

Carl Fredrik K. Larsen

Utfordringer ved grønne leieforhold i kontorbygg

En kvalitativ undersøkelse av barrierer og drivere ved grønne leieforhold

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Dave Collins
Trondheim, juni 2016

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



Oppgavens tittel: Utfordringer ved grønne leieforhold i kontorbygg	Dato: 13.06.2017		
	Antall sider (inkl. bilag): 82		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Carl Fredrik K. Larsen			
Faglærer/veileder: Dave Collins			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: Tore Haugen			

Ekstrakt: Tema for oppgaven er utfordringer ved bruk grønne leieforhold i næringsbygg, nærmere bestemt kontorbygg, i Norge. Målet er å belyse noen av utfordringene som oppstår når eier og leietaker skal innføre miljøtiltak i leieforholdet. Oppgaven ønsker å avdekke mulige barrierer for bruk av grønne leiekontrakter, klausuler eller andre tiltak for å bedre miljøytelsen i forbindelse med bruk av kontorlokaler. Oppgaven har en kvalitativ tilnærming med dybdeintervju av personer som har kjennskap og erfaring med grønne leieforhold. I oppgaven belyses utfordringer som kan oppstå ved bruk av grønne leieforhold. Avtalen skiller seg fra standard leieavtale ved at den inneholder tiltak for å bedre miljøytelse i bygget som eier og leietaker sammen blir enige om. En forutsetning for slike avtaler er et ønske om å benytte avtaleformen fra begge parter. Oppgaven viser at en stor utfordring er manglende interesse fra leietaker. Eiere tilbyr grønne avtaler til leietakere som etterspør tiltak, men i dag er det lite interesse for avtaleformen hos leietakere. Undersøkelsen viser at leietakere som er miljøsertifisert er mer interessert i miljøtiltak og grønne leieforhold, enn leietakere som ikke er sertifisert. Sertifiseringer er med på å skape bevisstgjøring rundt tema, og eiere opplever en større interesse for miljøtiltak hos bedrifter som er miljøsertifisert. Videre er det knyttet utfordringer til usikkerhet ved den teoretiske besparelsen ved felles oppgradering for å heve byggets miljøytelse. Et problem for eiere som ønsker å gjennomføre felles oppgradering er å garantere besparelsen investeringen vil føre med seg. Eiere som kan garantere en besparelse lik investeringskostnaden ved felles oppgradering har større suksess med å få leietaker med på slike oppgraderinger.

Stikkord:

- | |
|--------------------------|
| 1. Grønne leieforhold |
| 2. Grønne leiekontrakter |
| 3. Kontorbygg |

(sign.)

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet i forbindelse med avslutning av toårige masterstudiet Eiendomsutvikling og –forvaltning, ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet. Oppgaven er gjennomført våren 2017 og utgjør 30 studiepoeng i faget AAR4992.

Høsten 2016 hadde vi som studenter ved Eiendomsutvikling og –forvaltning kurset bærekraftig fasilitetsstyring. Faget tok for seg en rekke spennende aspekter knyttet til miljøytelse i bygg, og introduserte meg for *Green leases*. Jeg fattet interesse for grønne leiekontrakter, fordi det omhandler samspillet mellom utleier av næringsbygg og leietakere. Tematikken endte med å danne grunnlaget for min masteroppgave som omhandler utfordringer ved bruk av grønne leieforhold. Gjennom problemstillingen ønsker oppgaven å belyse noen av de utfordringene som oppstår når man forsøker å bringe miljø inn i leieforholdet mellom eier og leietaker, og hvordan de sammen kan bedre miljøytelsen i lokalet. I arbeidet med oppgaven har jeg lært utrolig mye om grønne leieforhold, og læringskurven har vært bratt. Det har vært spennende å besøke intervjuobjekter på sine arbeidsplasser, og høre om deres erfaring med grønne leieforhold. Jeg ønsker å takke alle intervjuobjekter for at de valgte å stille til intervju.

En stor takk til veileder Dave Collins, som introduserte meg for tematikken og hjulpen meg gjennom månedene med masterskriving. Takk til Simen Tøllefsen og Helle Klæboe for gjennomlesning. Vil også takke alle medstudenter som har vært en del av daglig kaffeslabberas for faglig diskusjoner over mang en kaffekopp.

Trondheim, 15. Juni 2017

Carl Fredrik K. Larsen

Sammendrag

Tema for oppgaven er utfordringer ved bruk grønne leieforhold i næringsbygg, nærmere bestemt kontorbygg, i Norge. Målet er å belyse noen av utfordringene som oppstår når eier og leietaker skal innføre miljøtiltak i leieforholdet. Oppgaven ønsker å avdekke mulige barrierer for bruk av grønne leiekontrakter, klausuler eller andre tiltak for å bedre miljøytelsen i forbindelse med bruk av kontorlokaler.

Oppgaven har en kvalitativ tilnærming med dybdeintervju av personer som har kjennskap og erfaring med grønne leieforhold. Respondentene i undersøkelsen er konsentrert rundt byene Oslo og Trondheim, og representerer private selskaper med en varierende eiendomsportefølje. Det er gjennomført seks semi-strukturerte intervjuer som danner grunnlag for datainnsamlingen. I tillegg er det gjennomført et litteraturstudium. Teorien som er samlet inn knytter seg hovedsakelig opp mot grønne leiekontrakter, grønn sertifisering og grønne bygg.

I oppgaven belyses utfordringer som kan oppstå ved bruk av grønne leieforhold. Grønne leieforhold har i teorien utspring fra ønske om å knytte grønne tiltak inn i leieforholdet mellom eier og leietaker. Avtalen skiller seg fra standard leieavtale ved at den inneholder tiltak for å bedre miljøytelse i bygget som eier og leietaker sammen blir enige om. En forutsetning for slike avtaler er et ønske om å benytte avtaleformen fra begge parter. Oppgaven viser at en stor utfordring er manglende interesse fra leietaker. Eiere tilbyr grønne avtaler til leietakere som etterspør tiltak, men i dag er det lite interesse for avtaleformen hos leietakere. Undersøkelsen viser at leietakere som er miljøsertifisert er mer interessert i miljøtiltak og grønne leieforhold, enn leietakere som ikke er sertifisert. Sertifiseringer er med på å skape bevisstgjøring rundt tema, og eiere opplever en større interesse for miljøtiltak hos bedrifter som er miljøsertifisert. Videre er det knyttet utfordringer til usikkerhet ved den teoretiske besparelsen ved felles oppgradering for å heve byggets miljøytelse. Et problem for eiere som ønsker å gjennomføre felles oppgradering er å garantere besparelsen investeringen vil føre med seg. Eiere som kan garantere en besparelse lik investeringskostnaden ved felles oppgradering har større suksess med å få leietaker med på slike oppgraderinger.

Abstract

The subject of the assignment are challenges when using green leases in commercial buildings, more specifically office buildings, in Norway. The aim is to illuminate some of the challenges that arise when the owner and tenant introduce environmental measures in the lease. The task seeks to uncover potential barriers when using green leases, green clauses or other measures to improve the environmental performance in the use of office space.

The assignment has a qualitative study approach with in-depth interviews of people who have knowledge and experience in green leases. The respondents in the survey are concentrated around the cities of Oslo and Trondheim. Six semi-structured interviews have been conducted and provide the basis for data collection. In addition, a literature study has been conducted. The theory that is collected mainly relates to green leases, green certification and green buildings.

The task will highlight challenges that may arise through the use of green leases. In theory, green leases derive from the desire to attach green measures into the lease between the owner and the tenant. The agreement differs from the standard lease by providing measures to improve environmental performance in the use of the building, which the owner and tenant agree on. A prerequisite for such agreements is a desire to use the agreement form from both parties. The task shows that a major challenge is the lack of interest from the tenant. Owners offer green deals to tenants who demand measures, but today there is little interest from tenants. The survey shows that tenants who are environmentally certified are more interested in environmental measures and green leases than tenants who are not certified. Certifications help create awareness around themes, and owners experience a greater interest in environmental measures at companies that are environmentally certified. Furthermore, there are challenges to uncertainty regarding the theoretical savings by joint upgrading to raise the environmental performance of the building. A problem for owners wishing to conduct joint upgrades is to guarantee the savings the investment will bring with them. Owners who can guarantee a saving equal to the investment cost of joint upgrading are more successful in getting the renter on such upgrades.

Innholdsfortegnelse

Forord	III
Sammendrag	V
Abstract	VII
Begreper	XIII
1 Introduksjon	1
1.1 Formål	2
1.2 Problemstilling	3
1.3 Avgrensninger	3
1.4 Oppgavens struktur.....	4
2 Teori	5
2.1 Standard leiekontrakter.....	5
2.2 Grønne leiekontrakter	5
2.3 Grønne leieforhold	11
2.4 Benchmarking	11
2.5 Prinsipal-agent-teori og delt insentiv	12
2.6 Grønne bygg	12
2.7 Sertifisering	13
2.8 Fasilitetsstyring	14
2.9 Sirkulær økonomi	17
3 Metode	19
3.1 Litteraturstudie	19
3.2 Metodevalg	20
3.3 Undersøkellesmetode	20
3.4 Valg av metode.....	21
3.5 Datainnsamling.....	22
3.6 Gjennomføring av datainnsamling	23
3.7 Kvalitativt intervju	23
3.8 Respondenter	24
3.9 Gjennomføring av intervju	27
3.10 Analyse av data	27
3.11 Validitet og reliabilitet.....	28
4 Resultater	29
4.1 Aktør A.....	29
4.2 Aktør B	31
4.3 Aktør C	34
4.4 Aktør D.....	39
4.5 Aktør E	42
4.6 Aktør F	45

5 Diskusjon	47
5.1 Kunnskap om grønne leieforhold	47
5.2 Bruk av grønne leieforhold.....	49
5.3 Utfordringer og muligheter ved bruk av grønne brukskontrakter	54
5.4 Utfordringer og muligheter ved felles oppgradering.....	56
5.5 Andre forhold som påvirker utviklingen av grønne leieforhold.....	58
6 Konklusjon	61
6.1 Konklusjon	61
6.2 Kritikk av oppgave	62
6.3 Anbefaling for videre forskning	62

Figurliste

Figur 1: Eier, forvalter- og brukerrollen (Haugen, T, 2008, s. 15).....	15
Figur 2: Basert på EUs Sirkulærdirektiv, European Commission (2014).....	17
Figur 3: Grader av strukturering av et intervju (Jacobsen, D. I., 2005, s. 145).....	23

Vedlegg

Vedlegg 1: Forespørsel om deltagelse

Vedlegg 2: Intervjuguide

Begreper

Næringsbygg

En fellesbetegnelse for alle bygg hvor det drives næringsvirksomhet. Kontorbygg, sykehus, barnehager og undervisningsbygg faller inn under denne kategorien.

