode er et resultat av valgt problemstilling, og oppgavens problemstilling kan kategoriseres som en eksplorerende problemstilling som krever en metode som «får fram nyanserte data, går i dybden og er følsom for uventede forhold» (Jacobsen, 2018)

Problemstillingen skal forsøke å gi innsikt i og forståelse av hvordan byggeier forholder seg bærekraft på et strategisk, taktisk og operativt nivå ved utvikling og forvaltning av næringsbygg.

En kvalitativ metode for innsamling av data har iflg Jacobsen (2018) flere fordeler ved seg.

En samtale (eller intervju) gir mulighet til å møte intervjuobjektet på deres premisser, og informasjonen blir formidlet med respondentens egne ord og ikke via et på forhånd definerte svarkategorier.

Kvalitative data er et godt utgangspunkt for å få frem det spesielle og unike ved et forhold, og den konteksten informasjonen blir gitt i. Variasjon og kompleksitet i det man ønsker å undersøke gir kvalitativ datainnhenting et pre i forhold til kvantitativ datainnhenting.

En fordel med kvalitativ tilnærming er at man har mulighet til å styre datainnhenting etter hvert som prosessen med datainnhenting pågår. Dersom det for eksempel skulle dukke opp nye og uventede vinklinger i datainformasjonen er det mulig å gå tilbake til problemstillingen og endre på denne etter hvert som man får mer data. Dette kan føre til en interaktiv prosess i forskningsprosessen.

Kvalitativ metode for datainnhenting har også noen ulemper ved seg.

Intervjuer og observasjoner er tidkrevende. Ett dybdeintervju tar gjerne rundt en time å gjennomføre og transkribering av ett intervju tar erfaringsvis 4-5 timer. Med begrensede ressurser vil dette medføre få respondenter i utvalget.

Ettersom det er få respondenter i utvalget er det vanskelig å hevde at datainnhenting kan si noe sikkert om representativiteten.

Kvalitative data gir rik informasjon og er komplekse i den forstand at det kan by på utfordringer å kategorisere dataene på en slik måte at det gir oversikt. Den menneskelige faktor gjør at vi kan miste data ved behandling av store mengder kvalitative data.

Den sosiale interaksjonen mellom intervjuobjektet og forskeren kan bidra til at datakvaliteten blir påvirket.

Det er viktig å være oppmerksom på at fleksibiliteten ved metoden også kan være et problem i den forstand at man kan ende opp med å samle inn data som ikke svarer på problemstillingen.

3.2 Innsamling av data og forskningsdesign

Den kvalitative tilnærmingen i form av individuelle semistrukturerte intervju er valgt som metode for innhenting av primærdata til denne undersøkelsen. Denne måten å samle inn data på gir mulighet til å be respondenten utdype og forklare uttalelser underveis i prosessen dersom det skulle være behov for det.

Jacobsen (2018) viser til at «det åpne individuelle intervjuet har sine styrker og svakheter». På grunn av at det er såpass tidkrevende å forberede og gjennomføre selve intervjuet, samt at etterarbeidet også krever mye ressurser vil det være best egnet ved bruk på et lite utvalg.

Dybdeintervju har sin klare fordel ved at man får frem den enkelte respondents holdninger og synspunkter. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at dette er en samling individuelle synspunkter som ikke nødvendigvis representerer en større gruppes synspunkter. Det blir derfor vanskelig å generalisere uten å få problemer med gyldigheten. Intervju er derfor en god metode for å få innsikt i hvordan et fenomen forstås og fortolkes på individnivå.

Det ble valgt å gjennomføre intervjuene som et fysisk møte (ansikt til ansikt) mellom intervjuobjekt og intervjuer. Det ble også valgt å gjennomføre intervjuene hos intervjuobjektet. Dette ble valgt for å gjøre terskelen for intervjuobjektene så lav som mulig for å delta i undersøkelsen. Ettersom alle informantene hadde kontoradresse i Møre og Romsdal, og det er relativt kort reisetid mellom byene Molde, Kristiansund og Ålesund, var dette gjennomførbart med hensyn til tid og reisekostnader.

Valget mellom å møte intervjuobjektet fysisk, fremfor å velge å gjennomføre på telefon, ble tatt for å sikre mest mulig ro og konsentrasjon rundt selve intervjusituasjonen. I tillegg ga dette en bedre mulighet til å ta opp intervjuet på lydfil for å sikre datainnhenting for bearbeiding senere.

Intervjuene ble gjennomført med en intervjuguide (vedlegg 2) som kan kategoriseres, jmf. tolkning etter Jacobsen (2018), som en middels grad av strukturering eller semistrukturerte intervju. Denne type strukturering av intervju har vært kritisert for å fjerne seg fra den kvalitative metodens ideal ved at grad av åpenhet begrenses og at intervjuobjektet dermed blir styrt i en slik grad at metodens fordel svekkes. Jacobsen (2018) argumenterer med at det uansett grad av åpenhet vil være en form for strukturering ubevisst fra intervjuerens side og at ved å formalisere denne i form av en intervjuguide vil gi en høyere etterprøvnbarhet på materialet. Behovet for å begrense kompleksiteten av datainnsamlingen tilsier også at det er behov for en viss strukturering av intervjuet. Det ble brukt samme intervjuguide i alle intervjuene.

3.3 Utvalgskriterier for valg av respondenter

Formålet med undersøkelsen var å undersøke hvilket fokus private byggeiere av næringsbygg har på bærekraftige utvikling og forvaltning av sine eiendommer. Respondentene er plukket ut etter hvem som antas å kunne gi oss mye og god informasjon om temaet, og som kan representere den typiske private eier av næringsbygg.

Utvalget er plukket ut i samarbeid med næringsmegler i Møre og Romsdal. Næringsmegleren har hele Møre og Romsdal som nedslagsfelt og har derfor god oversikt over aktørene i markedet. Et viktig utvalgskriterium var å inkludere de største byggeierne i nedslagsfeltet som har en viss aktivitet med hensyn til renovering og utvikling.

Utvalget ble definert med hensyn til hvem som kunne anta å gi mest informasjon til å svare ut oppgavens problemstilling. Denne måten å velge ut utvalg på blir i metodelitteraturen kalt strategisk utvalg (Jacobsen, 2018).

Det var ønskelig at alle respondentene i utvalget enten var medlem i virksomhetens styre, eller var faste deltakere i styremøtene. Dette var et av kriteriene for utvelgelse av intervjuobjekter i utvalget. Andre kriterier var at respondentene enten var eiere eller representerte eierne av næringsbygg, på strategisk, taktisk og operativt nivå.

Respondentene i utvalget er plukket ut etter disse kriteriene, og utvalget betegnes da som et kriterieutvalg (Tjora, 2017)

Det er totalt 8 respondenter i undersøkelsen, 7 menn og 1 kvinne. Alle har lang fartstid innenfor eiendomsnæringen.

Tabellen under viser en skjematisk oppstilling over nøkkelinformasjon om informantene. I oppgaven vil det refereres til informantens nummer ved presentasjon av funn.

Respondent nr.	Antall ansatte	Antall kvm eiendom	Antall bygg	Eierskap	Eier, drifter og utvikler
1	2	37.000	9	Familie eid	Næringsareal
2	3	40.000	5	Familie eid	Næringsareal
3	1	13.000	6	Familie eid	Næringsareal og bolig
4	8	45.000	7	Spredt eierskap	Næringsareal
5	7	40.000	25	Spredt eierskap	Næringsareal og bolig
6	1	30.000	3	Familie eid	Næringsareal og bolig
7	10	53.000	9	Spredt eierskap	Næringsareal
8	4	50.000	8	Familie eid	Næringsareal og bolig

Tabell 2. Oversikt over informanter i undersøkelsen

Selskapene som er representert i utvalget kan organisasjonsmessig oppsummeres som enten familiedrevne foretak, eller selskap med spredt eierskap. 5 av 8 selskaper i utvalget kan kategoriseres som et familiedrevent selskap.

3.4 Intervjuguide

«Eiendomssektorens veikart mot 2050» er brukt som et rammeverk for undersøkelsen og de «10 foreslåtte strakstiltakene» for byggeier brukt som utgangspunkt for utarbeidelse av intervjuguiden.

Dette valget er gjort på bakgrunn av at dette verktøyet er utarbeidet av eiendomsbransjen selv gjennom et samarbeid mellom medlemsorganisasjonene Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, og at «Veikartet» er dypt forankret i det politiske arbeidet med en bærekraftig omstilling av Norge som nasjon.

De «10 foreslåtte strakstiltakene» er anbefalte tiltak for byggeier for en bærekraftig omstilling av virksomheten, og er definert som «lavt hengende frukter» som skal være enkle for byggeier å implementere i virksomheten.

Alle intervju ble gjennomført på arbeidsplassen til respondentene i løpet av januar 2020. Det ble brukt lydopptaker til opptak av alle intervjuene, som ble transkribert i etterkant. Alle intervjuobjektene godkjente bruk av lydopptak av samtalene.

Hvert intervju tok omtrent 1 time hver og resulterte i totalt 57 transkriberte sider med innsamlet datamateriale.

3.5 Etske retningslinjer ved dybdeintervju

Ifølge Tjora (2018) er mye av etikken knyttet til presentasjon av data innhentet gjennom intervju. Da er det spesielt anonymisering og transparens som er tema. Forskningsetikk kan også være relatert til selve gjennomføringen av intervjuet, men da er det gjerne snakk om følsomme tema som berører vanskelige og personlige forhold.

Informasjonen som ble samlet inn vurderes ikke å være av følsom eller av personlig art, og intervjuobjektene er anonymisert i presentasjonen av funn i masteroppgaven.

Krav til korrekt gjengivelse av data er et ideal som må etterstrebes, og ifølge Jacobsen (2018) vil det i praksis aldri være mulig å gjengi kvalitative data fra intervju ettersom «all analyse av data vil være en reduksjon av detaljer og mangfold». Det er i presentasjonen av funn forsøkt å sikre at sitater ikke er tatt ut av sin sammenheng og at de presenteres så fullstendig som mulig i den konteksten de er gitt.

3.6 Analyse av data

Organisering av datagrunnlaget i intervjuene er bearbeidet ved å kode det skriftlige materialet i flere omganger.

Kodingen ble gjort manuelt i to runder.

Første runde besto i å gå igjennom utskrift av hvert enkelt intervju og sjekke dette opp mot undersøkelsen rammeverk «10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere» fra dokumentet «Eiendomssektorens veikart mot 2050». Her ble hvert enkelt av de 10 tiltakene sjekket opp mot svar i hvert enkelt intervju. Hvert tiltak som kunne tolkes som gjennomført fikk 1 poeng, slik at det totalt var mulig å få 10 poeng. Resultatet fra denne runden viste at det var få av tiltakene som var gjennomført eller vurdert hos utvalget.

Andre runde med koding besto i å identifisere drivere og barrierer for bærekraftig handling hos intervjuobjektene. Her ble fargemarkering av ord brukt som redskap til å få en oversikt. Rødt ble brukt på ord/setninger som kunne defineres som barrierer og grønt ble brukt på svar som ble tolket som drivere. Her ble det også for eksempel avdekket at «marked» og «leietaker» kunne kategoriseres som både driver og barriere for bærekraftige utvikling sett fra byggeiers side.

3.7 Innsamling av sekundærdata

Forskning er et kollektivt arbeid i den forstand at tidligere forskning danner grunnlag for videre forskning. Dette er selve essensen i kunnskapsutvikling (Everett et al, 2012)

Litteratursøking bør starte tidlig i forskningsprosessen og være en del av den iterative prosessen ved forskningen. I følge Everett (Everett et al, 2012) gir dette en «oversikt og ro til å skille mellom det som er relevant og det som er irrelevant, og det som er viktig og mindre viktig.»

I denne oppgaven er det tatt utgangspunkt i «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse, 2016) og gjort litteratursøk på internett gjennom blant annet Oria og Google Scholar.

Søkeord som har vært benyttet er (oppsummeringen er ikke utfyllende):

- Bærekraftig utvikling av næringsbygg
- Byggeiers fokus på bærekraft
- Sustainable development
- Sustainability
- Bærekraft

Internettsøkene har gitt treff på både offentlig tilgjengelige masteroppgaver, Phd oppgaver, rapporter og forslag til bøker om emnet.

Referanselistene i master- og ph.d.-oppgaver har også gitt nyttig info om tilgjengelig litteratur om temaet.

3.8 Dataevaluering

Jacobsen (2018) understreker at «gode undersøkelser er gyldige (valide) og til å stole på (reliable).

I denne undersøkelsen er utvalget lite (åtte personer), men disse vurderes å representere næringen i det geografiske området på en representativ måte og innehar stillinger som gjør at de er beslutningstagere på både strategisk, taktisk og operativt nivå.

I evalueringen av datagrunnlaget er det gjort kritiske vurderinger av hvordan funn er presentert og sett disse i sammenheng med annen forskning som kan utfylle det datamaterialet som er innhentet. Intern validitet er altså en vurdering av om konklusjonen er et resultat av at man har undersøkt det man skulle.

Ekstern validitet er vurdering av i hvilken grad funnene kan generaliseres, eller om de kun har gyldighet for akkurat denne undersøkelsen.

Ved å velge respondenter fra andre deler av landet, og da kanskje i første rekke respondenter som driver med næringseiendom i de store byene, er det sannsynlig at man vil kunne få et annet resultat dersom undersøkelsen gjentas. Det er naturlig å anta at byggeiere i de store byene har større tilgang til et marked som er mindre prissensitivt enn i landet for øvrig. Dette vil kunne gi et annet utslag i hva som oppfattes som drivere og barrierer i en bærekraftig omstilling. Likeledes vil et marked som i større grad etterspør bærekraft påvirke byggeiers fokus rundt temaet.

Reliabilitet angir om datagrunnlaget og tolkningen av dette er til å stole på, altså i hvor stor grad av pålitelighet man kan påberope seg.

Jacobsen (2018) påpeker at slurv og unøyaktig registrering og analyse av data er en trussel mot troverdigheten av undersøkelsen. Bruk av lydopptaker ved gjennomføring av intervju er et godt hjelpemiddel for å få med seg alle nyansene i datamaterialet. Alle intervjuene i denne undersøkelsen ble gjennomført ved bruk av lydopptaker og opptakene ble deretter transkribert ord for ord. Transkriberingen har vært nyttig i analysedelen for å lette arbeidet med å skaffe seg oversikt over materialet, men det å kunne gå tilbake til lydopptakene for å få med seg detaljene har vært nyttig i forståelsen utover det som blir sagt med ord (eksempelvis stemningsleie, pauser og dynamikken i samtalen).

Jacobsen (2018) viser også til at alle undersøkelser utsetter undersøkelsesobjektene for ulike stimuli og signaler, og dette vil gi en undersøkereffekt/intervjueffekt. «Alle som har sittet i en samtale med en annen, vet at samtalen formes – både i stil og innhold – av partene som deltar». Intervjueffekten kan i denne undersøkelsen hatt en effekt ettersom intervjuer

har en stilling som eiendomsforvalter i et lokalt eiendomsforetak i Molde, og det kan da tenkes at respondentene vil begrense eller tilpasse informasjonen til en som kan oppfattes som en konkurrent. Dette forholdet ble innledningsvis tatt opp med informantene, og ingen av informantene mente at dette ville ha noen betydning for de opplysninger de ville dele. Det er likevel mulig at både intervjuer og informant er påvirket av dette forholdet, og at en mer «nøytral» intervjuer ville fått frem andre holdninger til tematikken. Intervjuguidens oppbygging med fokus på de «10 strakstiltakene» anses imidlertid som et godt verktøy for å unngå for stor grad av intervju effekt ettersom det er relativt konkrete spørsmål som besvares og at følsomheten rundt tematikken anses som relativt lav.

4 Funn fra dybdeintervju

4.1 Informanter

Innledningsvis gjentas en kort oppsummering av informasjon om informantene som har deltatt i undersøkelsen. Felles for de alle er at de er beslutningstakere i organisasjonen som eiere, aksjonærer, ansatt og/eller som styremedlem.

Alle informantene i utvalget definerte sin rolle i organisasjonen til å ha innflytelse på både det operative, taktiske og strategiske nivået i eierselskapene av bygningsmassen. Intervjuobjektene, med unntak av informant nr. 4, var medlem i styrene i eiendomsporteføljen. Informanten (nr. 4) hadde imidlertid møterett i styremøtene, forberedte og presenterte saker som hadde med daglig drift, renovering og utvikling av eiendomsporteføljen.

I undersøkelsen er det representert informanter som sitter i styret som kan defineres som «familieforetak» og i styret som kan defineres som mer «profesjonelle». Intervjuobjekt nr. 2 oppgir at det er en forskjell på miljøfokus i de forskjellige styrene som vedkommende er medlem i og peker på denne organisasjonsmessige forskjellen. «Vi har et par styret der vi bare har representanter fra firmaet, eller internt i familien, og da blir det jo vårt fokus som gjenspeiler seg i styret. Så har vi andre styret der vi har mer faglig bredde, da blir det et mer tydelig fokus på miljø og effektivitet»

Dette inntrykket bekreftes av intervjuobjekt nr. 4 som opplever at det profesjonelle styret er fremoverlent med hensyn til miljøfokus. «Medlemmene i styret arbeider jo i andre bedrifter, og jeg tror det gjør at det blir en helt annen bevissthet rundt dette temaet. Så jeg opplever ikke at det er noe problem å selge inn miljøargumenter i det hele tatt.»

4.2 Byggeiers fokus på bærekraftige valg

Et overordnet mål for undersøkelsen har vært å få innsikt i hvordan private næringsbyggeiere forholder seg til miljø og CO2 utslipp fra drift og utvikling av næringsbygg og forstå hvilket fokus det er på bærekraftige valg i organisasjonen.

Rammeverket for undersøkelsen er de «10 anbefalte strakstiltak» i «Eiendomssektorens veikart mot 2050».

Intervjuobjektene har gjennom semistrukturerte dybdeintervju gitt innsikt i om elementene i «strakstiltakene» er en del av virksomhetens strategi for drift og utvikling.

Funnene fra undersøkelsen vil i det følgende bli presentert og strukturert i samsvar med de «10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere»

#1 Miljøsertifisere organisasjonen.

Ingen av informantene i utvalget var miljøsertifisert. Informant nr. 4 oppga imidlertid at miljøsertifisering «sto for tur», uten at dette ble utdypet noe mer.

#2 Fjerne fossil oppvarming.

Alle informantene bekreftet at de ikke hadde oljefyr i drift på sine næringsbygg i dag, i tråd med det tiltrådte forbudet 01.01.2020 mot fossil oppvarming av bygg. Intervjuobjekt nr. 5 oppga at de hadde fjernet oljefyr som oppvarmingskilde på grunn av forbudet og hadde valgt å gå tilbake til elektriske ovner i lukkede areal og luft-til-luft varmepumpe i større/åpnere areal. Årsaken til dette oppgis å være den store investeringskostnaden ved å skulle skifte ut alt av røropplegg, gamle radiatorer og investere i ny luft-til-vann varmepumpe for å beholde vannbåren varme i bygget.

#3 Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.

Ingen av informantene hadde innført rutiner for å sikre seg at de ikke kjøpte inn bygningsprodukter med helse- og miljøskadelige stoffer. Intervjuobjekt nr. 5 oppsummerer dette slik; «Vi har ikke gjort noen vurderinger knyttet til helse- og miljøskadelige stoffer i bygningsprodukter. Vi stoler på våre leverandører og at de har kontroll på slike ting». Denne holdningen bekreftes av informant nr. 3; «Vi handler jo med lokale forhandlere, men vi har ikke mulighet til å påvirke hvor disse får sine varer fra. Til det er vi en for liten aktør».

#4 Innføre miljøledelsessystem.

Ingen av informantene hadde innført miljøledelsessystem, slik som «BREEAM In-Use» eller tilsvarende.

Informant nr. 1 oppgir imidlertid at «de (styret) har et økende fokus på miljø i forvaltningen og at det etter hvert vil bli krav om sertifisering». Informanten tror at «krav om bærekraft knyttet til miljø og energibruk helt sikkert vil bli formalisert på lik linje som for eksempel krav om sprinkelanlegg.» For å forberede seg på et økt krav om formalisering er de i ferd med å investere i et nytt forvaltningssystem for å kunne samle all dokumentasjon på byggene der. «Tanken er da at for eksempel at en samarbeidspartner på for eksempel

energieffektiviseringssystem kan få tilgang til dette og komme med forslag til forbedringer og tiltak».

#5 Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til.

Det var kun en av informantene (nr. 1) som oppga at de hadde gjort vurderinger av hva takflatene på byggene kunne brukes til. Vurderingen gjaldt bruk av solceller for oppvarming av bygget.

Både Ålesund og Kristiansund kommune oppgis å være veldig strenge på hva takene i sentrum kan brukes til av estetiske hensyn. Informant nr. 2 sier at «taket er den 5. fasade og man skal kunne stå på Fjellstua og se ned på byen. Da skal det ikke være så mye som stikker seg ut».

#6 Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering.

Det var ingen i utvalget som hadde erfaring med å sette av egen post i budsjettet for uttesting og prøving av nye og innovative løsninger, eller for premiering av slike initiativ fra leverandører/entreprenører. Informanten fra den største organisasjonen i utvalget (nr. 7) sa tvert imot at de foretrakk å bruke kjente og velutprøvde løsninger.

Utvalget ble spurt om i hvilken grad entreprenør, teknisk eller rådgivende fag foreslår innovative og bærekraftige løsninger i prosjekt de er involvert i. Her var det litt forskjellige erfaringer blant informantene. Som forventet kommenterte de fleste i utvalget at de brukte stort sett å forholde seg til relativt faste leverandører og samarbeidspartnere. Dette ble forklart med at de gjennom erfaring hadde opparbeidet seg et nettverk av fagfolk, ekspertise og foretrukne samarbeidspartnere. Grad av innovasjon og kreative innspill fra leverandørsiden oppgis imidlertid å være liten. Informant nr. 4 sier at han «har inntrykk av at entreprenør gjerne vil snu bunken og gjøre noe de vet de kan håndtere fra før, noe de er trygge på og vet at de tar liten risiko på, ettersom de har gitt oss en fast pris. Jeg savner en litt mer fremoverlent stil, kanskje i særlig grad hos rådgivere som arkitekt og prosjekterende.»

Informant nr. 3 har samme erfaring og sier at entreprenør, teknisk og rådgivende fag sjelden kommer med forslag før man etterspør dette selv. «Jeg tror det har med konkurranse å gjøre, de er avhengig av å prise seg billigst mulig for å få jobben».

Utvalget ble spurt om man i rollen som bestiller kan bidra til å stimulere til økt innovasjon. Alle i utvalget svarte bekræftende på at de ser at bestiller kan bidra til dette ved å etterspørre og ha fokus på innovative løsninger ved forespørsler til leverandører.

Intervjuobjekt nr. 5 oppsummerer dette med at «Bare det at vi prater om dette nå gjør at jeg tenker at vi kanskje skal ha mer fokus på dette i forespørsler fremover».

Informant nr. 4 peker på at det er utfordrende for bestiller å skulle holde seg oppdatert nok på alle fag til å kunne gjøre en god jobb i å utfordre rådgivere på innovative løsninger. «Jeg tenker at det ikke skal være min jobb, jeg skal heller være den som får spørsmålet.» Denne holdningen bekreftes av andre i utvalget (nr. 2): «Jeg synes rådgiverne kunne vært mye flinkere, for de har mye bedre kompetanse enn oss som byggherrer».

#7 Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes.

Ingen i utvalget hadde erfaring med å lage en plan for en fremtidig gjenbruk av materialer i renoveringsprosesser.

Flere i utvalget hadde erfaring med å forsøke å ta vare på materialer ved ombygging, sette det på lager og håpe på å kunne gjenbruke det ved en senere anledning. Informant nr. 8 sier at «vi prøver jo å ta vare på noe av det som er brukbart når vi river, (for eksempel innerdører) men erfaringen er at det er vanskelig å gjenbruke og blir bare stående å ta plass på et lager»

Utvalget hadde generelt liten tro på at utstrakt bruk av brukte bygningsmaterialer ville fungere i praksis. «Erfaringen er at mange leietagere har spesifikke krav med hensyn til blant annet lydtransmisjon mellom rom, og det er vanskelig å dokumentere dette på brukte dører» (nr. 4).

#8 Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk.

Ingen i utvalget oppgir at de ber om beregnet teoretisk forventet energibruk med realistiske driftstider og personbelastning ved totalrenovering av eksisterende næringsbygg.

På spørsmål om styret var opptatt av miljøtiltak i bygningsmassen ved utvikling og renovering av bygningsmassen svarer alle informantene at dette er et tema på styremøtene i større eller mindre grad. Det er gjerne i forbindelse med større investeringer eller rehabiliteringer miljøfokus er tema, og at det da gjerne handler om å redusere energiforbruket til oppvarming. Alle informantene oppgir at energieffektivisering har stort fokus når man skal gjøre store rehabiliteringer eller ombygging/tilpasning for større leietakere. Fokuset er i hovedsak på bedre isolasjon i vinduer og eventuelt i yttervegger, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og oppvarmingssystem.

Fokus på energieffektivisering oppgis av alle i utvalget å være det som har størst oppmerksomhet ved oppgraderinger i bygningsmassen, men ingen har altså

brukt beregninger på forventet reelt energibruk som en del av beslutningsgrunnlaget ved investeringer.

#9 Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp.

På spørsmål om styrets innstilling til lavest mulig klimautslipp med tanke på tiltransportering til byggeplass, valg av materialer og gjenbruk av materialer ble det opplyst at dette var ikke noe de hadde hatt fokus på til nå; «Det har ikke vært vårt primære fokus til nå, men vi kommer til å forholde oss til det på en helt annen måte fremover, og da gjøres det på ved valg av samarbeidspartnere. Vi kan i liten grad bestemme hva entreprenør skal gjøre, men vi kan velge entreprenør» (nr. 4).