Flerbruker-bygg

Betegnelsen for kontorbygg som huser flere leietakere i samme bygg.

Enbruker-bygg

Kontorbygg hvor en leietaker okkuperer hele bygget.

Nullsumspill

Brukes der endringer i økonomiske forhold resulterer i samme total kostnad. For eksempel reduksjon i en kostnadspost, med tilsvarende økning i en annen kostnadspost. Totalt bli kostnadene det samme.

Grønn oppgradering

En oppgradering av et bygg som resulterer i bedre miljøytelse.

Grønne brukskontrakter

En avtale med bruker av et bygg som gir bedre miljøytelse.

Bruker

Personer som benytter seg av et lokale, bygg eller fasilitet.

Søkemegler

En megler som representerer leietaker i søk etter nye lokaler. Søkemegler er leietakers representant ved forhandlinger om nye lokaler med utleier.

Kravspesifikasjon

Kravspesifikasjonene er et verktøy som leietaker bruker i søk etter nye lokaler. Det er en beskrivelse av hvilke funksjoner og kvaliteter som leietaker ønsker i nytt lokale.

1 Introduksjon

De globale klima- og miljøutfordringene krever omstilling til et samfunn hvor vekst og utvikling skjer innen naturens tålegrenser. Det må skje en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag. Samfunnet må gjennom et grønt skifte. (Klima- og miljødepartementet, 2014)

Sitatet er hentet fra Klima- og miljødepartementet sin artikkel om *det grønne skiftet*. *Det grønne skiftet* brukes som betegnelse på omstillingen samfunnet står ovenfor i arbeidet mot et bærekraftig samfunn. Som Klima- og miljødepartementet påpeker er dette en omfattende prosess, og som vil berøre flere ledd i samfunnet. At *det grønne skiftet* ble kåret til årets ord i 2015 forteller noe om hvor mye det opptar dagens samfunnsdebatt.

Et grønt skifte vil påvirke store deler av samfunnet, og vi ser at utviklingen i dag preges av en grønn politikk. Der man har mulighet, forsøkes det å bidra til et grønnere samfunn med mindre utslipp av klimaskadelige gasser, og en energieffektiv ressursbruk. De overordnede føringene Norge er forpliktet til å følge er lagt gjennom Parisavtalen, hvor det påpekes at alle må være med å bidra for at verden skal nå klimamålene (FN, 2016). Tidlige på 2000-tallet adresserte EU energiforbruk i bygninger, og potensialet for reduksjon. Det ble tallfestet at bygninger sto for 40% av det totale energiforbruket og at det var nødvendig med reduksjon for å nå overordnede klimamål (2010/31/EU, 2010). Byggebransjen har de siste 15 årene svart med å produsere mer energigjerrig bygg. Nye bygg utvikles for å fremme en bærekraftig utvikling ved å bruke materialer som er klimavennlige, og et overordnet mål om å redusere energibruk. Dette har ført til at vi i dag har eksempler på bygg som krever lite energi og har en grønn profil. I 2009 sto yrkesbygg eksklusiv industribygg for 40% av det totale energiforbruket i bygninger i Norge (Reinås, *et al.*, 2009). Det økte fokuset på energibruk i næringsbygg har ført til endringer i byggebransjen, og preferanser hos brukere av byggene. BREEAM-NOR er et sertifiseringsverktøy for grønne bygg, standarden er en videreføring av BREEAM som er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy (Norwegian Green Building Council, 2016). En oversikt over BREEAM-sertifiserte bygg viser at 58 av 86 bygninger (03.06.17) er kontorbygg (Norwegian Green Building Council, 2016). I en undersøkelse gjennomført av TNS Gallup på vegne av Enova ble det avdekket at 78% av ledere i privat og offentlig sektor uttrykte at energieffektivitet i bygg de leier er viktig (Enova, 2013). Det ble begrunnet med ønske om lavere driftskostnader og fokus på omdømme og samfunnsansvar.

I rapporten *Energieffektivisering* (Reinås, *et al.*, 2009) ble det også påpekt manglende fokus og oppmerksomhet rundt energiforbruk og energistyring i næringsbygg. Mens det på 2000-tallet var en reduksjon i energiforbruk for private boliger, økte energiforbruket i næringsbygg. I arbeidet mot bærekraftige og grønnere bygg, gjøres det også tiltak ved drift og bruk av næringsbygg. I letingen etter grønnere løsninger ses det på mulighetene for forbedring av den grønne profilen utover selve bygget. Men det er flere utfordringer

knyttet til dette. Spesielt næringsbygg har flere barrierer ved implementering av ytterlige miljøtiltak. Blant manglende fokus på energiforbruk og energistyring skiller næringsbygg seg ut ved at det ofte er en eier av bygget, og en leietaker som bruker bygget. Problemet blir omtalt som eier-leierproblematikk av Reinås, *et al.* (2009), og adresserer et problem som er aktuelt, spesielt ved kontorbygg. Bygg i dag er i stor grad et resultat av senere års fokus på energi og miljø, men i eier-leieforholdet har utviklingen vært noe annerledes. Denne oppgaven ønsker å se nærmere på forholdet mellom eier og leietaker i kontorbygg, og hvordan de sammen kan inngå leieavtaler for å fremme grønne verdier.

1.1 Formål

I leieforhold er det en tilbudsside som leverer til en etterspørselsside. En utleier leier ut til en leietaker som er på leting etter lokaler for virksomheten. Etter at bedriften har funnet riktige lokaler, innleder man forhandlinger som etterhvert resulterer i en leieavtale. Leieavtalen inneholder bestemmelser om hva leietaker kan forvente seg av lokalet i form av funksjoner, kvalitet, form og spesifikasjoner. Kontrakten kan også inneholde diverse klausuler vedrørende drift og bruk av bygget.

Grønne leiekontrakter ble introdusert som en løsning for å bringe miljøaspektet inn i leieforholdet. Hinnels, *et al.* (2008) beskrev i artikkelen *The greening of commercial leases* at tiden var inne for å gjøre leiekontrakter grønne. Grønne leiekontrakter ble beskrevet i ulike former, og har i ettertid fått fotfeste i markedet. Definisjonene på hva grønne leiekontrakter innebærer er varierende, og mange aktører har et ulikt syn på hva grønne leiekontrakter faktisk innebærer. Noen kontrakter inneholder omfattende tiltak med felles investering, mens andre avtaler tar for seg enkle brukstiltak.

Grønne leiekontrakter ble sakte men sikkert introdusert for det norske markedet, men 10 år etter at kontraktsformen oppsto, er det relativt lav oppslutning ved bruk av kontraktsformen. Denne oppgaven ønsker å belyse noen av utfordringene grønne leieforhold står ovenfor. Det er også knyttet endel usikkerhet rundt begrepsbruk og terminologi som kan være interessant å se nærmere på.

1.2 Problemstilling

Hensikten med denne oppgaven er å undersøke utfordringer med grønne leieforhold ved leie av næringslokaler, nærmere bestemt kontorlokaler, i Norge. Følgende problemstilling er utformet:

Hvilke utfordringer finnes det ved bruk av grønne leieforhold i kontorbygg i Norge?

For å besvare problemstillingen er tre forskningsspørsmål utformet. Forskningsspørsmålene er utgangspunkt for undersøkelse og diskusjon, og er et hjelpemiddel for å besvare problemstillingen.

Hvilken kunnskap om grønne leieforhold har brukere av avtaleformen?

- Manglende kunnskap eller feilaktig informasjon kan skape barrierer for bruk av avtaleformen.

Hvilke erfaringer med avtaleformen har brukere av grønne leieforhold?

- Oppgaven ønsker å avdekke hva slags erfaring brukerne har ved avtaleformen for å få innsikt i bruk og mulige funn for problemstilling.

Hvilke barrierer og drivere finnes det for bruk av grønne leieforhold?

- Avdekke og undersøke åpenbare utfordringer og muligheter ved bruk av grønne leieforhold.

1.3 Avgrensninger

Næringsbygg er en fellesbetegnelse for bygg hvor det ytes næringsvirksomhet. Oppgaven begrenser seg til å omhandle interaksjonen mellom eier og leietaker, og avtalen partene inngår sammen. I kontorbygg er dette forholdet tydelig, da kontorlokaler er et stort marked med flere tilbydere. En bedrift som søker nye lokaler har ofte mange ulike alternativer og skifte av lokaler kan gjøres uten en omfattende prosess. Situasjonen er noe annerledes ved bygninger som er tilpasset virksomheten, som sykehus- og undervisningsbygg. Derfor vil oppgaven fokusere på grønne leieforhold i kontorbygg.

Mye av teorien som er brukt i oppgaven er publisert internasjonalt, og flere av studiene er gjennomført i andre land enn Norge. Teorien i oppgaven er likevel drøftet uavhengig av hvor i verden studien er gjennomført. På grunn av oppgavens omfang, med gjennomføring over 5 måneder, er det geografiske området oppgaven tar for seg redusert til Oslo og Trondheim.

Oppgaven omhandler forholdet mellom leietaker og utleier, men det er bare eier som er representert i studiet. Begrenset tid og ressurser resulterte i at undersøker måtte redusere antall respondenter og vurderte eiersiden som mer relevant for studiet. Dette vil bli utdypet i metodekapittelet.

I oppgaven fokuseres det på de tiltak som er et resultat av forhandling mellom partene, og vil i mindre grad ta for seg forhold som kun kan påvirkes av en av partene. Oppgaven har ikke som hensikt å avdekke alle utfordringer ved bruk av grønne leieforhold, men ønsker i større grad å belyse noe av problemene dagens avtaleform står ovenfor.

1.4 Oppgavens struktur

Oppgaven er delt inn i seks kapitler. Kapittel 1 inneholder en introduksjon, formål, problemstilling og avgrensninger. Videre er teori for oppgaven samlet i kapittel 2. Metoden er beskrevet i kapittel 3, her blir det redegjort for valg av metode og gjennomføring. Kapittel 4, *Resultater*, presenterer funn fra undersøkelsen. Videre diskuteres funn opp mot teori og annen forskning i kapittel 5. Til slutt avsluttes oppgaven med kapittel 6, *Konklusjon*.