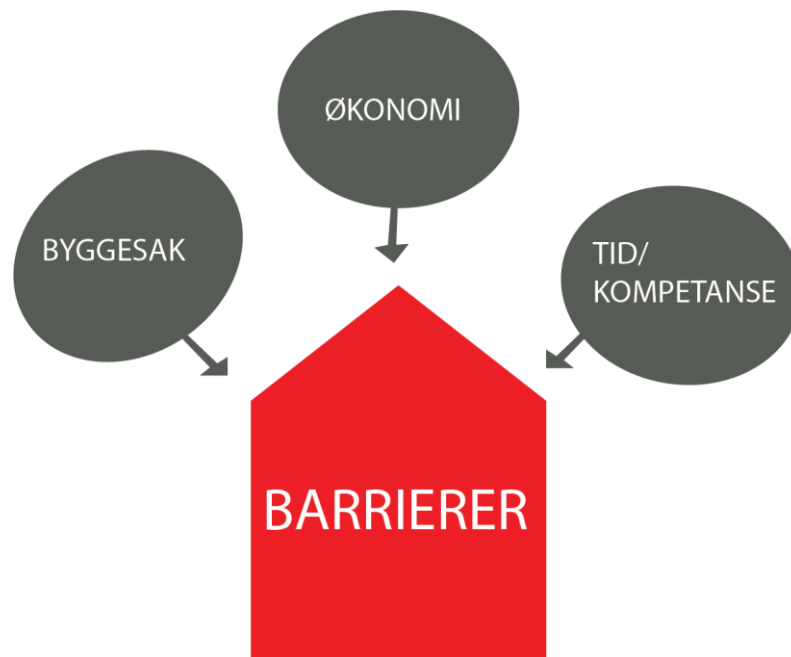
#10 Etterspørre fossilfri byggeplass.

Ingen i utvalget har etterspurt fossilfri byggeplass, eller hadde konkrete planer om å gjøre det.

4.3 Barrierer for bærekraftige valg

I det følgende vil funn fra intervjuene bli presentert etter hvilke barrierer og drivere som oppgis å påvirke fremdriften i arbeidet mot en mer bærekraftig bransje.

Alle intervjuobjektene ble spurt om hva de opplevde som de største utfordringene ved å skulle være mer ambisiøs med hensyn til miljøfokus ved renovering/utvikling av eksisterende næringsbygg. Identifiserte barrierer var overraskende like hos respondentene, men holdningene til barrierene var noe mer nyansert enn forventet. Barrierene presenteres i det følgende under tre hovedfunn.



Figur 11. Barrierer for bærekraftige valg (Funn fra analyse av primærdata)

4.3.1 Økonomi

Den økonomiske kostnaden ved å skulle velge en mer offensiv strategi enn hva minimumskravene i lov og teknisk forskrift krever blir av alle respondentene nevnt som en utfordring.

Selve investeringskostnaden blir "veid" opp mot leietakers betalingsvilje for den ekstra investeringen som et ambisiøst miljøvalg representerer.

Erfaringen intervjuobjektene deler er at det er svært sjeldent ekstra betalingsvilje hos eksisterende eller nye leietaker til å dekke den ekstra kostnaden som mer miljøvennlige valg representerer.

Informant nr. 1 sier at i det markedet som de konkurrerer i så er det ikke rom for å ta ut noe ekstra på inntektssiden på grunn av fordyrende miljøkvaliteter. "Det er ikke mange leietakere som betaler ekstra for et bygg med ekstra miljøkvaliteter". "Du kan fort ødelegge økonomien i et bygg dersom man tar en investering utover det du får betalt for hos leietaker".

I bygg med eksisterende leietakere/kontrakter kan det også være en utfordring og få inndekning av de ekstra investeringskostnadene på nye tekniske løsninger eller oppgradering av bygningsmassen. Byggeier har i utgangspunktet få muligheter til å kreve at eksisterende leietaker skal være med på å finansiere slike investeringer.

Informant nr. 2 oppsummerer denne problemstillingen slik; "Det som er den største bøygen er at den etablerte fordelingen på drifts-/og felleskostnader gjør at huseier får investeringskostnaden, mens leietaker får godene i form av

reduerte driftskostnader gjennom reduserte felleskostnader. Da er det ikke så veldig enkelt å få gjennomslag i styret for en slik investering.”

Flere påpeker at når man driver med næringseiendom utenom de store byene så er markedet ganske marginalt. Det er økonomisk tøffere enn i de større byene med bedre marginer; kostnadene er de samme, mens inntektene pr kvadratmeter er lavere.

Forholdet mellom kortsiktige økonomiske mål og vurdering av livsløpskostnader på bygningsmessige investeringer blir trukket frem som et dilemma av flere i utvalget. Utvalget består både av eiendomsaktører som kan kategoriseres som mer finansielle eiere eller eiere med spredt eierskap, og byggeiere som driver mer langsiktige familiedrevne foretak. Det kan virke som om at det kan være et lite skille i fokus på kvalitet i materialvalg blant disse to kategoriene byggeiere. Det kan virke som om byggeiere som har et mer langsiktig eierperspektiv er mer opptatt av investeringens livsløpskostnader, enn den mer finansielle orienterte eieren er. Utvalget er selvfølgelig alt for lite til at man kan si noe om reliabiliteten i en slik påstand, men det kan være et interessant funn.

Ved nybygging er erfaringen fra en av de større byggeierne i utvalget at det ikke er noe prisdrivende å bygge et klasse A bygg fremfor å kun bygge etter gjeldende TEK.

4.3.2 Tid/kompetanse

Alle respondentene ble gjennom intervjuet spurt om de har kjennskap til, eller erfaring med, eiendomsbransjens veiledere for bærekraftig utvikling av næringsbygg. Kun en av respondentene (nr. 4) kunne oppgi å ha kjennskap til blant annet «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og Bygg21's veiledere for bærekraftig utvikling. Flere av informantene oppgir at de ikke har tid til å holde seg oppdatert eller å sette seg inn i det de referere til som «sånne skriv» eller «lange dokument». I en hektisk hverdag blir dette ikke prioritert, og de har nok med å forholde seg til gjeldende lov og forskrift.

I løpet av intervjuene ble informantene spurt om i hvilken grad de erfarer at entreprenør, tekniske og rådgivende fag er opptatt av å forslå eller presentere bærekraftige og innovative løsninger ved utvikling av eksisterende næringsbygg. Her var det noe mer differensierte svar.

Informant nr. 1 opplever at de samarbeidspartnere de har valgt å samarbeide med i prosjekt er flinke til å foreslå gode løsninger og har en oppdatert kompetanse på sine fag. De velger å bruke faste samarbeidspartnere på sine prosjekt og har valgt disse på grunn av god erfaring over flere år. Det er en gjensidig tillit og opplever at dette er forutsigbart.

Denne erfaringen bekreftes av informant nr. 2 som erfarer at kompetansen hos de rådgivende fag er svært personavhengig og ikke nødvendigvis tilknyttet det firmaet personen er ansatt i. Informanten er litt overrasket over at den

kompetansen man får tilgang til gjennom rådgivende fag ikke er mer standardisert enn det den oppleves å være, og at det er såpass personavhengig den kompetansen man får tilgang til.

Flere av informantene opplyser at det er sjelden man får forslag til mer enn man etterspør selv hos leverandørleddet. En av informantene (nr. 4) oppsummerer dette med at «det sies jo så kjekt og greit at man får det man bestiller, men som byggeier skal du ha oversikt over svært mange fag for å kunne være en god beslutningstager og bestiller». Det oppleves altså som utfordrende å skulle ha god nok oversikt over alle fag som er involvert i et byggeprosjekt til å kunne være den som utfordrer rådgiver til å være ambisiøs innenfor de økonomiske rammene man har til rådighet.

Denne erfaringen deles av flere i utvalget som mener det er nødvendig med en større vilje og bevissthet hos bestiller for å få innovative og miljøvennlige løsninger når man driver med næringseiendom i liten skala. Dette forklares med at små eiendomsforetak stort sett benytter mindre leverandører innenfor rådgivende og utførende fag, og at disse kanskje ikke har samme fokus eller erfaring som de større aktørene innenfor dette temaet.

Informant nr. 4 etterlyser en mer fremoverlent holdning hos prosjekterende fag, inklusiv arkitekt. «Jeg har inntrykk av at de gjerne vil «snu bunken», og gjøre noe de vet de kan håndtere fra før, som de er trygge på og som de tar liten risiko på, i og med at de har gitt oss en fast pris.» Informanten har inntrykk av at rådgivende miljø ikke alltid har nok fokus på å holde seg faglig oppdatert. Informanten opplever i enkelte tilfeller å være bedre oppdatert, gjennom å lese fagblader fra de ulike tekniske fag, enn de rådgivende fag som prosjekterende og arkitekt.

Intervjuobjektet som er ansatt i det største foretaket (nr. 7) i utvalget har erfaring fra drift og utvikling av næringseiendommer på det sentrale Østlandet, og opplever at det er en større kompetanse på miljøfaglige utfordringer hos rådgivende og utførende fag der. Det hevdes også at det er vesentlig større betalingsvilje fra leietakers side rundt de store byene, enn det er i Møre og Romsdal.

Flere av informantene erfarer at utførende som rørlegger, elektriker, osv., gjerne er mer fremoverlent når det kommer til å foreslå/presentere nye og miljøvennlige løsninger, enn rådgivende fag er. Som en forklaring på denne observasjonen blir muligheter for mersalg nevnt som er mulig motivasjon.

Hjertesukk fra en av de større byggeierne (nr. 4) «Jeg skulle ønske bærekraft og miljø hadde et større fokus i bransjen. Vi møtes jo i en del fora, men det er jo ikke akkurat hvordan vi skal konvertere eksisterende næringsareal til mer miljøvennlig areal som står øverst på agendaen. Det blir jo nevnt litt innimellom, men jeg skulle gjerne likt å sett at bransjen kunne komme sammen og forsøke å få fram gode løsninger som kunne bidratt i rett retning»

4.3.3 Byggesaksbehandling/lokale myndigheter

Informantene i undersøkelsen er likt fordelt mellom kommunene Ålesund, Molde og Kristiansund, og utvalget har derfor delt erfaringer fra byggesaksbehandling i tre kommuner i Møre og Romsdal. Det er interessant å registrere at erfaringene blant respondentene er relativt like, og at den administrative behandlingen av byggesaker og samhandlingen med byggeiere oppgis å ha de samme utfordringene uavhengig av byggesakskontor.

Ett av hovedfunnene på hva som hindrer byggeier i å ta bærekraftige valg var opplevelsen av rigide regler og krav fra det offentlige ved rehabilitering, bruksendring og utvikling av næringseiendom.

Alle intervjuobjektene ga uttrykk for stor frustrasjon over det de opplever som rigide og strikte krav hos de som sitter på saksbehandlingssiden på byggesak. En av informanten sier at det har utviklet seg en konformitet som er styrt av noen variabler som er lite fremtidsrettet.

Manglende fleksibilitet hos lokale myndigheter oppgis av flere som den største barrieren for byggeiers muligheter til å gjennomføre økonomiske fornuftige og bærekraftige valg. Som eksempel på dette så nevnes erfaringer med å skulle bygge om fra næring til bolig i eldre næringsbygg i sentrum. Informanten nr. 5 mener det er umulig å oppnå dagens krav med hensyn til lov og forskrift i disse gamle bygårdene og det oppleves da som en stor utfordring å få samspillet mellom økonomi og tekniske krav (som er tilpasset nybygg) til å fungere. Informanten mener at det må skilles mellom tekniske krav for nybygg og eldre bygg som skal renoveres. Informanten oppsummerer med at «det handler om tilpasninger; man kan forbedre 100% fra utgangspunktet, selv om man ikke klarer å innfri den nyeste TEK'en 100%. Det bør godtas løsninger på et annet nivå på eldre bygg, ellers kommer man ikke i mål»

Informant nr. 1 har erfaring med at kommunalt krav om tilkobling til offentlig fjernvarmeanlegg har umuliggjort det økonomiske grunnlaget for å investere i for eksempel solcelleanlegg eller varmepumpe. Kommunen har investert i fjernvarmeanlegg og har derfor et økonomisk incentiv for at oppvarming av bygg skal skje via dette anlegget. Dette bidrar til å legge hindringer i veien for mer moderne og energivennlige løsninger ved at man blir «tvunget» til å tilkoble seg dette i form av obligatorisk etableringskostnad selv om man velger en annen oppvarmingskilde. Denne rigiditeten fra kommunens side blir oppfattet som lite fremtidsrettet.

Samtlige informanter gav altså uttrykk for en frustrasjon over den administrative behandlingen av søknadsplichtige byggesaker. Flere nevnte at det opplevde at kommunikasjonen med byggesak ikke fungerte, og at det var enklere før da man kunne diskutere løsninger over bordet med saksbehandler.