1. Introduksjon
2. Teori
3. Metode
4. Resultater
5. Diskusjon
6. Konklusjon

2 Teori

Et leieforhold er et fellesbegrep for en sammensatt avtaleform. Inngåelse av et leieforhold reguleres av lover, normer og avtaler. Ved inngåelse av en avtale gjennomføres det ofte omfattende forhandlinger og før partene blir enige om en leieavtale. Dette kapitlet tar for teori som er aktuelt ved leie av næringslokaler. Det redegjøres også for miljøtiltak og sertifiseringer som er relevant for oppgaven.

Leiekontrakten danner fundamentet i et leieforhold. I dette kapitlet deler vi begrepet i to, standard leiekontrakter og grønne leiekontrakter. Med standard leiekontrakt menes det som oppfattes som bransjenorm i dagens marked.

2.1 Standard leiekontrakter

”En god og balansert leiekontrakt sammen med en god kravspesifikasjon, er avgjørende for å få et velfungerende leieforhold” (Difi, 2016). Leie av næringslokaler er regulert av Husleieloven, loven gjelder for avtaler om leie av næringslokaler dersom man ikke har avtalt annet i leiekontrakten (Husleieloven, 2016). Med unntak av noen punkter kan loven fravikes i avtalen mellom partene når man inngår kontrakt for leie av lokale (NHO, 2016). Det er utviklet flere standard leiekontrakter som kan benyttes i ulike leieforhold av næringslokaler. Kontraktene fungerer som en sjekklister og inneholder punkter som er nødvendige for et forutsigbart leieforhold. På mange måter representerer standard leiekontrakter bransjestandarden. Bransjeorganisasjonen NHO anbefaler å ta utgangspunkt i en standard leiekontrakt som er hensiktsmessig for det enkelte leieforhold, for så og tilpasse med tilleggsavtaler (NHO, 2016). Dette kan være spesifisering av forhold som er spesielle for det aktuelle lokale eller for eksempel et ønske om bedre miljøprestasjon i leieforholdet.

2.2 Grønne leiekontrakter

Grønne leiekontrakter er et relativt nytt begrep, og definere hva som er en grønn leiekontrakt kan derfor være utfordrende. Dette gjør at begrepet blir brukt bredt og ofte med forskjellig definisjoner. Det er utviklet en rekke føringer for hvordan man kan ta i bruk grønne leiekontrakter, og variasjonene er mange. Felles for de ulike definisjonene er at grønne leiekontrakter er en kontraktsfestet avtale mellom utleier og leietaker om å inkludere miljøtiltak i leieforholdet. Variasjonene ligger derimot i utførelsen og ansvarsområder.

Atkin og Brooks (2015) definerer grønne leiekontrakter som; *use of incentives to align parties towards sustainable business practices within the terms of a lease agreement* (Atkin og Brooks, 2015, s. 313). Definisjon sier at man kan kalle en kontrakt grønn hvis den oppfordrer begge parter gjennom kontrakten til å praktisere bærekraftig tiltak. En annen bred definisjon på grønne leiekontrakter er: *”A green lease might broadly be*

considered as one which purposively supports and facilitates the adaptation of leasehold practices that enable the improvement of the environmental performance of buildings and their uses (Bright og Dixie, 2014, s. 6). Bright og Dixie (2014) mener med sin definisjon at grønne kontrakter bør være utformet på en slik måte at den målrettet støtter og tilrettelegger for et leieforhold som muliggjør forbedring av byggets miljømessige prestasjon og bruk av bygget.

Tidlig i utviklingen av grønne leiekontrakter påpekte Hinnels, *et al.* (2008) at det ikke er noe klar definisjon på hva en grønn leiekontrakt er. Det er heller et faktum at alle leiekontrakter kan bli grønne, og at spørsmålet heller dreier seg om hvor grønn en leiekontrakt kan være. I motsetning til å sette spørsmålstegn om en kontrakt er grønn eller ikke, bør man heller se på hvor grønn leiekontrakten er; i hvilken grad er leiekontrakten grønn? Videre bruker (Hinnels, *et al.*, 2008) graderinger som "light green" og "dark green" for å beskrive hvor grønn leiekontrakten er. "Light green" beskriver kontrakter som har noen grønne tiltak, mens "dark green" er en mer omfattende miljøkontrakt med investeringer og større forpliktelser for utleier og leietager.

Janda, *et al.* (2016) publiserte i 2016 artikkelen *The evolution of green leases: towards inter-organizational environmental governance*. Artikkelen undersøker bruk og utvikling av grønne leiekontrakter i sektorer som kontorer og butikker i England og Australia. Den trekker frem at utviklingen av grønne leiekontrakter har ført til at det ikke entydig kun finnes grønne leiekontrakter (*green leases*). *'Green leases' are built on green clauses within the lease which are designed to account for energy efficiency and other sustainability goals* (Janda, *et al.*, 2016, s. 661). Grønne leiekontrakter er et resultat av grønne klausuler som inkluderes i avtalen. Det er klausulene som tar hensyn til energi og andre bærekraft mål. En bredere forståelse av grønne leiekontrakter kan betegnes som grønn leie (*green leasing*). For grønn leie menes forholdet mellom utleier og leietaker, og hvordan de sammen jobber for å gjøre leieforholdet grønnere. *'Green leasing' (also referred to as best practice) refers to the environmental processes, engagement and practices adopted by landlords and tenant in relation to the building* (Janda, *et al.*, 2016, s. 661). Videre argumenterer Janda, *et al.* (2016) at sammen utgjør grønne kontrakter og grønn leie en ny form for leieforhold, og mener det er mer enn bare ordvalg og klausuler som skiller grønn leie fra tradisjonelle leieforhold. Der tradisjonelle leieforhold preges av to parter som ofte er i konflikt med hverandre, mener Janda *et al.* at noen grønne leieforhold tilbyr bedre kommunikasjon og samarbeid mellom partene.

Norsk eiendom definerte grønne leiekontrakter i 2012 i forbindelse med utarbeidelsen av deres *Grønne leieavtaler* (Norsk Eiendom, 2012). Definisjonen var omfattende og inneholdt føringer for både eier og leietaker. *En grønn leieavtale er en overenskomst mellom utleier og leietaker om at den eiendom, bygg eller lokale som avtalen omfatter skal få en forbedret miljømessig standard i løpet av leieperioden* (Norsk Eiendom, 2012, s.2). Videre legger den til at grønn leieavtale går bort fra prinsippet om å levere tilbake

lokalet i den stand det var ved avtaleinngåelse, og at det i stedet skal leveres tilbake med høyere standard.

I 2015 kom Norsk eiendom med en revidert utgave av *Grønne leieavtaler* kaldt *Miljøavtalen*. Her opprettholdes deler av definisjonen; *Utleier og leietaker skal samarbeide om å heve og videreutvikle leieobjektets miljøstandard i leieperioden* (Norsk Eiendom, 2015, s.1). Videre definerer avtalen hevet miljøstandard som økt energieffektivitet, bedre ressursutnyttelse og redusert utslipp/avfall i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.

2.2.1 Grønne brukskontrakter og felles investering i grønn oppgradering

Grønne leiekontrakter kan deles inn i to typer avtaler, grønne bruksavtaler og felles investering i grønn oppgradering. Grønne bruksavtaler er avtaler vedrørende ressursbruk, energibruk og avfallshåndtering. Hensikten med slike kontrakter er å begrense miljøpåvirkningen som finner sted ved bruk av lokalet.

Felles investering i grønn oppgradering omhandler avtaler hvor eier og leietaker går sammen om å oppgradere eller investere i tiltak som bedrer miljøytelsen i bygget. Dette er ofte tiltak som har direkte påvirkning på brukerne i bygget. Vanlige avtaler innebærer for eksempel oppgradering av varmeanlegg fra elektrisk til vannbåren, eller nytt ventilasjonsanlegg.

2.2.2 Grønne klausuler

I arbeidet med å identifisere grønne leiekontrakter definerte Bright og Dixie (2014) flere grønne klausuler. En klausul er en tilleggsbestemmelse, forbehold, betingelser eller liknende i en kontrakt (Torvund, 2014). I forbindelse med grønne leiekontrakter, er det vanlig praksis og legge til ulike klausuler for det enkelte leieobjekt. Det er ofte variasjon mellom utleieobjekter og kontraktene varierer etter hva som er hensiktsmessig for de forskjellige avtalene. En grønn klausul er ifølge Bright og Dixie (2014) “*designed to facilitate the property being used in a resource efficient manner and which takes account of energy efficiency and other sustainability goals and measures*” (s. 11). Med andre ord er en grønn klausul ifølge Bright og Dixie (2014) utformet for å legge til rette for at eiendommen brukes på en måte som tar hensyn til energiforbruk og andre miljøparametere.

I artikkelen *Evidence of green leases in England and Wales*, beskriver Bright og Dixie (2014) ulike klausuler. Variasjonen er stor i avtalene som ble undersøkt og det ble derfor forhåndsdefinert overordnede klausuler slik at klausulene i undersøkte kontrakter kunne klassifiseres i riktig kategori. Videre undersøkte Bright og Dixie eksisterende kontrakter i England og Wales for å se om leiekontrakter inneholdt grønne tiltak.

Overordnede grønne klausuler definert av Bright og Dixie (2014) er dermed følgende:

Bærekraftserklæring (Sustainability statement)

- Eier og leietakers evne til å forbedre og være ansvarlig for energibruken i lokalet.

Miljøplan (Environmental plan)

- En eller annen form for plan hvor partene forplikter seg til å jobbe for et bærekraftig miljø. Dette være reduksjon av energi, klimagassutslipp, avfall eller lignende. Avtalens omfang kan være juridisk bindene eller et mål uten juridiske konsekvenser.

Oppgradering og reparasjoner (Alterations and Repairs)

- Når endringer og/eller reparasjoner gjøres, er forbedring av miljøytelse lagt til grunn. Dette være rehabilitering som reduserer energibruk, eller bruk av miljøvennlig materialer ved utskiftninger.

Deling av data (Data Sharing)

- Klausuler eller avtaler om utdeling av informasjon vedrørende energiforbruk og annen ressursbruk. Omhandler rapporter, møter og lignende hvor det informeres om faktorer som har påvirkning på miljøytelsen i bygget.

Drift og tjenester (Services)

- Eiers evne til å drifte bygget på en miljøvennlig måte, og etter avtale med leietaker.

Miljøforbedringer (Environmental improvements)

- Avtaler mellom eier og leietaker for oppgradering av byggets miljøytelser. Gjennom å inngå avtaler om oppgradering som reduserer byggets energi- og ressursbruk

Hindre forverring av miljøytelsen (Not to damage environmental performance)

- Avtaler som omhandler forbud mot miljøskadelig virksomhet eller arbeid som har negative konsekvenser for miljøet.

Grønn planlegging (Green planning permission)

- Forpliktelser mellom de to partene som inneholder avtaler om å legge til rette for, og implementere miljøvennlig løsninger i bedriftens virksomhet. Dette kan dreie seg om daglige løsninger eller for eksempel transport.

Inngåtte grønne klausuler og avtaler er det som gjør kontrakten grønn. Omfanget varierer derimot i stor grad, da noen kontrakter kan inneholde en av klausulene, mens andre kontrakter er mer omfattende med flere klausuler i avtalen.

2.2.3 Bruk av grønne leiekontrakter

I forbindelse med utviklingen av grønne leieforhold er det utviklet flere ”håndbøker” for implementering og bruk av grønne leieforhold. Pådrivere og bransjeorganisasjoner har laget veiledere for å fremme bruk, og hjelpe bedrifter som ønsker å benytte avtaleformen. På verdensbasis har Storbritannia og Australia markert seg innenfor feltet og det er flere studier samt veiledere som har utspring fra disse landene. Det vil nå redegjøres hvordan noen av ”håndbøkene” beskriver hvordan grønne leieavtaler kan tas i bruk.

Grønne leieavtaler, Norsk Eiendom, 2012

I Norge utviklet Norsk Eiendom en mal for hvordan man kan innføre grønne leieavtaler (Norsk Eiendom, 2012). Med dokumentet *Grønne leieavtaler* beskrev Norsk Eiendom en ambisiøs plan for hvordan man kan inngå grønne leieforhold. Malen legger til grunn at eier og leietaker sammen må sette miljømål for lokalet som de ønsker å nå i løpet av leieperioden. Gjennom kontraktsfestete avtaler og skriftlig forpliktelser skal utleier og leietaker sammen forbedre miljømessig standard på leieobjektet. Utleier og leietaker skal bidra til å redusere byggets negative miljøpåvirkning og fremme en bærekraftig utvikling gjennom oppgradering og bruk. Senere har Norsk Eiendom beveget seg bort fra denne malen og utarbeidet en miljøavtale som en revidert versjon av grønne leieavtaler.

Green Lease Toolkit, Better Buildings Partnership, 2013

Better Building Partnership (videre *BBP*) utarbeidet i 2013 en ”verktøykasse” for grønne leieavtaler, med beskrivelse av hva grønne leieavtaler innebærer og hvordan de kan implementeres (Bugden, *et al.*, 2013). *BBP* er en non-profit organisasjon som jobber for å forbedre bærekraftighet i bygg på vegne av sine medlemmer. I dokumentet *Green Lease Toolkit* blir grønne leieavtaler definert som standard leiekontrakter med tilleggsklausuler som støtter opp mot miljøytelsen i bygget for eier og leietaker.

I tillegg til å definere grønne leiekontrakter, trekker *Green Lease Toolkit* frem såkalte samarbeidsavtaler, eller intensjonsavtaler, som et viktig aspekt for å gjøre leieforholdet grønnere. Disse avtalene er ikke-juridisk bindende, men en avtale mellom partene som omhandler miljøaspekter i leieforholdet. En samarbeidsavtale er ikke direkte tilknyttet leiekontrakten, og det er derfor ifølge *BBP* større fleksibilitet rundt forhandling og inngåelse av avtalen. *BBP* argumenterer for at slike avtaler ofte er en enklere og raskere fremgangsmåte for å oppnå avtale mellom partene. Videre redegjør *BBP* at en av de største utfordringer vedrørende miljøprestasjon i næringsbygg er ulikt ansvar og ulik interesse mellom eier og leietaker. Formålet med grønne leiekontrakter og samarbeidsavtaler er blant annet å legge til grunn hjelpemidler og et rammeverk for å bidra til å minske gapet i mellom eier og leietaker. Det å skape felles forståelse og identifisere løsninger og muligheter er noen av hensikten med slike avtaler. *Green Lease Toolkit* presiserer at en grønn kontrakt eller samarbeidsavtale nødvendigvis ikke resulterer i bedre miljømessig ytelse eller bedrer byggets bærekraft alene. Det må finnes vilje hos begge parter til å gjennomføre avtalte tiltak og bidra til bedre miljøytelse i bygget. Slike avtaler vil ikke føre til bedret miljøytelse med mindre partene selv er

motivert og kontinuerlig leverer i henhold til avtalen. *Green Lease Toolkit* inneholder veiledning og forslag til hva grønne leiekontrakter bør inneholde, hvordan man kan måle miljøprestasjoner. Gjennom *Best Practice* legger håndboken frem føringer for hvordan miljøprestasjon i bygget kan måles, og hvordan eier og leietaker sammen kan dele på informasjon vedrørende miljøprestasjon. Informasjonsutvekslingen mellom partene beskrives som et viktig moment for samarbeid mellom utleier og leietaker.

The Tenants & Landlords Guide to Happiness, Better Building Partnership, 2015

En annen tilnærming til grønne leiekontrakter fra Better Building Partnership ble presentert i håndboken *The tenants & landlords guide to happiness* (Better Buildings partnership, 2015). I håndboken blir det beskrevet hvordan man kan oppnå miljøvennlig leieavtaler og gode leieforhold. I denne utgaven rettes det blant annet oppmerksomhet rundt problematikken rundt begrepet grønne leiekontrakter. Innledningsvis beskriver håndboken utfordringer knyttet til holdninger rundt terminologien *grønne leiekontrakter* som barriere for mange forhandlinger. Det begrunnes med at grønne leiekontrakter ofte assosieres med merarbeid og ekstra kostnader. Og at man kan møte motstand i forhandlinger når tema blir diskutert, spesielt fra leietakere. En årsak til motstanden som forklares av håndboken er at industrien tidlig i utviklingen av grønne leiekontrakter var for tidlig ute med å definere et produkt, i stedet for å forklare og belyse fordelene med slike avtaleformer. Deres argument er at det er en rekke fordeler med grønne leieforhold som ikke kommer godt nok frem i kontraktene, og som ikke har blitt belyst godt nok av bransjen. Dermed ønsker de å bevege seg bort fra begrepet, som for noen er negativt ladet, til fordel for andre måter å inngå avtaler på. Her blir grønne leiekontrakter valgt bort som begrep, til fordel for "best practice". "Best practice" brukes i dette tilfellet som det beste, mest effektive og bærekraftig måten å inngå et leieforhold. BBP argumenterer for at det er naturlig at grønne verdier og bærekraftig løsninger implementeres i kontrakter ved best practice, fordi best practice skal inneholde slike aspekter.

Miljøavtalen, Norsk Eiendom, 2015

Miljøavtalen er ifølge Norsk Eiendom en revidert versjon av *Grønne leieavtaler* (Norsk Eiendom, 2015). Det skal være en enklere og forkortet versjon av første utgave. Budskapet er likevel i stor grad det samme, med mål om å heve leieobjektets miljøstandard i leieperioden. Avalen inneholder også forslag på hvordan partene kan komme til enighet ved fordeling av kostnader ved investering i tiltak som bedrer lokalets energibruk. I tillegg til å definere tiltak som kan gjennomføres i leieobjektet legger *Miljøavtalen* føringer for at partene minst en gang i året skal gjennomføre et miljømøte.

2.3 Grønne leieforhold

Recent development in "green leases" and, more broadly, "green leasing" seek to enable landlords and tenants to meet environmental targets by changing their organizational practices – through the mechanism of the lease – to work more cooperatively (Janda, et al., 2016, s. 661). Janda, et al. (2016) påpeker at utviklingen av grønne leiekontrakter ikke kun er knyttet til leiekontrakten, men også kan utvides for å beskrive leieforholdet.

Oppgaven ønsker å undersøke forholdet mellom eier og leietaker, og hvordan de sammen kan inngå avtaler for å fremme grønne verdier. Grønne leiekontrakter, sertifiseringer og andre måleverktøy er tiltak for å fremme grønne verdier. Oppgavens undersøkelse som vil bli presentert i metoddelen har som mål å undersøke dagens situasjon i leiemarkedet. For å unngå misforståelser vedrørende begrepsbruken, av blant annet grønne leiekontrakter, ble *grønne leieforhold* definert. Oppgaven definerer grønne leieforhold som alle tiltak, klausuler, avtaler, kontrakter, drifts- og bruksavtaler som fremmer og bidrar til bedre miljøytelse ved bruk av næringslokaler. Det er dermed ikke en spesifikk definisjon eller avtaleform, men heller ulike tiltak som alle har samme formål; å bedre miljøytelsen i leieforholdet som inngås mellom utleier og leietaker.

2.4 Benchmarking

I forvaltning av eiendom er det hensiktsmessig å benytte seg av benchmarking for å identifisere optimal måte å forvalte eiendom. Norges offentlige utredning (2004) definerte benchmarking i forvaltningssammenheng som; *Gjennom systematiske sammenligninger ved hjelp av indikatorer for ressursinnsats, utførelse og oppnådde resultater får eiendomsforvaltere mulighet til å identifisere beste praksis*. Benchmarking kan også defineres som *prosess der ytelse (inkludert pris) måles, og resultatene sammenlignes internt eller eksternt* (Norsk Standard, 2007, s. 4).

Hensikten med slike målinger er å sammenligne egen prestasjon opp mot andre interne avdelinger eller konkurrenter. Målingene kan gi innsikt i egen prestasjon sammenlignet med andre aktører og hvordan de leverer for eksempel samme produkt. Slik kan det avdekkes om det er behov for å optimalisere prosess, og eventuelt hvordan aktører som presterer bedre på målingen gjennomfører samme prosess. Ved innhenting av målingene fra de ulike aktørene, vil det være mulig å rangere resultatene. Resultatet som rangeres høyest kalles ofte "best i klassen" eller internasjonalt "best practice". Uttrykket blir brukt for å beskrive optimal prosessgjennomføring. Det er det resultatet alle aktørene streber etter å nå. "Best practice" kan også være et nivå som aktørene selv ikke har nådd, men som det er en felles enighet at er den beste måten å praktisere prosessen på. Best practice omtales som felles oppfattelse om hvordan bransjen skal gjennomføre en prosess på for å oppnå best mulig resultat.