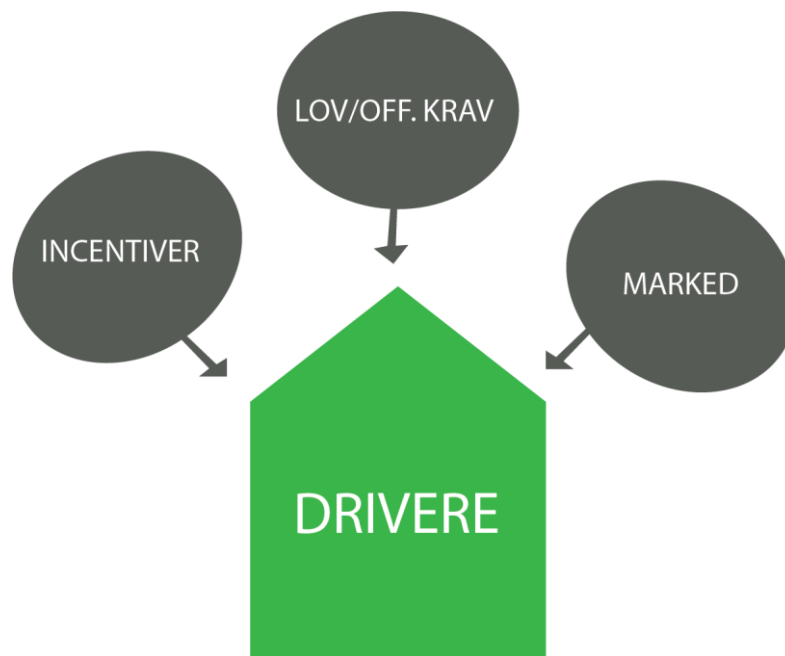
Flere av intervjuobjektene gav uttrykk for at en lang byggesaksbehandling var en økonomisk utfordring i næringen og at det som opplevdes som det største problemet var manglende vilje til samhandling fra kommunens

byggesaksavdeling. Manglende vilje til dialog og problemløsning ble av flere av respondentene poengtert som en utfordring og kilde til frustrasjon.

4.4 Drivere for bærekraftige valg

Informantene ble spurt om hva de mener kan bidra til å motivere byggeiere til å være mer offensiv i forhold til miljøvalg ved utvikling og renovering av næringsbygg. Intervjuobjektene ble innledningsvis stilt spørsmålet helt åpent, og deretter ble de presentert for mulige incentiver fra myndighetene som er foreslått gjennom «Eiendomssektorens veikart mot 2050».

Respondentenes svar presenteres i det følgende under tre hovedpunkt:



Figur 12. Drivere for bærekraftige valg (Funn fra analyse av primærdata)

4.4.1 Markedskrav

Utvalgets tro på at fremtidens leietakere vil være mer bevisst på det miljømessige fotavtrykket på næringsseiendom kom ikke så tydelig frem som forventet. Alle informantene ble spurt om hvilke tanker de gjør seg om «grønn konkurransekraft» og om leietaker er opptatt av «grønne bygg». De fleste mente at dette ikke var en betydningsfull faktor ved valg av næringsareal i dag, men at det kanskje ville få mer betydning i årene fremover.

Dette utdypes videre med at erfaringen er at offentlige leietakere og større private leietagere gjerne har med miljø som et kriterium i kravspesifikasjonen som oppgis å skulle vektlegges gjennom konkurranse, men at det er leiepris,

standard på lokalene og beliggenhet som fortsatt er det som veier tyngst ved valg av lokaler.

En av de mindre byggeierne (nr. 3) trekker også frem offentlige leietagere (kommunale) som en av «verstingene» når det kommer til vilje og evne til å betale høyere leie for ekstra miljøinvesteringer i eksisterende næringsbygg.

Statlige leietakere blir imidlertid trukket frem som «lokomotiv» i etterspørsel og krav om miljøprofil på byggene av en av de større byggeierne (nr. 4) i utvalget. Her er erfaringen at offentlige leietakere nå har energikrav og miljøsertifisering som en del av kravspesifikasjonen når de skal leie lokaler.

Selv om de fleste av dagens leietakere ikke oppleves å ha et stort fokus på miljøprofil på bygget de leier tror majoriteten i utvalget at dette vil få større fokus i årene som kommer, selv om betalingsviljen kanskje ikke er til stede. Et par av respondentene nevnte at dette vil være et kriterium som leietager bare forventer er i orden, på lik linje som lys, varme og kommunikasjon.

Ingen av respondentene hadde stort fokus på fremtidig verdifastsettelse på bakgrunn av miljøprofil av eiendomsmassen, men et par av de større aktørene hadde gjort seg noen tanker rundt fremtidig finansiell risiko ved å la eiendomsporteføljen havne «bakpå» med hensyn til miljøprofil. Ved direkte spørsmål om de hadde gjort seg noen tanker rundt finansnæringens fremtidige utlånsbetingelser gjennom såkalte «brune» og «grønne» lån bekreftet de fleste at de var kjent med begrepene og at dette kunne innebære differensiering i lånebetingelser basert på byggets miljøprofil. Ingen av respondentene oppga imidlertid dette som en driver for bærekraftige miljøvalg ved reovering av eiendomsmassen i dag

Informant nr. 6 oppgir at miljøfokus på det strategiske nivået handler om kundefokus og hva som vil gi best avkastning med hensyn til økonomi. Sitat: «Vi har lite fokus på miljø, men vi har stort fokus på at ting skal vare» og «I de nyeste prosjektene våre har vi valgt dyrere energiløsninger enn minimumskravet for å gi kjøper/leietaker lave driftsutgifter på energi.

Men vi gjør det fordi vi kan bruke det som et salgsargument». «Det er markedsbrillene vi har på. Det er det som er underliggende for alle valg; at vi kan regne det hjem». Informanten har mye erfaring fra ombygging av gamle bygårder med bruksendring fra næringsbygg til ny bruk som bolig.

4.4.2 Offentlige krav og reguleringer

Utvalget blir stilt et åpent spørsmål om hva de tror vil være den sterkeste driveren innenfor miljøvalg de neste år og majoriteten av respondentene svarer at offentlige krav og reguleringer vil være det viktigste. Flere av informantene nevner også at krav og reguleringer fra myndighetene er nødvendige for at bransjen som helhet skal prioritere miljøvalg foran økonomi. Så lenge det er ekstra kostnader knyttet til investeringer som man ikke greier å forsvare, sett i

forhold til høyere inntjening på leien, vil til enhver tid gjeldende krav fra offentlige myndigheter være styrende for de valg man gjør. En av informantene oppsummerer dette slik: «Vi har ikke annet fokus enn at vi møter kravene i teknisk forskrift. De valgene vi gjør er myndighetsstyrt».

Forbruk av ressurser i eiendomsporteføljen, som energi og vann, har en økonomisk konsekvens for leietager, (og for huseier ved ledige lokaler) slik den etablerte fordelingen på driftskostnader fungerer i bransjen i dag. Det er altså leietakerne som betaler for forbruket gjennom deling av felleskostnader. Kostnadene ved forbruk av disse ressursene er imidlertid lave sammenlignet med andre land, og en regulering gjennom økte kostnader/avgifter er et nærliggende scenario å tenke seg for å stimulere til redusert forbruk. Intervjuobjekt nr. 2 sier at; «vi vet jo at myndighetene vil måtte komme med flere pålegg fremover ettersom Norge har inngått forpliktende avtaler om å redusere CO2 utslipp, og at alle bransjer vil bli berørt av dette».

Respondentene oppgir at offentlige krav og reguleringer er sterke og nødvendige drivere for å styre bransjen i en mer bærekraftig retning, men det var ingen som oppga at forventninger om vesentlige økte avgifter, knyttet til forbruk av ressurser, var en motivasjonsfaktor for å foreta offensive grep i egne bygg i dag. Intervjuobjekt nr. 5 konkluderer med at «fristen for redusere/halvere CO2 utslipp innen 2030 kommer til å bli forlenget. Det skjer alltid med slike ting»

4.4.3 Offentlige incentiver

Flere nevner at økonomiske incentiver fra det offentlige kan være en sterk motivasjonsfaktor til å få til ønskede endringer mot en mer miljøvennlig eiendomsbransje. Erfaringer fra elbil-incentiver nevnes av flere i utvalget som et eksempel på hvor effektivt økonomiske incentiver kan være for å få fart på i en villet endring.

Lokale myndigheter kan bidra til incentivordninger for bygg som eksempelvis tilfredsstillende miljøkrav (grønne bygg), og på den måten bidra til en frivillig omstilling av eiendomssektoren mot en mer bærekraftig bransje. I «Eiendomssektorens veikart mot 2050» er det foreslått fire incentiver som potensielt kan motivere byggeiere til å være mer offensiv enn minstekravet i gjeldende lov og forskrift.

Disse incentivene er:

- Egen byggesaksbehandler som bidrar til prioritert og løsningsorientert saksbehandling
- Reduserte byggesaksgebyrer
- Handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner
- Føring i byggesaksbehandlingen
- Lavere eiendomsskatt

I intervjuene ble alle informantene presentert for de «10 anbefalte strakstiltak til myndighetene» fra «Eiendomssektorens veikart mot 2050». Informantene ble deretter spurt hvilke av de fem forslagene til strakstiltak fra *lokale* myndigheter de tenkte ville hatt størst betydning for byggeiers motivasjon for å være mer ambisiøs enn lov og forskrift krever ved renovering/utvikling av eksisterende bygningsmasse.

Incentivet som initierer mulighet for økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner var det som flest i utvalget mente ville gi størst økonomisk handlefrihet til å kunne gi motivasjon til å prioritere fordyrende miljøtiltak i bygningsmassen. Samtlige av informantene kommenterte imidlertid at å åpne for et slikt incentiv kunne bidra til en mer uforutsigbar byutvikling på bekostning av en mer helhetlig plan for fortetting og høyder.

Informant nr. 4 sier at «men jeg skal leve med at et slikt incentiv kan føre til noen villskudd hvis det kan bidra til at en mer offensiv satsning på miljøtiltak»

Informant nr. 1 hadde en del erfaringer med reguleringsplaner som ble oppfattet som meget begrensende for effektiv arealutnytting. Han oppsummerte dette slik; «Hvis man er opptatt av grønne tiltak så hadde man utnyttet arealene, bygget i høyden og dermed fått høyere energieffektivitet pr kvm. I alle fall der det ikke er boligområde. Det er jo veldig enkle tiltak! Jeg føler de prater miljø, lager veivisere, men når det kommer til praktisk politikk så er de liksom ikke der da!»

Reduserte byggesaksgebyr ble av samtlige informanter avfeid som et tiltak uten sannsynlig effekt ettersom dette ikke utgjør noen stor økonomisk belastning i et prosjekt.

Lavere eiendomsskatt på næringsbygg som har gjennomført en oppgradering som svarer til forhåndsdefinerte kriterier mente flere i utvalget ville kunne være et godt incentiv. Intervjuobjekt nr. 5 var imidlertid skeptisk til om man kunne stole på at lokale myndigheter ville holde et slikt incentiv stabilt over tid, og at man derfor vil kunne risikere å ta en stor risiko ved å gjøre investeringer i bygningsmassen basert på et slikt økonomisk incentiv.

Forslaget om å innføre egen byggesaksbehandler som sørger for prioritert og løsningsorientert saksbehandling for søknadspliktige tiltak som har et ambisiøst miljømål skapte stort engasjement hos intervjuobjektene! Alle intervjuobjektene gav uttrykk for stor frustrasjon over byggesaksavdelingen i sin kommune, og de fleste respondentene hadde ikke så stor tiltro til at dette incentivet ville fungere i praksis.

På spørsmål om hva de mente ville være utfordringen med ordningen i praksis fikk jeg følgende svar:

- «Jeg har ikke noe tro på at byggesak skal kunne saksbehandle noe raskere på grunn av enkelte element. De må jo uansett sette seg inn i hele saken, og spørsmålet blir jo hva som skal til for å få prioritet. Hvor på skalaen skal man legge seg? Er redd dette bare blir et byråkratisk hinder»

- «Det er det bare å glemme! Det funker ikke! Har du vært innom det kontoret de siste par årene eller??»
- «Prioritert og løsningsorientert saksbehandler høres veldig fristende ut! Problemet med byggesak er at det er for mange jurister der som ikke er interessert i å forsøke å samhandle med næringen. Behandling av søknad om tiltak tar alt for lang tid!»

Selv om utvalget var skeptisk til at dette ville fungere i praksis på bakgrunn av den erfaringen de hadde med byggesaksavdelingen, mente flere at dersom et slikt incentiv hadde bidratt til en effektiv saksbehandling kunne spart tid langt på vei veie opp for fordyrende miljøvalg.

5 Diskusjon

De funn som er presentert i kapittel 4 vil i det følgende bli diskutert med utgangspunkt i litteraturgjennomgangen i kapittel 2 og problemstillingen og forskningsspørsmålene som er presentert i kapittel 1.

Formålet med dybdeintervjuene var å søke innsikt for å belyse oppgavens problemstilling; «hva skal til for at private byggeiere av næringsbygg skal få et større fokus på bærekraft ved utvikling av eksisterende næringsbygg?»

Analysen av funnene vil i det følgende bli diskutert opp mot hvert av de tre forskningsspørsmålene.

1. I hvilken grad har byggeier fokus på bærekraftige valg på et strategisk, taktisk og operativt nivå?
2. Hvilke barrierer opplever byggeiere ved å skulle ta ambisiøse miljøvalg?
3. Hvilke faktorer kan bidra til å øke byggeiers motivasjon til å ta ambisiøse miljøvalg

Innledningsvis diskuteres særtrekk ved eiendomsnæringen som kan bidra til å forstå bransjen og gi et bakteppe for diskusjon av funn fra dybdeintervjuene.

5.1 Har eierstruktur en betydning?

Eierstrukturen i eiendomssektoren i Norge er vanligvis organisert på en slik måte at hvert næringsbygg er en juridisk enhet som er eid av en, eller noen få, aksjonærer. Mange av disse næringsbyggene blir forvaltet av aksjonæren(e) selv, eller gjennom et forvaltningsselskap som eies helt eller delvis av aksjonærene av næringsbygget. Det er derfor i de aller fleste tilfeller kort vei mellom det strategiske, taktiske og operative nivået i organisasjonen rundt et privat eid næringsbygg.

Bøhren (Bøhren, Ø. 2011) viser til at eierstruktur kan påvirke beslutningsprosesser, og at i familiedrevne selskaper kan dette like gjerne skje i familiære situasjoner over «kaffe og kaker», som i styrerommet. Bøhren viser til at eierne i familieselskaper i stor utstrekning deltar i styret og i ledelsen, og dette bidrar til at det er ubetydelige interessekonflikter. Risikoen er imidlertid at stabiliteten i eierskap, styret og ledelsen kan føre til svakere omstillingsevne. Elkington (1999) påpeker at organisasjoner som «våger å søke nye forbindelser, og kanskje utradisjonelle samarbeidspartnere som kan utfordre og tilføre bedriften noe nytt, har et stort konkurransefortrinn i en disruptiv endring av markedet.» Fokus rundt styrets sammensetning med hensyn til kompetanse på

bærekraft på alle de tre bærekraftdimensjonene kan være byggeiers viktigste grep for å møte morgendagens krav fra de institusjonelle omgivelsene.

Bøhren (Bøhren, Ø 2011) viser også til at familieforetak gjerne har mindre organisasjoner enn virksomheter som har spredt eierskap. Funn fra utvalget i denne undersøkelsen bekrefter samme tendens, der de 5 familieforetakene har 1-4 ansatte, mens de 3 eiendomsselskapene med spredt eierskap har 7-10 ansatte.

Organisasjonens institusjonelle omgivelser har påvirkning på beslutningsprosessene i en organisasjon, og kunnskap om hvilke faktorer som veier tyngst for evnen og viljen til endring mot en bærekraftig omstilling er dermed viktig. Har organisasjonens størrelse og eierskapsstruktur innvirkning på hvordan de regulative, normative og kognitive institusjonelle omgivelsene påvirker omstillingsevnen?

Funn fra undersøkelsen kan tyde på at «size matters», og at sammensetningen av styret har betydning for grad av modenhet i bærekraftfokuset i organisasjonen. De største byggeierne i utvalget bekrefter at i de styrene der det er mer sammensatte styre så er fokuset på bærekraft i større grad på agendaen.

5.2 Byggeiers fokus

Oppgavens formål har vært å avdekke status på bærekraftig fokus hos eiere av næringsbygg i Møre og Romsdal. «Eiendomssektorens veikart mot 2050» anbefalte strakstiltak har vært benyttet som et rammeverk for å vurdere status på bærekraftig drift og utvikling av eksisterende næringsbygg. Dette verktøyet er utarbeidet av bransjen selv og er forankret i det politiske arbeidet med grønn omstilling av næringslivet i Norge. «Veikartet» representerer derfor et godt verktøy for byggeiers omstilling til en bærekraftig utvikling av eiendomsbransjen.

De «10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere» har fokus på tiltak som både bidrar til energieffektivisering og redusering av byggets klimaavtrykk i et livsløpsperspektiv.

Funnene fra de gjennomførte dybdeintervjuene viser at byggeiers fokus på bærekraft i all hovedsak dreier seg om energieffektivisering. Det er relativt lav oppmerksomhet på byggets direkte og indirekte miljøavtrykk med hensyn til klimagassutslipp. Årsaken til dette kan være sammensatt, og funnene vil i det følgende bli diskutert med utgangspunkt i presentert teori i kapittel 2.

5.2.1 Det handler om å få leid ut

Byggeiers viktigste fokus handler om å ha så attraktive arealer for utleie som mulig, både i dagens marked og for fremtiden. En rekke faktorer påvirker

hvordan byggeier prioriterer innenfor de økonomiske rammene som er tilgjengelig i virksomheten.

Byggeiers fokus på en bærekraftig utvikling av bygningsmassen defineres og tilpasses av ytre faktorer som i kap. 2 er beskrevet som tekniske og institusjonelle omgivelser. Dette er viktige rammefaktorer som byggeier må forholde seg til og som i stor grad påvirker holdninger og verdier til hvordan vårt bygde miljø skal utvikles.

Funn fra dybdeintervjuene tilsier at leietaker i liten grad er villig til å betale en høyere leie for å bidra til at byggeier skal gjennomføre ambisiøse miljøvalg. Byggeiere i utvalget har heller ikke erfaring med at finansieringsinstitusjonene etterspør hvilket klimaavtrykk bygget har/vil få ved gjennomføring av tiltak som krever finansiering/opplåning.

Funnene kan tilsa at holdninger og handlinger fra leietakere og finansieringsinstitusjoner ikke yter stort press på byggeier til å ha nødvendig fokus på bærekraftig utvikling av eiendomsmassen. Tvert imot viser funn fra dybdeintervjuene at leietakertilpasninger ofte resulterer i store mengder avfall og forbruk av nye materialer som påvirker byggets klimaavtrykk på en negativ måte. Erfaringene byggeierne deler er at gjenbruk av bygningsmaterialer vanskelig ettersom det ikke er etablert et system for dette i større skala der bygningsproduktene er klassifisert med hensyn til kvaliteter.

I teorikapittelet er det beskrevet en del samfunnsendringer (Elkington, 1999) som beskrives som dype underliggende megatrender og som næringslivet må forholde seg til på ett eller annet tidspunkt for å kunne tilpasse seg/overleve i et paradigmeskifte. Bærekraftige forretningsmodeller er i en slik sammenheng nødvendige. Fokus på alle de tre bærekraftdimensjonene er nødvendig for å ivareta en bærekraftig utvikling og dette må forankres i alle nivå i organisasjonen (Atkin, 2015).

Funn presentert i kapittel 4 tilsier at det er et lavt fokus på et systematisk arbeid i organisasjonen, målt mot de «10 anbefalte tiltak for små og store byggeiere» (Grønn Byggallianse et al, 2016). Ingen av respondentene i utvalget har innført system for miljøledelse eller er miljøsertifisert. Det bekreftes videre av at ingen hadde innført rutiner for å sikre anskaffelse og bruk av materialer uten helseskadelige stoffer og med lave direkte og indirekte CO2 utslipp.

Elkington (1999) beskriver hvordan en villet endring understøttes i organisasjonen ved å ha tydelige mål og målbare resultater (KPI).

Kartlegging av nåsituasjonen og tydelig mål for ønsket endring er viktig for å kunne ha nødvendig fremdrift i endringsarbeid. Innføring av miljøledelse i virksomheten vil være en start på et systematisk arbeid som er viktig i en bærekraftig omstilling. Funn fra dybdeintervjuene kan imidlertid tyde på at det er barrierer som tid, økonomi og kompetanse som hindrer byggeier i små virksomheter til å oppdatere seg i dette landskapet.

5.2.2 Fokus på energieffektivisering

I den grad miljø blir vurdert ved renovering og utvikling av byggene er det energieffektivisering som i undersøkelsen oppgis å ha fokus. Forbruk av energi har oppmerksomhet fra markedet i form av at energiklasse ofte etterspørres i forbindelse med innhenting av tilbud på leie av lokaler. Energimerking av næringsbygg er med på å lage et lett tilgjengelig «salgsargument» overfor markedet med hensyn til å vurdere hvor miljøvennlig et bygg er i drift, men det sier lite om byggets CO2 utslipp i et livsløpsperspektiv.

Forbruk av elektrisitet i næringsbygg er normalt den største enkeltposten i driftsbudsjettet i løpet av et driftsår, og det er derfor naturlig at alle tiltak som bidrar til en reduksjon av forbruket vil ha stor oppmerksomhet i et økonomisk perspektiv. Tiltak som bidrar til å redusere energiforbruket til oppvarming av bygg har derfor naturlig nok et stort fokus, men kanskje først og fremst som et økonomisk fokus og et markedsmessig fokus.

Byggeiers fokus på energieffektivisering speiler også myndighetens fokus på dette de siste år. Dette viser seg for eksempel gjennom at alle støtteordninger gjennom Enova har vært basert på energieffektiviserende tiltak, slik som etterisolering av fasader, skifte av vinduer, støtte til led-belysning og varmekilder til oppvarming av bygg. Myndighetens lovpålagte krav om energimerking av yrkesbygg er også et eksempel på tiltak som bidrar til at energieffektivisering blir prioritert og fokusert på.

5.2.3 Manglende fokus på klimagassutslipp

En rapport utarbeidet av Byggenæringens Landsforbund i 2019 viser at i Norge står BAE-næringen for ca 16% av de årlige klimagassutslippene. (Byggenæringens Landsforbund, 2019). Sammenlignet med andre land er dette lavt og hovedårsaken til dette oppgis å være bruk av stor andel fornybar energi (vannkraft) til oppvarming av bygg i Norge.

Bygg i seg selv forurener altså ikke så mye, men næringen påvirker indirekte det totale CO2 regnskapet ved innkjøp og leveranser. Rapporten viser til at import av bygningskomponenter utgjør nesten halvparten av næringens totale klimagassutslipp og at byggeier har et betydelig potensial til å redusere klimaavtrykket ved å ha et bevisst forhold til sine leveranser og bestillinger.

Funn fra dybdeintervjuene viser at utvalgets fokus på, og kompetanse om, dette handlingsrommet er lavt.

Grønn Byggallianse har anslått at det er mulig å halvere utslippene eiendomsnæringen står for, og har foreslått konkrete tiltak for byggeiere til å bidra til denne reduksjonen. Ett av de viktigste tiltakene for å redusere CO2 utslippene fra næringen er å rive mindre og gjenbruke mer av eksisterende bygningsmasse (Grønn Byggallianse, 2019).

I et bærekraftsperspektiv skårer dette tiltaket høyt på to av de tre bærekraftsparametrene;

- 1. det kan være økonomisk bærekraftig for partene og*
- 2. miljømessig riktig med hensyn til redusert forbruk av materialer som bidrar til reduserte CO2 utslipp i forbindelse med produksjon og transport.*

Økt fokus og vilje til gjenbruk av bygningsmaterialer bidrar også til å stimulere markedet for gjenvinning, foredling og omsetning av brukte bygningsmaterialer. Byggeiers fokus på dette kan gi store miljømessige besparelser og ringvirkninger, både på kort og lang sikt. Funn fra dybdeintervjuene viser imidlertid at byggeier ikke har fokus på dette i arbeidet med å tilrettelegge for ny leietaker. Det kan være flere årsaker til dette.

Dersom næringen hadde greid å bidra med en halvering av sine CO2 utslipp hadde dette tilsvaret det årlige utslippet fra av alle bensin- og dieserbiler i Norge! Dette sier litt om hvilket enormt potensial det ligger i næringen, selv om det største potensialet altså ikke i første rekke ligger der vi tidligere har trodd (energieffektivisering).

Det kan virke som om byggeiers institusjonelle omgivelser har lav oppmerksomhet på denne muligheten for å være med å bidra til et redusert CO2 utslipp i forbindelse med en aktivitet som ofte er leietakerinitiert.

Det er ingen krav i gjeldene regelverk med hensyn til begrensninger i miljøavtrykk fra bygge-/reoveringsaktivitet.

Funn fra undersøkelsen viser at det foreløpig er lite fokus fra markedet på byggets miljøavtrykk, og i de tilfeller det etterspørres er det gjerne energiklasse som bes oppgitt.

Etablerte støtteordninger for miljøtiltak i bygg, som søkbare tilskudd gjennom Enova, er også kun basert på energibesparende tiltak som for eksempel etterisolering, vinduer med bedre u-verdi og noen energibesparende oppvarmingssystemer.

Det er et paradoks at det som eiendomsbransjen selv har utpekt som det mest CO2 besparende tiltaket, rive mindre/gjenbruke mer, ikke har fått høyere fokus gjennom offentlige regulativer, incentiver og status i markedet.

5.2.4 Byggeiers bestillerkompetanse

Grønn Byggallianse (Grønn Byggallianse, 2020a) hevder at eiendomsnæringen samlet har stort potensiale for å bidra til en betydelig reduksjon i klimagassutslipp bare ved å ha en kollektiv bevissthet rundt sin bestiller-rolle.

Eiendomsbransjen (Grønn Byggallianse, 2020a) har kalt seg selv «den glemte klimakjempen». Dette forklares med at myndighetene ikke har sett potensialet i hva næringen kan, og bør, bidra med for at Norge skal kunne innfri sine forpliktelser om reduserte CO2 utslipp. (Grønn Byggallianse, 2020a).