2.5 Prinsipal-agent-teori og delt insentiv

Et aspekt som grønne leiekontrakter omhandler bygger på et problem som er kjent som prinsipal-agent-problemet. Teorien har utspring i samfunnsøkonomien og dreier seg om utfordringene knyttet til kontraktfestede avtaler mellom to parter med ulike insentiver (Andresen og Idsø, 2016). En klassisk variant av problemet er forholdet mellom leder i en bedrift og den ansatte, og hvordan det kan utformes en kontrakt som sikrer begges interesse. Leder vil ha maksimal arbeidsinnsats, ansatte vil ha maksimal lønn. To ulike insentiver må derfor løses i samme kontrakt. En annen variant av problemet oppstår i forbindelse med utleie av eiendom. Ved utleie av eiendom har man to parter, eier og leietaker. I forbindelse med miljøytelse oppstår det et prinsipal-agent-problem som kan omtales som *Split incentive* (T'Serclaes og Nigel, 2007). *Split incentive* (delt insentiv) kan beskrives som en barriere for implementering av energibesparende tiltak i bygg. Det oppstår når parten som er ansvarlig for investeringen ikke nødvendigvis vil få en økonomisk fordel av oppgraderingen. En situasjon som for eksempel oppstår ved oppgradering av varmeanlegg i bygninger. Parten som står for investeringskostnaden er i dette tilfellet eier. Leietaker, som betaler strømregningen er derimot parten som vil gagne av eiers investering i form av billigere strøm. Utfallet vil være bedret miljøytelse, men økonomisk vil leietaker være den som blir direkte berørt av investeringen gjennom lavere strømregning. Det er derfor fra et økonomisk perspektiv mindre attraktivt for eier å gjennomføre en slik investering, ettersom eier ikke vil få redusert sine kostnader gjennom oppgraderingen.

2.6 Grønne bygg

A green building is a high-performance property that considers its impact on the environment and human health. A green building is design to use less energy and water and to reduce the life-cycle environmental impact of the materials used (Yudelsson, 2008, s. 13). Grønne bygg kan være utfordrende å definere ettersom faktorene som skal til for å identifisere et bygg grønt er mange. Som Yudelsson (2008) beskriver skal et grønt bygg ta hensyn til ytre faktorer som miljø, samtidig som skal være tilpasset menneskelige aspekter. I arbeidet med å utvikle grønne bygg, har det blitt utarbeidet sertifiseringer som kan identifisere grønne bygg, og på den måten kan gi et svar på om bygget oppfyller nødvendige krav for å kalle det grønt. Slike sertifiseringer blir brukt for å identifisere eksisterende bygg, men også som et verktøy til å utvikle nye grønne bygg. Er man klar over kriteriene som må oppfylles i et nytt bygg, kan dette brukes i utviklingen av nye grønne bygg. Miljøsertifiseringer er på mange måter blitt kjennetegn på grønne bygg. World Green Building Council (2013, s. 5) definerer grønne bygg på følgende måte; *Green Building is defined as a construction project that is either certified under any recognized global green rating system or built to qualify for certification*. I følge definisjonen kan man kalle et bygg grønt hvis det er sertifisert eller kvalifiserer for sertifisering.

2.7 Sertifisering

En sertifisering er en bekreftelse på at en bedrift, organisasjon eller produkt oppfyller forhåndsdefinerte krav eller kvaliteter (Kvalex, 2014). Sertifiseringer gjør det mulig å sammenligne resultater fra ulike evalueringer. I tillegg til å være et bevis, kan sertifiseringer være et hjelpemiddel for å oppnå en standard, eller som veiledning for forbedring og resultatoppnåelse. For bygninger er det ofte mange ulike parametere som påvirker miljøprestasjonen, hvor sertifiseringer gjør det mulig å avdekke hvor grønt et bygg er. Samtidig kan man rangere prestasjonene opp mot andre bygninger med samme sertifisering. For organisasjoner kan miljøsertifiseringer veilede bedriften, og fungere som et verktøy for å oppnå bedre miljøytelse. Videre vil sertifiseringer som er relevant for oppgaven bli presentert.

2.7.1 BREEAM-NOR

BREEAM er et miljøsertifiseringsverktøy utviklet for å måle miljøprestasjoner for bygninger. Sertifiseringen gir et tallfestet nivå på miljøegenskapene gjennom 80 emner fordelt på 9 kategorier (BRE, 2016). Et omfattende kontrollsystem analyserer byggets prestasjon innenfor blant annet materialbruk, HMS, vann, energi, transport og avfall. Det er utviklet en egen versjon for det norske markedet, BREEAM-NOR, som tar hensyn til Norske forhold. I denne utgaven vil vektingen av de 9 kategoriene være tilpasset det Norske klimaet. I følge Norwegian Green Building Council er BREEAM-NOR den eneste metode for sertifisering av bærekraftig bygg i Norge (Norwegian Green Building Council, 2016). BREEAM-NOR sertifikat klassifiseres i fem nivåer; Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding, hvor Outstanding er høyeste nivå.

2.7.2 BREEAM In-Use

BREEAM In-Use er et enkelt forvaltningsverktøy for eiere, forvaltere og leietakere. Det er utformet med ambisjoner om å redusere driftskostnader, energiforbruk og miljøbelastninger i eksisterende yrkesbygg. Systemet er utviklet av BREEAM og er et internasjonalt sertifiseringssystem (NGBC, 2015). BREEAM In-Use brukes ved å samle informasjon om bygget, for så og måle miljøprestasjonene underveis. Dette gir et datagrunnlag som eier og leietaker kan bruke som grunnlag for miljøtiltak eller i leietakermøter.

2.7.3 ISO 14001

ISO står for International Organization for Standardization og leverer sertifisering innenfor en rekke områder. ISO 14001 er en sertifisering for miljøledelse i bedriften, som har som mål å redusere energi og annen ressursbruk. Ifølge ISO vil sertifiseringen bidra til bedre miljømessig ytelse gjennom effektivisering av ressurser og reduksjon av avfall (ISO, 2015).

2.7.4 Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats (Miljøfyrtårn, 2015). Formålet med miljøfyrtårn er at bedriften skal implementere miljøtiltak inn i den daglige driften. Sertifiseringen innebærer at bedriften gjennomfører en miljøkartlegging og setter opp en handlingsplan for å innfri kriteriene i sertifiseringen. Miljøfyrtårn har ulike krav avhengig av bransje, for å ha måloppnåelig krav for de ulike virksomhetene. En vanlig praksis er å sertifisere virksomheten som ISO14001 bedrift og som miljøfyrtårn, da sertifiseringene på mange måter utfyller hverandre.

2.7.5 Energimerke

Energimerke gir en indikasjon på byggets energiforbruk, og rangerer energiprestasjonene ved hjelp av bokstavkarakter. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som eier/leier bygget bruker bygningen (Enova, 2009). Energimerket er basert på vurdering av levert energi og oppvarmingskilde i bygget. Det gis en karakter på levert energi, hvor karakter A er best og G dårligst. Oppvarmingskarakteren blir rangert i en fargeskala fra rødt til grønt.

2.8 Fasilitetsstyring

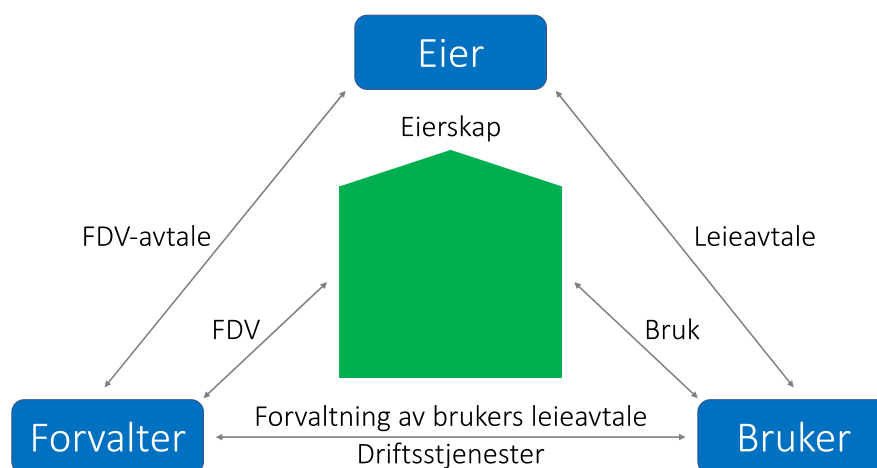
Fasilitetsstyring er sentralt for drift og bruk av bygninger, og har tradisjonelt handlet om enkle tiltak som vedlikehold, service og renhold av bygg (Atkin og Brooks, 2015). De siste 40-50 år har fagdisiplinene langsomt utviklet seg til å omfatte andre områder og tjenester. I dag har fasilitetsstyring vokst seg til og omhandle tjenester som også tar for seg menneskene i bygget, og som støtter opp mot primæraktiviteten til organisasjonen.

Norsk Standard (2007) definerer fasilitetsstyring som *integrasjon av prosesser i en organisasjon for å opprettholde og utvikle avtalte tjenester som støtter og forbedrer effektiviteten til organisasjonens primære aktiviteter*. International Facility Management Association (2009) definerer fasilitetsstyring som *... a profession that encompasses multiple disciplines to ensure functionality of the built environment by integrating people, place, process and technology*.

Definisjonene er noe forskjellig men bygger på de samme prinsippene om at fasilitetsstyring dreier seg om leveransen av tjenester som støtter organisasjonene. I Norge har man vært kjent med begrepet FDVU; forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. Fasilitetsstyring er en videreutvikling av dette hvor man også inkluderer administrasjon av service og tjenester som utgjør viktige støttetjenester til primæraktiviteten (Haugen, 2008). Bedrifter vil i sin virksomhet ha en rekke aktiviteter og prosesser i organisasjonen. Disse kan grovt sett deles opp i primæraktiviteter og støtteaktiviteter. Støtteaktiviteter har som formål og støtte opp om og optimalisere primæraktivitetene (Norsk Standard, 2007). Fasilitetsstyring handler om å styre disse støttetjenestene på best mulig måte for å optimalisere utførelsen av primæraktivitetene.