Funn fra dybdeintervjuene viser at de tekniske og institusjonelle omgivelsene til byggeier ikke har fokus på klimagassutslipp når det skal gjennomføres rehabiliteringer i næringsbygg. En årsak til dette kan være at fokus på

klimagassutslipp har kommet i skyggen av fokus på energieffektivisering ettersom alle incentiv og offentlige krav har vært rettet mot energieffektivisering. Byggeiers fokus på klimagassreducerende tiltak har derfor ikke blitt utfordret på samme måte. Dette kan tyde på at det er nødvendig med oppmerksomhet om temaet fra offentlige myndigheter, både i form av incentiver som premierer klimagassreducerende tiltak og reguleringer i form av lov og forskrift.

5.3 Drivere og barriere i en bærekraftig omstillingsprosess

Endring av vaner, holdninger og handlingsmønster er krevende prosesser. Funn i undersøkelsen bekrefter at det er flere faktorer som kan påvirke endring av praksis (drivere og barrierer) mot mer bærekraftige valg.

Informantene i utvalget representerer små og mellomstore byggeiere av næringsbygg som utøver sin virksomhet i lokalmiljøet og datamaterialet fra undersøkelsen har avdekket noen drivere og barrierer som disse mener innvirker på deres evne til å tilpasse seg et mer bærekraftig fokus.

5.3.1 Marked som pådriver?

De institusjonelle omgivelsene til virksomheten har stor påvirkning for evne og vilje til endring og utvikling (Jacobsen et al 2017). Byggeiere er påvirket både av nasjonale og regionale/lokale rammebetingelser. Funn fra undersøkelsen kan tyde på at det å drive med næringsseidendom i Møre og Romsdal skiller seg fra tilsvarende virksomhet i de store byene og på det sentrale Østlandet. Dette gjelder i hovedsak:

- lavere leiepriser og hva markedet er villig til å betale for av investeringer for et næringsareal med lavere klimaavtrykk.
- manglende bruk incentiver fra lokale myndigheter for å fremme en bærekraftig omstilling i bransjen lokalt.

Manglende økonomisk spillerom på inntektssiden og kostnadsreducerende tiltak på kostnadssiden er altså oppgitt som en utfordring av utvalget i undersøkelsen.

Byggeiers erfaring med at markedet i større grad har begynt å etterspørre energimerket på bygget kan tyde på at lett tilgjengelige og sammenlignbare verdier for en «bærekraftindeks» kan bidra til at markedet blir mer oppmerksomt på en helhetlig tilnærming til bærekraftig drift og utvikling av vårt bygde miljø. Det er i denne sammenheng interessant å se at FN's årlige måling for menneskelig utvikling (helse, utdanning og økonomi) i 2020 har inkludert miljøavtrykk pr innbygger i sin rapportering (Faktisk.no, 2020). Dette synliggjør Norges CO2 avtrykk og påvirker vår status som verdens beste land å bo i. Elkington (1999) påpeker i sin teori om paradigmeskifter i bærekraftfokus at

synlighet og transparens er viktige drivere i en bærekraftig omstilling, og når CO2 avtrykket per innbygger løftes frem og inkluderes i levevilkårssammenligninger er det sannsynlig å anta at dette vil bidra til en større oppmerksomhet fra markedet. Likeledes vil en medieoppmerksomhet på dette gjennom slike internasjonale rangeringer være med på å øke kompetansen om bærekraft i markedet.

5.3.2 Incentiv som gulrot for endring?

I «Eiendomssektorens veikart mot 2050» er det skissert noen strakstiltak som kommunene anbefales å iverksette for å stimulere byggeiere til å bidra i det grønne skiftet (Grønn Byggallianse, 2016). Det blir vist til at slike incentiv har bidratt til en del forbildeprosjekter i de kommuner som har lyktes med å ta i bruk slike incentiv.

Økonomiske incentiv kan være en viktig del av det offentlige virkemiddelapparatet, men rapporten fra Ecorys (Rademaekers, K et al 2012) viser til at mindre firma i større grad responderer på økonomiske virkemidler enn store organisasjoner. En viktig suksessfaktor for at økonomiske incentiv skal ha tilsiktet effekt er at de er lett tilgjengelige uten for mye administrativt arbeid.

Dette bekreftes også av funn i undersøkelsen der flere av respondentene trekker frem kompleksiteten ved å søke støtte fra Enova. Kompleksiteten ved søknadsprosess, rapportering og oppfølging av investeringen overfor Enova i ettertid blir oppfattet som en barriere, og ikke som tiltenkt; en driver for å få til bærekraftige investeringer.

Ecorys (Rademaekers, K et al 2012) påpeker i rapporten at incentivordninger kan tilpasses slik at markedskreftene sørger for en raskere bærekraftig utvikling, til en lavere økonomisk kostnad, enn ved kun bruk av reguleringer.

Forståelsen av hvilke drivere og barrierer som påvirker virksomhetenes vilje og muligheter til endring er avgjørende for å lage et godt tilpasset incentivdesign som fremmer villet endring.

Respondentene i utvalget representerer små organisasjoner som har begrenset med ressurser til administrasjon utover det nødvendigste til å drive den daglige virksomheten. Denne innsikten er et viktig moment å hensynta ved å skulle tilgjengeliggjøre incentiv som tas i bruk av bransjen og som derved kan bli en driver i omstillingen av bransjen mot null-utslipps-samfunnet i 2050.

Troen på incentiv som effektive drivere for en villet endring er ikke entydig innen forskningen. Pedersen (2018) viser til at de totale CO2 utslippene i Norge har økt til tross for økonomiske incentiv for å påvirke markedskreftene til å ta miljømessige gode valg, og behovet for «piskene» gjennom krav og reguleringer er nødvendig for å få en raskere bærekraftig endring i samfunnet. Det kan jo tyde på at virkemiddelbruken ikke har vært godt nok tilpasset markedet, enten ved at incentivene ikke har stimulert nok (ikke attraktive nok/vanskelig

tilgjengelige) til å endre forbrukeradferd eller at det ikke er de tiltak som gir mest reduksjon (feil fokus) i CO2 utslipp som er forsøkt stimulert.

Ifølge Ødegård et al (2019) vil en virksomhets evne til en bærekraftig omstilling både være «et resultat av og en årsak til en bærekraftig samfunnsmodell».

Artikkelen viser til internasjonal forskning som viser til «at det er en positiv samvariasjon mellom tillit, innovasjoner og produktivitet» (Algan & Cahuc, 2013).

Ødegård et al (2019) argumenterer for at den nordiske samfunnsmodellen, som skårer høyt på grad av tillit, kan være et godt utgangspunkt for å fremme omstilling mot et lavutslippssamfunn.

5.3.3 Reguleringer – nødvendig pisk?

Problemet med endring av regelverk er at dette tar tid, og at tid er en knapp ressurs for å få til en omstilling av bransjen som vil gi resultater med hensyn til Norges forpliktelser på blant annet CO2 reduksjon.

Klimaloven som trådte i kraft 01.01.2018 er en viktig innstramming i norsk klimapolitikk (Pedersen, V. 2018), som medfører et ansvar for enhver sittende regjering å legge frem dokumentasjon for Stortinget i arbeidet mot et klimanøytralt samfunn innen 2050. Pedersen (2018) viser i sin Ph.d. avhandling om betydningen av Klimaloven til at dette sannsynligvis vil kreve sterkere virkemidler enn incentiver for å fremme klimavennlig adferd. Klimaloven er et bidrag i et politisk skifte fra et økonomisk fokusert incentivregime til et juridiske fokus med hensyn til CO2 utslipp fra aktivitet. Altså fra å premiere klimavennlig adferd til å straffe klimaskadelig adferd. Hvordan dette vil påvirke byggeiers ansvar som bestiller er usikkert, men byggeiers institusjonelle omgivelser vil bli berørt av dette i form av regulering og krav. Hvordan dette vil slå ut med hensyn til økonomisk bærekraft vil være avhengig av hele verdikjedens evne til en bærekraftig omstilling.

Alle informantene i undersøkelsen har formening om at det er nødvendig med offentlige reguleringer og krav for å sørge for fremdrift mot en bærekraftig omstilling. Det kom ikke tydelig frem at informantene anså bærekraftige valg som et samfunnsansvar de hadde på et strategisk nivå. Det ble av flere påpekt at offentlige krav og pålegg ble ansett som en nødvendighet for å få til en villet endring i bransjen. Offentlige reguleringer og krav i form av lover og forskrifter bidrar også til at det blir like konkurransevilkår for alle som jobber i markedet.

I «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse, 2016) er det anbefalt at myndighetene sørger for å utarbeide en egen «Rehab-TEK» for en bærekraftig oppgradering av eksisterende bygningsmasse. Dette blir også nevnt som et behov fra informantene i undersøkelsen ettersom dagens bygg-tekniske (Direktoratet for byggkvalitet, 2017) forskrift, TEK 17, er laget med hensyn til

nybygging og ikke er tilpasset renovering av eksisterende bygningsmasse. I «Veikartet» (Grønn Byggallianse, 2016) blir det også anbefalt at myndighetene innfører krav om dokumentasjon om klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv fra materialbruk og energibruk i bygg. Disse argumentene er også en del av høringsuttalelsene fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom i forbindelse med arbeidet til ny bygg teknisk forskrift, TEK 20 (Grønn Byggallianse et al, 2019).

Byggeiers regulative institusjonelle omgivelser kan synes å være både en barriere og en driver i arbeidet mot en bærekraftig eiendomssektor. Funn fra intervjuene viser til at de lokale myndighetenes (byggesak) kompetanse og vilje til å bruke alternative dokumenterte løsninger ved søknadspliktige tiltak oppleves som fraværende. Dette oppleves som en barriere i arbeidet med å finne gode og bærekraftige løsninger for renovering av eksisterende bygg. Det gjør seg typisk gjeldende der det er behov for bruksendring eller en totalrenovering som medfører at den nyeste TEK'en legges til grunn. Dagens regelverk er tilpasset gårsdagens løsninger, og tar ikke hensyn til at miljømål er ett av morgendagens viktigste parametere ved renovering av eksisterende bygningsmasse.

5.3.4 Kompetanse om bærekraft

Kampen om leietakeren resulterer ofte i å rive fullt brukbare vegger, dører, gulv og annet inventar for å imøtekomme kravet om nye og moderne arealer. Nye måter å jobbe på krever også tilpasninger, for eksempel i form av å rive cellekontor for å ha åpne landskap med tilhørende støtterom.

Funn i undersøkelsen viser at leietakerkrav med hensyn til tilpasninger av areal til spesielle arbeidsmetodikker er krevende både økonomisk og ikke minst miljømessig, der dette ofte medfører full ombygging og riving av ellers fullt brukbare lokaler. En økende trend med kortere og mer fleksible kontrakter gjør heller ikke situasjonen noe bedre. For byggeier handler det om å få arealet utleid eller ikke, og uheldige miljømessige valg kan derfor bli fremprovosert av markedet.

Brukere av næringsbygg har gjerne forhåndsdefinerte krav til parametere på lokalets innfrielse av blant annet temperatur, akustikk, lydtransmisjon, lys, takhøyde og energibruk. Noen av disse kravene er ofte designet for nybygg og kan være vanskelig å oppnå fullt ut i et eldre næringsbygg.

Ett av de viktigste tiltakene som byggeier kan gjøre for å bidra til reduserte klimagassutslipp er nettopp det å rive mindre og forbruke mindre nye materialer. Dette bekreftes i bl.a. undersøkelsen utført i 2019 av Asplan Viak for Byggenæringens Landsforening (Byggenæringens Landsforening, 2019), der det konkluderes med at nesten halvparten av klimagassutslippene fra byggenæringen kan tilskrives import av bygningsmaterialer for bruk i Norge.

Markedets holdning til tilpasning av arealer i eksisterende næringsbygg kan derfor bidra til å «presse» byggeier til å gjøre valg som bidrar til å øke klimagassutslippene fra eiendomsnæringen. Dette er et paradoks da mange leietakere har med i sine spesifikasjoner at bærekraft er en del av deres kriterier ved valg av nye lokaler.

I et miljøperspektiv er dette en uheldig utvikling med tanke på at det største klimaavtrykket fra eiendomsbransjen kommer fra produksjon og transport av byggevarer (Byggenæringens Landsforening, 2019).

Kompetanse om, og kommunikasjon med markedet, om denne kunnskapen kan synes som et nødvendig skritt mot en klimanøytral næring. I dette perspektivet kan kanskje høy grad av generell tillit og samarbeid i samfunnet gi et godt grunnlag for at samhandling mellom de normative og kognitive institusjonelle omgivelsene til byggeier kan gi positive påvirkning mot en mer bærekraftig bransje.

Samhandling og samarbeid mellom aktørene i markedet, kompetanse hos byggeier og et tydelig mål på hva vi skal oppnå som bransje synes som viktige stikkord for redskaper for en bærekraftig omstilling.