2.8.1 Eierskap og Roller

I eiendomsforvaltning er det flere ulike aktører som er involvert for at eiendommen kan driftes, brukes og forvaltes. Vi deler aktørene inn i gruppene eiere, forvaltere og brukere. Vi kan plassere de ulike rollene i forskjellige nivå, klassifisert etter ansvarsområde og påvirkningskraft; strategisk, taktisk og operativt nivå. På strategisk nivå finner vi eierne som står for den langsiktige strategiske planlegging av eiendommen. Det taktiske nivået beskriver forvalterrollen, hvor den administrative delen av eiendommen styres. Nederste nivå består av det operative hvor den daglige bruken og drift av bygget klassifiseres (Sæbøe og Blakstad, 2009). Figur 1 viser samspillet mellom aktørene og bygget.



Figur 1: Eier, forvalter- og brukerrollen (Haugen, T, 2008, s. 15)

Eierskap

Bakgrunnen for at et selskap eier en bygning kan være ulik. Der noen aktører har en portefølje av eiendommer for utleie, hvor leieinntekten generert fra utleide lokaler er primærinntekten, kan andre eie et bygg for å sikre egne lokaler til bedriften. En aktør kan også være eier av bygg for å investere opptjent kapital i eiendom, da eiendom ses på som en langsiktig, kapitalkrevende investering. Ulike eierskapsroller vil ha betydning for hvordan bygget forvaltes. Og eier vil investere i bygg på bakgrunn av ulike intensjoner, som fører til ulike strategiske valg. Nedenfor vil det kort redegjørelse for ulike eierformer (Sæbøe og Blakstad, 2009).

Finansielt eierskap:

En eierform som vanligvis ønsker å oppnå høyest mulig avkastning på investerte kapital i forhold til risiko. En utbredt eierskapsform som er preges av etablerte aktører som driver med utleie, eller andre som har et ønske om å plassere kapital i fast eiendom.

Industrielt eierskap:

Investeringen er motivert av behov for brukstilpasset eiendom. Investering i eiendom skjer på grunnlag av selskapets virke. Bedriften kan også være i besittelse av eiendommen av historiske årsaker, og avkastning på eiendommen er ofte et indirekte mål.

Offentlig eierskap:

Ofte spesialtilpassete lokaler etter offentlig behov, også kalt formålsbygg. Avkastning måles ikke direkte på grunnlag av investerte midler, men i større grad av samfunnsnytt.

2.8.2 Bærekraftig fasilitetsstyring

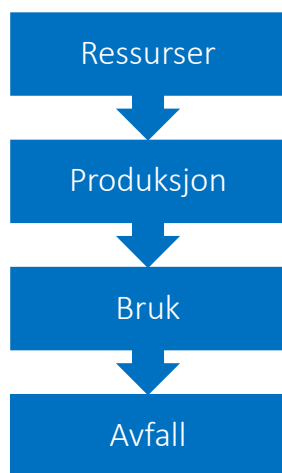
Bærekraft og bærekraftig utvikling defineres og forklares ulikt i litteraturen. Gro Harlem Bruntland ledet komitéen som introduserte og definerte bærekraft gjennom rapporten *Vår felles framtid* (WCED, 1987) slik: *Development which meets the needs of current generations without compromising the ability of future generations to meet their own needs* (WCES, 1987, s. 41). Bærekraftig fasilitetsstyring handler om å levere tjenestene som støtter opp om organisasjonen på en bærekraftig måte. Gjennom leveranse av tjenesten vil man bygge opp om bærekraftig utvikling og fremme grønne verdier. Et aspekt av dette som det har vært et stort fokus på de senere år er energistyring. Energi er en stor kostnadsdriver, og har som regel stort potensial for optimalisering i bygninger (Atkin og Brooks, 2015)

Bærekraftig fasilitetsstyring kan overordnet forklares ved å dele begrepet opp i to deler. Den første er fasilitetsstyring, om hvordan forvaltningstjenester støtter opp om kjernevirksomheten til virksomheten, den andre er bærekraft og hvordan disse tjenestene er levert på en bærekraftig måte (Atkin og Brooks, 2015). Et resultat av bærekraftig fasilitetsstyring kan også være lavere ressursforbruk, noe som kan resultere i økonomisk besparelse.

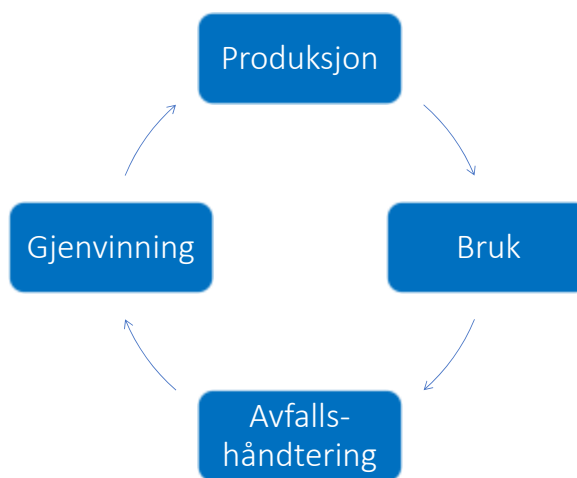
2.9 Sirkulær økonomi

Forenklet kan vi si at dagens ressursforbruk er basert på en lineær økonomisk modell. En modell hvor det utvinnes ressurser, produseres, brukes og kastes gjennom deponi/forbrenning. Et resultat av dette er at mye ressurser går tapt og må utvinnes/prosesserer på ny. Sirkulær økonomi adresserer dette problemet ved gjenbruk, reparasjon, oppussing/forbedring og materialgjenvinning. Hvor ressursene går i en ”sirkel”, i stede for å avslutte sitt kretsløp ved forbrenning eller annen deponi (European Commission, 2014). Sirkulær økonomi skal fullføre sirkelen, slik at minst mulig ressurser går tapt. Et kretsløp som i den grad det er mulig tar vare på ressurser for å minske avfall og behov for import av råvarer som allerede eksisterer i kretsløpet. Figur 3 illustrerer dette forenklet med lineær økonomi til venstre og sirkulær økonomi til høyre. EU har kommunisert at det i fremtiden vil komme strengere føringer for avfallshåndtering og bruk av ressurser, for å møte fremtidens utfordringer og mål om et bærekraftig samfunn. Blant annet vil det legges krav til gjenvinning av materialer fra anleggsavfall og gjenbruk av materialer.

Lineær økonomi



Sirkulær økonomi



Figur 2: Basert på EUs Sirkulærdirektiv, European Commission (2014)

3 Metode

I metodekapittelet redegjøres det for valgt metode og gjennomføring. Kapittelet vil begrunne valg av gjennomføringsmetode og beskrive fremgangsmåte for innhenting av data. For å gi svar på oppgavens forskningsspørsmål må det blant annet gjennomføres en undersøkelse. I en undersøkelse må det avklares hva som skal undersøkes, hvem som skal utspørres og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Hvordan vi velger og å gjennomføre dette omtales som forskningsdesign (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010). Videre vil forskningsdesign bli presentert ved metodevalg.

3.1 Litteraturstudie

Hensikten med litteraturstudiet er få oversikt over hva som har blitt gjort av forskning på området. Det er ofte her man starter ved en undersøkelse ettersom det legger føringer for videre arbeid. Litteraturstudiet kan gjøres på ulike måter da det ikke eksisterer noe mal på metoden (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010). Men det foreligger imidlertid krav som må være oppfylt. En problemstilling med formål må være definert som kan danne grunnlag for søket.

I oppgaven har det blitt hentet inn relevant teori gjennom søkemotorene Oria, BIBSYS Brage og Google Scholar. De tre søkemotorene benytter seg av en rekke databaser for å fremskaffe relevant litteratur. I søket har det blitt benyttet søkeord som; green leasing, grønne leiekontrakter, grønne bygg, bærekraftig bygg, kontraktsrett, næringsbygg. Disse har også blitt benyttet i forskjellige kombinasjoner.

Innenfor tematikken finnes det også en rekke aktører som tilbyr retningslinjer, verktøy og standardiseringer innenfor leie av næringslokaler. Aktører som Norsk Eiendom, Grønn bygg allianse og Better Buildings Partnership er organisasjoner som publiserer litteratur som omtaler grønne leiekontrakter. Det er innhentet litteratur og dokumenter som er relevant for problemstillingen fra slike organisasjoner. Det bemerkes at dokumentasjon fra bransjeorganisasjoner kan være vinklet til deres fordel, da materiale fra slike organisasjoner kan være fremstilt for å underbygge eget arbeid. Dette må derfor tas i betraktning når man jobber med materiale fra slike organisasjoner.

3.2 Metodevalg

Valg av undersøkelsesmetode er et resultat av problemstilling, hva man ønsker å undersøke og hvordan. Data produsert i undersøkelsen vil variere avhengig av metodevalg, det er derfor viktig å velge riktig metode og kjenne til alternativene (Halvorsen, 1989).

Hovedsakelig deler man undersøkelser i to ulike grupper, kvantitative- og kvalitative undersøkelser. Kvantitative metode er relevant å bruke hvis man ønsker å telle fenomener eller kartlegge utbredelse (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010). Dataene er kvantitative dersom de er målbare og kan uttrykkes i tall eller andre mengdetermer (Halvorsen, 1989). *Kvalitative metode er særlig hensiktsmessig hvis vi skal undersøke fenomener som vi ikke kjenner særlig godt, og som det er forsket lite på, og når vi undersøker fenomener vi ønsker å forstå mer fylldig* (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010 s. 28). I følge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010) vil kvalitative metoder tilnærmer seg forskningsspørsmålet på en annen måte enn kvantitativ. Kvalitative metoder gjør det mulig å undersøke fenomener dypere, og få større innsikt i et fenomen enn kvantitative.

3.3 Undersøkelsesmetode

For å avgjøre hvilken metode som er riktig å benytte for datainnsamling, bør man i følge Halvorsen (1989) vurdere seks ulike forhold:

Tilnæringsmåte

Det skilles mellom en induktive og hypotetisk tilnæringsmåte. Ved en induktiv tilnæringsmåte forsøker man å undersøke en virkelighet man ikke kjenner til, uten klare hypoteser med en relativt upresis problemstilling. Med en induktiv tilnæringsmetode ønsker man ikke å teste en hypotese eller holdbarhet av en teori, men å utvikle begreper og forståelse for et fenomen. En hypotetisk-deduktiv tilnærming ønsker å teste en teori, og undersøke holdbarheten med presis problemstilling. En induktiv tilnærming blir som oftest forbundet med kvalitative metoder, mens en hypotetisk-deduktiv tilnærming assosieres med kvantitative metoder (Halvorsen, 1989).

Problemstilling

Datainnsamling velges med grunnlag i problemstillingen. Ved valg av undersøkelsesmetode bør man stille spørsmål rundt hvilken metode som gir mest relevante data for problemstillingen (Halvorsen, 1989).

Formål med undersøkelsen

Ved valg av metode må det tas strategiske vurderinger om det ønskes en helhetlig forståelse av spesifikke forhold eller en representativ oversikt over generelle forhold. Ved en helhetlig forståelse vil det gjennomføres en intensiv undersøkelse med få

undersøkelsesenheter og mange variabler, mens ved formål om generalisering tilsier det en ekstensiv strategi med mange undersøkelsesenheter (Halvorsen, 1989).

Egne forutsetninger og ressurser

Ved valg av undersøkelsesmetode må andre forhold enn teoretiske fremgangsmåter legges til grunn. Forsker må selv kjenne egne begrensninger og legge disse til grunn ved valg av metode. Forsker kan for eksempel ha begrenset tid til gjennomføring av intervju, eller har utfordringer med å nå ut til respondenter spredt utover et geografisk område. Forskeren må også ta stilling til om han eller hun behersker metodene som vurderes (Halvorsen, 1989).

Egenskaper ved studieobjekter

Det må også vurderes om studieobjektene kan stille til undersøkelse, og om de mestrer metodevalget. Taleevne, språk eller kontroversielle spørsmål må tas hensyn til ved valg av metode (Halvorsen, 1989).

Forskerens forhold til kildene for data

I følge Halvorsen (1989) bør det vurderes hva slags forhold forsker skal ha til respondenter. Forsker må vurdere om det er nærhet eller avstand i undersøkelsen, og i hvilken grad dette påvirker datainnsamling. Nærhet og sensitivitet er gjerne forbundet med kvalitative metoder, mens avstand med kvantitative metoder.

3.4 Valg av metode

Oppgaven ønsker å undersøke utfordringer og muligheter ved bruk av grønne leieforhold i næringsbygg i Norge. Forholdet mellom utleier og leietaker kan være komplisert og omfattende. Fordi avtaleformen er relativt ny er oppfattelsene rundt hva avtaleformen innebærer også forskjellig. Begrepene i tematikken brukes forskjellig av ulike brukere, og definisjonene kan variere fra bruker til bruker. Forskningsspørsmål ønsker å besvare spørsmål vedrørende bruk og erfaringer med grønne leiekontrakter. Det er ikke definert klare problemstillinger eller teoretiske hypoteser som skal prøves. Problemstillingen er åpen og lite avgrenset, og har dermed en induktiv tilnærming.

Undersøkelsen for datainnsamling skal forsøke å hente frem ukjent informasjon og opplysninger om dagens bruk fra aktører involvert i prosessen. Undersøkelsen har også som mål å avdekke områder som i dag nødvendigvis ikke er definert som utfordringer. Dagens forskning er begrenset og det er lite kjent hvor utbredt avtaleformen er. Det er trolig få enkle svar som forklarer dette samspillet. For å forstå dagens situasjon og få relevante data for problemstilling kan det være hensiktsmessig å gå i dybden på undersøkelsesenheter og ha en intensiv strategi for undersøkelsen. En intensiv undersøkelse med få studieobjekter, hvor man går i dybden i prosessen grønne leieforhold som kan gi svar på forskningsspørsmål.

Undersøkelsen gjennomføres i forbindelse med masteroppgave, våren 2017. Det er dermed et relativt kort tidsrom som settes av til undersøkelsen. Tid er en begrensning som gjør at metodevalg må begrenses til hva som er mulig å gjennomføre i dette tidsrommet, og legger føringer for valg av metode.

Studieobjektene som er relevante for undersøkelsen er funksjonelle mennesker med god innsikt i problemstillingen. Deres tilstand skal ikke ha betydning for valg av metode. I undersøkelse av studieobjekt vil man forsøke å frem informasjon som gjerne ligger bak tanker og vurderinger, som kan forklare valg respondentene tar i ulike situasjoner. Det kan derfor være hensiktsmessig og komme nært på intervjuobjekt slik at man kan få mulighet til å hente frem slik informasjon.

Med grunnlag i denne vurderingen vil det i denne oppgaven benyttes en kvalitativ undersøkelse.

3.5 Datainnsamling

De vanligste metodene for innsamling av data ved en kvalitativ tilnærming er individuelt åpent intervju, gruppeintervju, observasjon og dokumentundersøkelse.

Åpent individuelt intervju

Metoden kjennetegnes ved at undersøkelsen gjennomføres ved intervju med respondenter. Intervjuene er åpne og oppfordrer til dialog, dataen fremkommer av ord, setninger og fortellinger som respondent uttrykker og gjennomføres som oftest ansikt til ansikt. Jacobsen (2005) trekker frem at metoden egner seg når relativt få enheter skal undersøkes, vi er interessert i hva det enkelte individ sier eller vi er interessert i hvordan den enkelte fortolker og legger mening i et spesielt fenomen.

Åpne gruppeintervju

Åpne gruppeintervju er på mange måter en videreføring av individuelle intervju. I stedet for å intervju en person, intervjuer man flere på en gang. Undersøkeren fungerer som en ordstyrer for gruppen og samler data fra svar og diskusjoner i gruppen. Et aspekt ved gruppeintervju er at personene i gruppen diskuterer seg i mellom, som generer data for undersøker (Jacobsen, 2005). Jacobsen trekker frem at metodeformen egner seg når vi ønsker synspunkter på erfaring med noe spesifikt, vi ønsker gruppesynspunkt og når vi ønsker å få vite noe om enighet eller uenighet i en gruppe.

Dokumentundersøkelser

Kvalitative metoder fokuserer på innsamling av data gjennom intervjuer eller observasjon og data registreres gjennom ord, setninger, fortellinger og adferd. Men det kan også finnes annen nedskrevet informasjon som kan være relevant å undersøke. Kildegransking er en form for innhenting av sekundærdata, og innebærer at det hentes inn data som er samlet inn av andre (Jacobsen, 2005).

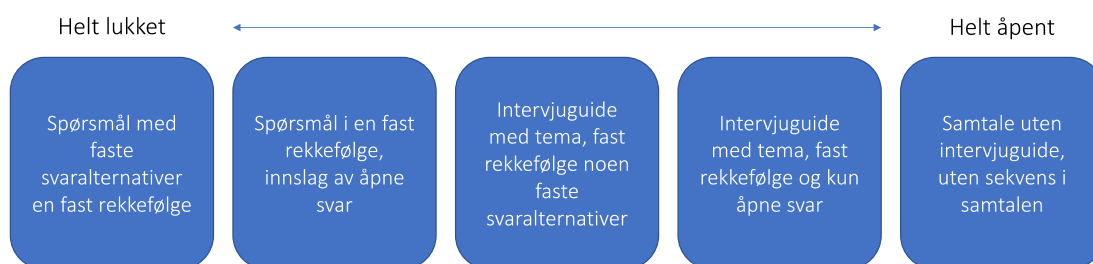
3.6 Gjennomføring av datainnsamling

Jacobsen (2005) presiserer at metodevalg må være et resultat av problemstilling. Problemstilling kan ha flere forskningsspørsmål hvor det er hensiktsmessig å benytte ulike metoder for å besvare hvert spørsmål. Det kan derfor bli et spørsmål om ressursbruk og hva som er mulig å gjennomføre innenfor oppgavens tidsrom.

For denne oppgaven ønsker problemstilling å belyse utfordringer og muligheter ved en ny type leieforhold. Et relativt ukjent tema, med liten utbredelse. Å komme i kontakt med personer som har erfaring, og som har kjennskap med tematikken kan derfor være avgjørende for å få frem relevante data. Metodevalg faller derfor på individuelle dybdeintervjuer. Gjennom denne metoden kan man få innsikt i de vurderinger som legges til grunn i grønne leieforhold. Ved å komme i kontakt med aktører som sitter med ansvar for inngåelse av leieforhold kan man gjennom dybdeintervju hente frem data som forklarer deres beslutningsgrunnlag, og som kan gi innsikt i dagens utfordringer og muligheter. Gruppeintervju er også relevant som metode, men det er vurdert som for vanskelig, da datainnsamlingen er avhengig av aktører i markedet som kan stille til intervju. Og få koordinert flere fra samme utleieavdelingen hos de ulike aktørene kan være utfordrende. For å sikre at man kommer i kontakt med respondenter som ønsker å stille til intervju er det i oppgaven vurdert som mer hensiktsmessig å gjennomføre individuelle dybdeintervju.

3.7 Kvalitativt intervju

Metodevalg er resultat av at oppgaven ønsker å komme i kontakt med individer i bransjen som har kjennskap til tematikken og gjennom intervjuet gå i dybden ulike spørsmål, utfordringer og muligheter. I forkant ble det vurdert hvor strukturert eller ustrukturert intervjuet skulle være. Figur 3 viser graden av åpenhet i intervjuet, fra helt lukket med faste svaralternativer i en fast rekkefølge til helt åpent med samtale uten intervjuguide.



Figur 3: Grader av strukturering av et intervju (Jacobsen, D. I., 2005, s. 145)

Et ustrukturert intervju er helt åpent og preges av stor fleksibilitet. Intervjuet er i stor grad en samtale mellom respondent og undersøker, som tilpasser spørsmålene etter situasjonen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010). Et semi-strukturert eller delvis strukturert intervju har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt, mens spørsmål, tema og rekkefølge kan variere. Det kan være en fordel å standardisere intervjuene til en viss grad for å lettere sammenligne svar fra de ulike intervjuene (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010).

For å få et best mulig datagrunnlag ble det utarbeidet en intervjuguide, slik at en i etterkant kan sammenligne svar fra respondentene. Det ble lagt til rette for at respondent selv kunne komme med egne innspill og fortelle om erfaringer og andre funn som ikke var definert i intervjuguiden. Med en intervjuguide har man liten mulighet til å tilpasse spørsmålene til hver enkelt respondent. Respondenten fikk derfor på forhånd informert at intervjuguiden legger overordnede føringer for intervjuet, og at de har mulighet til å ta opp temaer og aspekter som ikke er definert i guiden. Gjennomføring av intervju kjennetegnes som et semi-strukturert intervju.

3.8 Respondenter

I kvalitative undersøkelser mener Jacobsen (2005) det bør settes en øvre grense for hvor mange personer som skal undersøkes, med 20 personer som et fornuftig tak. Dette begrunnes med at metoden ofte tar lang tid og at dataen som samles inn er rik på detaljer og opplysninger. Det er derfor en tidkrevende prosess hvor store mengder data fort kan bli omfattende å analysere.

Ved valg av respondenter ble det lagt vekt på å finne aktører som har kjennskap til problemstillingen, men som i varierende grad er brukere av kontraktsformene. En kvalitativ metode har ikke som formål å generalisere, men forsøker i større grad å gi innsikt og forståelse (Jacobsen, 2005). Det er derfor relevant å komme i kontakt med aktører med ulik erfaring. Samtidig må respondentene ha hørt om fenomenene eller ha kjennskap til noen av utfordringene for å kunne komme med data som kan benyttes til videre analyse. Oppgaven gjennomføres i en kort tidsperiode og det er begrenset med ressurser til gjennomføring av datainnsamling. Problemstillingen omhandler to parter, og hvordan de sammen løser utfordringer knyttet til grønne leieforhold. Optimalt ville det derfor i en undersøkelse blitt foretatt intervju med begge sider av forhandlingsbordet, for å se om det er barrierer vedrørende ulike incentiver, forventninger eller andre interessante aspekter. Men grunnet oppgavens omfang ble en slik undersøkelse vurdert som for omfattende. I stedet for at undersøkelsen ble gjennomført med for få representanter for hver part ble det besluttet å fokusere på en av partene. I et leieforhold er det inngått en avtale mellom en utleier og en leietaker. En leietaker er trolig gjennom skifte av lokaler eller reforhandling av eksisterende avtale en gang i tiåret. Eiere, spesielt større aktørene, har flere utleieenheter og jevnlig kontakt med leietakere som ønsker nye lokaler. Antall leieavtaler som inngås for en eier er derfor større enn hva en leietaker erfarer.

Undersøkelses fokuser derfor på eiersiden, ettersom deres erfaring og innsikt i problemstillingen er mer omfattende, og kunnskapen om tema trolig er større.

Før omfanget av undersøkelsen ble bestemt, ble det utarbeidet en oversikt over de største eierne av næringseiendom i Norge. For å sikre at aktørene i utvalget har kjennskap til tema ble registrering av mulig aktører gjort ved å se på medlemslistene til bransjeorganisasjoner. Norsk Eiendom er en av organisasjonene som har rettet søkelys mot grønne leieforhold, og har selv utviklet kontraktsforslag på vegne av sine medlemmer. De har en stor medlemsbase med private eiere i ulik størrelse, geografisk spredt rundt i landet. Det ble derfor utarbeidet en oversikt over medlemmene, rangert etter størrelse (antall kvm utleid næringsareal) og hvor hovedtyngden for eiendomsbasen var geografisk lokalisert. For næringseiendom varierer kunder, pris per kvadratmeter og tilbud etter lokasjon av eiendommen. Store lokale forskjeller gjør at det ble besluttet å fokusere på to byer, Oslo og Trondheim. I listen over mulige respondenter var flere lokalisert i Oslo, og landsdekkende aktører har ofte hovedkontor i Oslo. Det ble besluttet at det skulle være en fordeling med $\frac{3}{4}$ av respondenten fra Oslo, og $\frac{1}{4}$ fra Trondheim. Videre ble det sendt ut mail om forespørsel om intervju til de 20 største aktørene, hvor det til slutt ble gjennomført intervju med seks aktører. Seks aktører er langt fra det Jacobsen (2005) omtaler som et øvre tak, men tatt oppgavens tidshorisont og omfang i betraktning ble det ikke gjennomført flere intervju.

En kvalitativ undersøkelse skal gå i dybden, ikke generalisere. Men seks respondenter er få intervjuobjekter og en svakhet i undersøkelsen. I etterkant av undersøkelsen førte dårlig planlegging og utsettelse av videre intervju til at det ikke ble gjennomført flere intervju. Det er flere funn i datainnsamlingen som gjør det mulig å diskutere relevante forskningsspørsmål opp mot teori og resultater, men flere respondenter ville styrket funn i undersøkelsen.

3.8.1 Presentasjon av respondenter

Av hensyn til ønske om anonymitet blir intervjuobjekt presentert som ulike aktører. For å gi innsikt i hvordan aktører tenker, og lettere forstå valg og argumentasjon er det valgt å presentere generell bakgrunnsinformasjon som har betydning for hvordan aktør forholder seg til grønne leieforhold. Bakgrunnsinformasjon inneholder størrelse på portefølje, lokasjon og bakgrunn til person intervjuet.

Aktør A

Eier er en landsdekkende aktør med næringseiendom i hele landet. Ca. 900 000 kvadratmeter fordelt på kontor, hotell og kjøpesenter. Eiendomsvirksomheten er en del av et større konsern. Intervjuobjekt er teknisk sjef og jobber tett opp mot nye og eksisterende leietakere. Intervju ble gjennomført 06.03.17.

Aktør B

Selskapet er utvikler og forvalter av eiendom, med base i Trondheim. Eier og forvalter ca. 150 000 kvadratmeter næringseiendom. Respondent er prosjektdirektør og har ansvar for utviklingsprosjekter og er involvert i brukertilpasning for leietakere. Intervju ble gjennomført 14.03.17

Aktør C

Utvikler og forvalter ca. 300 000 kvadratmeter, konsentrert rundt næringseiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo og har i lengre tid frontet en grønn forvaltning. Intervjuobjekt er forvaltningsdirektør og jobber daglig med drift og styring av utleid areal. Intervju ble gjennomført 17.03.17

Aktør D

Stort landsdekkende selskap med over 1 000 000 kvadratmeter eiendom. Respondent jobber i selskapet som miljørådgiver. Intervju ble gjennomført 20.03.17

Aktør E

Internasjonal aktør, med eiendomsavdeling i Norge. Forvalter over 500 000 kvadratmeter lokalisert i Oslo, Stavanger, Bergen og Trondheim. Intervjuobjekt er eiendomsforvalter og jobber til daglig med innhenting av nye leietakere og er aktivt med i forhandlinger av nye leieforhold. Intervju ble gjennomført 21.03.17.

Aktør F

Større eiendomsaktør med over 200 000 kvadratmeter i Trondheim og Midt-Norge. Hovedfokus rundt forvaltning av eiendom, men driver også utvikling. Respondent sitter i ledelsen og er involvert i de fleste prosesser tilknyttet leietakere og drift. Intervju ble gjennomført 28.03.17.

3.9 Gjennomføring av intervju

Intervjuene ble gjennomført ansikt til ansikt, på arbeidsplass til respondent, med unntak av intervju med aktør A som ble foretatt over telefon. På grunn av stor avstand til aktør A som befant seg i en annen by ble det besluttet å gjennomføre intervju over telefon. Det ble gjennomført intervju ansikt til ansikt fordi metoden er bedre egnet til å forstå intervjuobjektet enn ved telefon, noe som kan føre til større fortrolighet mellom undersøker og respondent. Dette gjør det enklere for respondent å snakke om følsomme temaer og få frem eventuelle funn om problematiske spørsmål (Jacobsen, 2005). Undersøkelse ville trolig ikke gå inn på sensitive spørsmål, men det ble vurdert som mer hensiktsmessig å gjennomføre intervjuer ansikt til ansikt enn over telefon.

Intervjuguide ble sendt til intervjuobjekt en uke før intervju. Før selve intervjuet ble satt i gang ble det informert at intervjuguiden er ment som en guide hvor det er mulighet til å utforske spørsmål som ikke er definert i guide og gå nærmere på områder innenfor tema som respondent selv mente var interessant. Videre ble båndopptaker satt på og intervjuet startet. Varighet på intervjuene variert fra 35 – 55 minutter. Under intervju ble det tatt notater, men undersøker fokuserte mest på selve intervjuet for å stille de rette spørsmålene.

3.10 Analyse av data

I etterkant ble intervjuene transkribert i sin helhet. En måte å kategorisere data på kan i følge Jacobsen (2005) være å ta utgangspunkt intervjuguiden. Intervjuguiden er utformet med ønske om at respondent først forteller hva de vet om og kjenner til av grønne leieforhold, for så om bruk og erfaringer. Til slutt forteller intervjuobjekt om hva de trekker frem som utfordringer og muligheter knyttet til ulike kontraktsformer.

Resultatene er samlet inn og kategorisert med intervjuguiden som utgangspunkt og delt inn i fire kategorier; *kunnskap, bruk og erfaring, utfordringer og muligheter* og *andre relevante funn*. I kategori *kunnskap* er data vedrørende hva respondent vet om tematikken samlet. Videre forteller intervjuobjekt hva aktør utøver av grønne leieforhold, samt hvilken erfaring de har med ulike former for avtaler. I kategori *utfordringer og muligheter* er alle aspekter vedrørende problemer ved bruk, utfordringer ved implementering eller andre aspekter som kan være barrierer for nye avtaleformer samlet. Aspekter som er knyttet til muligheter er på lik linje samlet inn. Siste kategori er *andre relevante funn*. Her er alt av funn som ikke kunne plasseres i overnevnte kategorier tatt med. Som følge av et semi-strukturert intervju, og en åpen problemstilling var det flere punkter som ikke var definert i intervjuguide som var relevante for problemstilling. Disse funnene er inkludert i siste kategori. Ikke alle respondentene hadde funn utover definert problemstilling, der hvor dette er tilfellet er *andre relevante funn* utelatt.

3.11 Validitet og reliabilitet

I en undersøkelse må det tas stilling til validitet og reliabilitet. Validitet omtales som intern gyldighet, og omhandler hvor riktig en beskrivelse av et fenomen er (Jacobsen, 2005). Reliabilitet knytter seg til forskningens pålitelighet, det vil si hvor nøyaktig datainnsamlingen er, måten den samles inn på og bearbeides i etterkant (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2010).

Datainnsamling ble gjort gjennom dybdeintervju med sentrale personer som har erfaring med inngåelse av grønne leiekontrakter, og innsikt i utfordringene med avtaleformen. Dataens gyldighet vil være avhengig av respondentene, derfor må det i etterkant stilles spørsmål om man har fått tak i de rette kildene (