6 Konklusjon

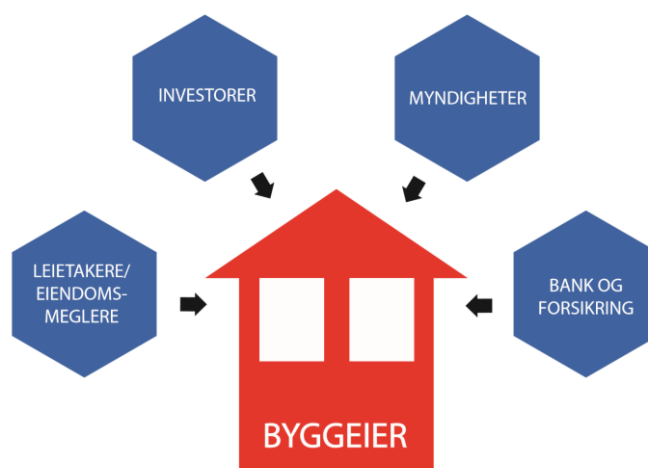
Oppgavens formål var å undersøke i hvilken grad private byggeiere har fokus på bærekraft ved utvikling og drift av næringsbygg, og hvilke drivere og barrierer som påvirker ambisiøse miljøvalg.

Funn fra undersøkelsen viser at byggeier i første rekke assosierer bærekraftig utvikling i næringsbygg med energieffektivisering. Denne tilnærmingen til temaet blir for enkel dersom eiendomssektoren skal bidra med klimagassreduksjon i det format som næringen har muligheter til. Det store potensialet ligger i byggeier som premissgiver og bestiller.

6.1 Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser

Markedets (leietakere, investorer, finansieringsinstitusjoner) etterspørsel og krav om byggets miljøavtrykk og klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv er foreløpig ikke stort nok til at dette utgjør en viktig faktor for en bærekraftig utvikling av næringsbygg i Møre og Romsdal.

Funn fra undersøkelsen konkluderer med at det er nødvendig at det offentlige tar en større rolle i gjennomføringen av det grønne skiftet, enten ved bruk av krav og reguleringer og/eller ved bruk av effektive incentiver.



Figur 13. Byggeiers tekniske og institusjonelle omgivelser (Grønn Byggallianse et al, 2016)

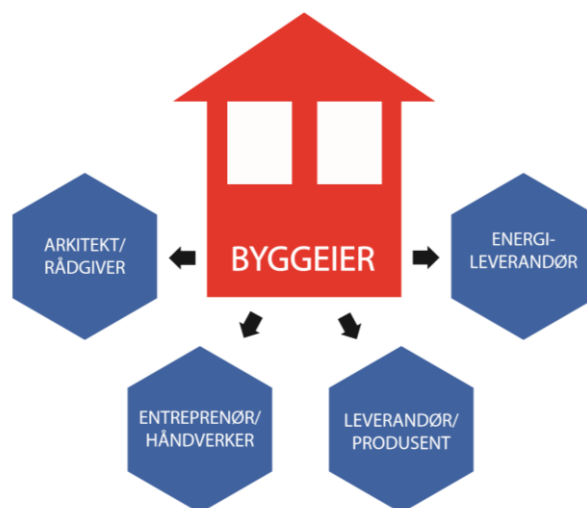
6.2 Byggeier som premissgiver for bærekraftig utvikling

Respondentene i denne undersøkelsen representerer en viktig faktor i norsk eiendomsbransje, nemlig det at en stor del av bransjen består av mange små foretak med få ansatte. Byggeiers bestillerkompetanse har stort potensiale til å påvirke byggets miljøavtrykk, men kompetanseutvikling er ressurskrevende i små foretak der mange oppgaver skal løses av en eller noen få personer.

Respondent nr. 4 oppsummerer jobben som eier av næringsbygg slik; «Det mest sjarmerende med jobben er at kjeledressen henger rett ved siden av dressen, og begge er like mye brukt». Dette illustrerer hverdagen for svært mange beslutningstagere i eiendomsbransjen, og dette er et viktig trekk ved bransjen som er nødvendig å hensynta i innovasjonsarbeidet i næringen.

Kompetanse om hvilke valg som er bærekraftige med hensyn til miljø ved utvikling av eksisterende næringsbygg er nødvendig for at eksisterende eiendomsmasse skal møte morgendagens krav fra myndigheter og marked. Alle respondentene i utvalget har en bevissthet rundt dette faktumet, men det er gjort få tiltak i egen eiendomsportefølje og i egen organisasjon for å øke egen kompetanse på dette området.

Grønn Byggallianse (2020) viser til at byggeier er premissgiver til svært mange aktører i BAE-næringen og kan derfor utløse store miljøgevinster ved å være bevisst sin bestillerrolle.



Figur 14. Byggeier som premissgiver (Grønn Byggallianse et al, 2016)

6.3 Pisk eller gulrot – Ja takk, begge deler!

Funn fra undersøkelsen konkluderer med at byggeier av næringsbygg i Møre og Romsdal anser det som nødvendig at offentlige myndigheter tar et større ansvar

for å legge til rette for at det grønne skiftet i næringslivet skal skje raskt nok til at Norge oppfyller sine internasjonale forpliktelser.

Egen rehabiliterings TEK til Plan og Bygningsloven anses som nødvendig for å få til bærekraftige ombygginger og bruksendringer av eksisterende bygårder i sentrum.

Bruk av økonomiske incentiver blir av alle i utvalget nevnt som viktige bidragsyttere til en bærekraftig utvikling. «Fjerning av eiendomsskatt» og «handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner» (Grønn Byggallianse, 2016) er blant favorittene hos byggeieren i utvalget.

6.4 Felles ansvar – felles arena!

Hovedkonklusjonen fra datainnhenting fra dybdeintervjuene, sammenstilt med presentert teori om byggeiers indre og ytre faktorer er at det er behov for et tydeligere samspill mellom det offentlige og det private for at eiere av næringsbygg i Møre og Romsdal skal øke sitt fokus og bidra mer offensivt til et klimanøytralt samfunn.

Byggeiere har behov for en arena for utvikling av kompetanse, deling av erfaring og samhandling med det offentlige for å øke sin bestillerkompetanse. Økt bestillekompetanse hos byggeier, som premissgiver for et stort antall leverandører, vil potensielt kunne gi store CO2 kutt i bransjen. Kommunene i Møre og Romsdal kan for eksempel igjennom «Smart-City» programmet tilby en slik arena for små og store byggeiere i fylket.

Oppsummert kan man kanskje si at bransjen har «kartet» og kjenner terrenget, men det offentlige må sette «kompasskursen» i form av effektive incentiver, krav og reguleringer slik at vi sammen kan nå målet om et nullutslipp-samfunn i 2050.

7 Referanseliste

Atkin, B & Brooks, A. (2015) *Total Facility Management*. Fourth edition. West Sussex: Wiley Blackwell.

BDO (2020) *Bygg og anleggsanalysen 2020*. Tilgjengelig fra: https://issuu.com/konsis/docs/bdo_bygg-_20og_20anleggsanalysen_202020?fr=sNzliYjczMTYzNA/ Hentet: 21.11.2020

BDO (2019) *Bygg og anleggsanalysen 2019*. Tilgjengelig fra: file:///C:/Masteroppgave/Nedlastinger/BDO_Bygg-Anlegg-Eiendomsrapporten_2019_screen.pdf/ Hentet: 08.02.2020.

Brundtland, G. H (1987) *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press.

Bygg 21 (2019) *Vi bygger best – med åpenhet og tillit*. Tilgjengelig fra: <https://www.bygg21.no/rapporter-og-veiledere/vi-bygger-best--med-åpenhet-og-tillit/> Hentet: 02.02.2020

Byggenæringens landsforening (2019) *Import utgjør stort miljøfotavtrykk*. Tilgjengelig fra: <https://www.bnl.no/artikler/2019/klimagassutslipp-bae/> Hentet: 11.11.2019

Bøhren, Ø (2011) *Eierne, styret og ledelsen. Corporate governance i Norge*. Oslo: Fagbokforlaget.

Design og arkitektur i Norge (DOGA), Smartbyene og Nordic Edge (2019). *Nasjonalt veikart for smarte og bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: https://doga.no/globalassets/dokumenter/folketrakk/nasjonalt_smartby_veikart_20190814.pdf Hentet: 04.12.2020

Direktoratet for byggkvalitet (2017) *Byggteknisk forskrift (TEK17)*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> Hentet: 02.12.2019

Ecorys (2012) *Study on Incentives Driving Improvement of Environmental Performance of Companies*. Tilgjengelig fra: https://ec.europa.eu/environment/pubs/pdfs/Incentives_Ecorys.pdf Hentet: 02.02.2020

Elkington, J (1999) *Cannibals with forks*. Oxford: Capstone Publishing Limited.

Everett, E.L. og Furuseth, I. (2012) *Masteroppgaven. Hvordan begynne – og fullføre*. 2. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Faktisk.no (2020) *Norge stuper ikke på FN-rangering over beste land*. Tilgjengelig fra: <https://www.faktisk.no/artikler/W8X/norge-stuper-ikke-pa-fn-rangering-over-beste-land/> Hentet 19.12.2020

Forskning.no (2018) *Ny lov dreier norsk klimapolitikk fra gulrot til pisk*. Tilgjengelig fra: <https://forskning.no/nordlandsforskning-politikk-klima/ny-lov-dreier-norsk-klimapolitikk-fra-gulrot-til-pisk/1255879/> Hentet: 28.11.2020

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens Veikart mot 2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf> Hentet 14.04.2019

Grønn Byggallianse (2018) *Grønn materialguide. Veileder i miljøriktige materialvalg. Versjon 3.0*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Gr%C3%B8nn-Materialguide-v3.pdf> Hentet: 15.08.2020

Grønn Byggallianse (2019) *Tenk deg om før du river. Tips for å gjennomføre et vellykket byggeprosjekt uten å rive*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/11/Tenk-deg-om-f%C3%B8r-du-river.pdf> Hentet: 15.08.2020

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2019) *Innspill til miljøkrav i TEK-20 fra Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom*. Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/06/Innspill-til-milj%C3%B8krav-i-TEK-20-fra-Norsk-Eiendom-og-Gr%C3%B8nn-Bbyggallianse.pdf>/ Hentet: 19.12.2020

Grønn Byggallianse (2020 a) *Lunsj med den glemte klimakjempen*. Tilgjengelig fra: <https://www.youtube.com/watch?v=08JtmM3wUUg> Hentet: 25.09.2020

Grønn Byggallianse (2020 b) *Om BREEAM In-Use*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-in-use/> Hentet: 14.08.2020

Grønn Byggallianse (2020 c) *Miljøsertifisering av eiendomsselskaper*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Milj%C3%B8sertifisering-av-eiendomsselskaper-fakta.pdf> Hentet: 14.08.2020

Jacobsen, D.I og Thorsvik, J (2013) *Hvordan organisasjoner fungerer*. 4. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Jacobsen, D.I. (2018) *Hvordan gjennomføre undersøkelser. Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave. Oslo: Cappelen Damm AS.

Kilmaetaten (2018) *Erfaringskartlegging av krav til fossilfrie byggeplasser*. Rapport utarbeidet av Multikonsult. Tilgjengelig fra: https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/02/20181120-Rapport_fossilfrie-byggeplasser.pdf. Hentet: 06.12.2020

Klimavitenskap og energiomstilling (2017) *Operasjon nullutslipp*. Tilgjengelig fra: <https://klimastiftelsen.no/publikasjoner/operasjon-nullutslipp/> Hentet: 14.08.2020

Lov om Klimamål (2018): *LOV-2017-06-16-60* Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60?q=klimaloven> Hentet: 28.11.2020

Magma (2019) *Bærekraftige samfunn og forretningsmodeller*. Tilgjengelig fra: <https://www.magma.no/barekraftige-samfunn-og-forretningsmodeller> Hentet: 01.02.2020

Meld. St. 28 (2011-2012) (2012) *Gode bygg for eit betre samfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-28-20112012/id685179/?ch=1> Hentet: 01.02.2020

Miljødirektoratet (2020 a) *Veileder miljøstyring og miljøsertifisering*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/klimatearbeid/kutte-utslipp-av-klimagasser/klimate-og-energitiltak/miljostyring-miljosertifisering/> Hentet: 15.02.2020

Miljødirektoratet (2020 b) *Klimakur 2030: Høringsinnspill. Oppsummering av 1730 høringssvar*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1712/m1712.pdf> Hentet: 25.11.2020

Norsk Eiendom (2019) *Bærekraftsstrategi. Eiendomsbransjens rolle i å nå bærekraftsmålene til FN*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/10/baerekraftspolitik-norsk-eiendom-2019.pdf> Hentet: 09.12.2020

Olsson, N (2015) *Praktisk rapportskrivning*. Bergen: Fagbokforlaget.

Pigneur, Y, Paquin, R og Joyce, A (2015) *The triple layered business model canvas: a tool to design more sustainable business models*. Tilgjengelig fra: https://www.researchgate.net/publication/280044131_The_triple_layered_business_model_canvas_a_tool_to_design_more_sustainable_business_models Hentet: 25.08.2020

Pedersen, V. (2018): *Heated Debates in a Warming World: A Study of Parliamentary Climate Politics as an «Art of Government»*. Doktoravhandling ved Nord universitet.

Regjeringen (2016): *Forslag til klimalov – høring*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/forslag-til-klimalov---horing/id2512623/?expand=horingssvar> Hentet: 28.11.2020

Regjeringen (2017): *Lovfester klimamål for Norge i ny klimalov*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-klimalov/id2547098/> Hentet: 28.11.2020

Regjeringen (2020 a): *The European Green Deal - Communication from the Commission to the European Parliament, the European Council, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2020/feb/green-deal/id2689681/> Hentet: 04.04.2020

Regjeringen (2020 b): *Europeisk klimalov*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2020/aug/european-climate-law/id2777460/> Hentet: 01.11.2020

Språkrådet (2019): *Årets ord 2019. Klimabrøl*. Tilgjengelig fra: <https://www.sprakradet.no/svardatabase/?CurrentForm.SearchText=klimabr%c3%b8l> Hentet: 24.02.2020

Tjora, A (2018) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utgave. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

8 Vedlegg

8.1 Vedlegg 1 – Informasjon til informant

Informasjon til informant før gjennomføring av avtalt intervju.

Viser til hyggelig samtale på telefon og sender deg som avtalt litt informasjon om bakgrunnen for henvendelsen.

Jeg ønsker å gjennomføre en undersøkelse blant byggeiere av næringsbygg i Møre og Romsdal der målet med undersøkelsen er å avdekke hvilke utfordringer og erfaringer byggeier opplever ved å skulle ta mer ambisiøse miljøvalg i sine renoverings- og utviklingsprosjekt på næringsbygg.

Undersøkelsen er et ledd i datainnhenting i forbindelse med gjennomføring av en masteroppgave ved det erfaringsbaserte masterstudiet «Eiendomsutvikling og forvaltning» på NTNU i Trondheim.

Jeg har et mål om å gjennomføre dybdeintervju med 4 respondenter i hver av byene Ålesund, Molde og Kristiansund i perioden desember 2019 – januar 2020, og det er ønskelig at utvalget består av informanter som har en viss byggeaktivitet i sin eiendomsportefølje.

Det er ønskelig å gjennomføre intervjuene med lydopptak slik at viktig informasjon blir ivaretatt for videre databehandling. Alle lydopptak vil bli slettet etter transkribering, og utskrift fra transkribering vil bli oversendt intervjuobjektet for godkjenning før videre bruk i masteroppgaven. All informasjon om intervjuobjektet vil bli anonymisert i presentasjon av funn i masteroppgaven.

Jeg takker for at du har sagt deg villig til å bidra med din erfaring og tar deg tid til å dele denne informasjonen med meg.

Før vi møtes hadde det vært fint om du kunne gitt svar på noen få spørsmål slik at jeg kunne fått forberedt meg best mulig til intervjusituasjonen (spørreskjema vedlagt).

Med vennlig hilsen

June Vestad

Mail: junev@stud.ntnu.no

Mobil: 488 94350

8.2 Vedlegg 2 - Intervjuguide

Intervjuguide

Sted og dato for intervju:

Informant nr.:

Hvilken rolle har informanten:

Kort om informantens arbeidsoppgaver:

Hvor lenge har informanten jobbet i eiendomsbransjen:

Problemstilling:

I hvilken grad har private byggeiere i Møre og Romsdal fokus på bærekraft ved utvikling av eksisterende næringsbygg?

Nr.	Byggeiers fokus på bærekraftige valg på et strategisk, taktisk og operativt nivå	Oppfølgingsspørsmål
1.1	Kan du si litt om hvordan din organisasjon har fokus på miljø ved utvikling av eiendomsporteføljen?	Er dere Miljøsertifisert? Benyttes et miljøledelsessystem (for eksempel Breem-In-Use gjennomgang)? Plan for kontinuerlig forbedring av byggene?
1.2	I hvilken grad vil du si at styret i det enkelte eiendomsselskap er opptatt av miljøtiltak for bygningsmassen de representerer?	Er styret opptatt av innovative løsninger? Settes det av midler i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger? LCC?
1.3	I hvilken grad vil du si at forvalter/ "prosjekteier" er opptatt av miljøtiltak i de enkelte prosjekt?	Krever bygningsprodukter med lave klimagassutslipp? Fosilfri byggeplass? Løsninger som gir minst mulig avfall?
1.4	Hvilke tanker gjør DU deg rundt bærekraftig utvikling av bygningsmassen du eier/forvalter?	Fokus på LCC? Vurdert samspill med omgivelsene når det gjelder energiproduksjon/-forbruk? Vurdert hva taket kan brukes til?
1.5	I hvilken grad erfarer du at entreprenør, tekniske og rådgivende fag er opptatt av å presentere/foreslå bærekraftige og innovative løsninger?	Effektive energiløsninger, gjenbruk av bygningsmaterialer, fleksibilitet i planløsning for fremtidige endringer, materialer med lavt klimagassutslipp?
1.6	Tenker du at vi som er bestillere kan bidra til å stimulere til økt innovasjon hos leverandørleddet? Eventuelt hvordan da?	Involverende tidligplanlegging? Definere andre mål enn pris for prosjektet? Unngå "det skal velges velprøvde tradisjonelle løsninger"?
1.7	Hva tenker du om "Grønn konkurransekraft" i eiendomsbransjen?	Er leietaker opptatt av "grønne" bygg med lave klimautslipp? Lavt energiforbruk? Smart styring av ventilasjon/lys og varme? Vannforbruk?
1.8	Hva mener du vil være det viktigste konkurransefortrinn ved utleie av næringsareal (kontor) de neste 3 år?	Pris pr kvm? Beliggenhet? Byggets miljøprofil? Lave felleskostnader? Servicenivå?
1.9	Hvilke tiltak har dere gjennomført i egen portefølje for å legge til rette for en bærekraftig livsstil for leietakerene?	Trygg sykkelparkering/garderobe, smart teknologi for energibruk og effektutjevning, tips om bruk av ventilasjon- og varmesystem, avfall, renhold

1.10	Det er utarbeidet en del veiledere for bærekraftig utvikling av bygg. Har du noe kjennskap eller erfaring med disse?	Bygg21: 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Grønn Byggallianse/Norsk Eiendom: 10 anbefalte strakstiltak for byggeiere
1.11	Hva tenker du om at BAE næringen er utpekt som en viktig bidragsyter for at Norge skal nå sine int forpliktelser om et "nullutslippsamfunn" i 2050?	Parisavtalen, FN bærekraftsmål
Barrierer for bærekraftige valg		Oppfølgingsspørsmål
2.1	Hvilke <u>barrierer</u> hindrer byggeier i å ta bærekraftige valg?	Egen bestillerkompetanse, usikkerhet ifht dagens løsninger/morgendagens krav, investeringskostnader, tid
2.2	Hva tenker du er den <u>største</u> utfordringen ved å skulle være mer ambisiøs med hensyn til å redusere byggets miljøavtrykk ved renovering/ombygging?	Kostnader ved å øke miljøkravet, manglende betalingsvilje hos leietaker, kompetanse hos UE/rådgivere.
2.3	Hvilke erfaringer har du gjort deg med å etterspørre innovative/fremtidsrettede løsninger hos TE eller tekniske fag?	
2.4	Hvilke erfaringer har du gjort deg ved å etterspørre miljøvennlige løsninger hos rådgivende fag?	
2.5	Hvilke erfaringer har du gjort deg med leietakers betalingsvilje for miljøvalg som har en høyere investeringskostnad?	
Drivere for bærekraftige valg		Oppfølgingsspørsmål
3.1	Hva tenker du kan motivere byggeiere til å ta bærekraftige valg idag?	Krav fra leietaker, krav fra det offentlige, miljøhensyn, økte leieinntekter?
3.2	Hva tror du vil være den sterkeste driveren for miljøvalg innenfor eiendom de neste år?	Nye krav og reguleringer, dyrere strøm, markeds krav, høyere verdi, annet?
3.3	Hvilke av disse forslag til incentiver ville hatt mest effekt for å motivere deg til å være enda mer offensiv i "miljøvalg" ved renovering/ombygging?	Se vedlegg "10 strakstiltak for kommunen"
3.4	Hvilke tanker gjør du deg om fremtidig finansiell risiko i eiendomsbransjen?	"Grønne" lån/"Brune" lån. Verdivurdering på bakgrunn av økonomisk klimarisiko? Vil eiendomsbransjens rammevilkår endres?
Tanker om videre tilnærming til bærekraftige valg		Oppfølgingsspørsmål
4.1	Opplever du at eiendomsbransjen i vår region er i endring mht bærekraftstanker? Evt på hvilken måte gir dette seg utslag?	
4.2	Har du/dere noen konkrete miljøtiltak som er planlagt gjennomført kommende budsjettperiode?	
4.3	Tror du økt grad av digitalisering av bygg vil bidra til mer miljøvennlige bygg?	Hvorfor/hvorfor ikke?
4.4	Har du gjort deg noen tanker rundt arbeidet med "Smart City" og hvordan dette vil påvirke din eiendomsportefølje?	Samspill med naboeiendommer vedr energi, bildeling, sykkelparkering, etc

8.3 Vedlegg 3 – Tiltak oppsummert

TILTAK OPPSUMMERT

Bærekraftsmål og delmål	Strakstiltak /Veikart	Standard	Øvrige tiltak		
1. Fattigdom		NS-ISO 20400 Bærekraftige innkjøp	Rimelige boenheter med kvalitet: Oslo kommunes Kompaktboligstandard	Kommersiell "leie til eie"	
3. Helse	x		Fjerne potensielle utslippskilder på byggeplasser	Fossilfri transport under bygging og av bruker	
4. Utdanning			Lærlingkrav	Praktikantordning i egen virksomhet	Samarbeide med forskningsmiljøer
5. Likestilling			Øke kvinneandel i styrer og alle beslutningsnivåer	LDOs "Håndbok for arbeidslivet. Likestilling og mangfold"	
6. Vann og sanitær	x		Fjerne potensielle utslippskilder på byggeplasser		
7. Ren energi	x	NS-EN ISO 52000-serien, NS 6430 og SN/TS 3031	Installere fornybar energiproduksjon i bygg	Krav om energiledelse i leieavtalene	
8. Arbeid og økonomi		NS-ISO 20400 Bærekraftige innkjøp	Seriositetskrav i kontrakter	Bruke seriositetsregister	Styrke oversikten over underleverandører
9. Innovasjon og infrastruktur	x	CEN/TS 16555			
11. Byer og samfunn	x	NS-EN ISO 37101	"Håndbok for bærekraftig stedsutvikling"	BREEAM Communities	
12. Forbruk og produksjon	x		Etterspørre avfallsfrie byggeplasser	Veileder: "Tenk deg om før du river"	
13. Klima	x	NS3720, NS 3700 og NS 3701	Tilrettelegge miljøvennlige transport		
14. Liv under vann			Fjerne potensielle utslippskilder på byggeplasser		
15. Liv på land	x		Fjerne potensielle utslippskilder på byggeplasser	Vektlegge biologisk mangfold og økosystemer ved planlegging av byggeprosjekter	Krav mot fremmede arter
16. Fred og rettferdighet		NS-ISO 37001	Medvirkningsprosess-veileder		
17. Samarbeid	x		Inngå miljøpartnerskap mellom offentlig og privat		

*Fargene viser til hvilke av de tre bærekraftsdimensjonene: sosial (rødt), miljø (grønt) og økonomi/styring (gult), som er mest relevant for målet sett fra eiendomsbransjen.

8.4 Vedlegg 4 – Svar mht. «Strakstiltakene»

Oversikt over respondentenes svar mht «Strakstiltakene»

Funnene fra undersøkelsen er systematisert i tabellen under med skåralternativ 0, 0.5 og 1.

Skåralternativet 0 representerer «Nei». Vekting 0.5 angir at intervjuobjektet svarer at tiltaket ikke er iverksatt, men at dette er planlagt gjennomført/vil bli gjennomført ved neste innkjøp/bestilling. Skåralternativet 1 representerer «Ja».

Funnene, se skjematisk oversikt nedenfor, viser at med bakgrunn i verktøyet «10 anbefalte strakstiltak» så skårer intervjuobjektene generelt lavt på fokus på en bærekraftig utvikling av eksisterende næringsbygg.

Eiendomssektorens veikart mot 2050	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7	Nr. 8
1. Miljøsertifisere organisasjonen (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter)	0	0	0	0,5	0	0	0	0
2. Fjerne fossil oppvarming (olje og gass) også til topplast	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse og miljøfarlige stoffer	0	0	0	0,5	0	0	0	0
4. Innføre miljøledelsessystem, for eksempel en «BREEM In-Use» gjennomgang på hele porteføljen og sette opp en plan på kontinuerlig forbedring av byggene	0	0	0	0,5	0	0	0,5	0
5. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt	1	0	0	0	0	0	0	0
6. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering, for eksempel gjennom å sette egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger.	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsning og materialer som gir minst mulig avfall.	0	0	0	0,5	0	0	0	0
8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energiforbruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentert gjennom EPD, Environmental Product Declaration)	0	0	0	0,5	0	0	0	0
10. Etterspørre fossilfri byggeplass	0	0	0	0	0	0	0	0
SUM/KARAKTER	2	1	1	3,5	1	1	1,5	1

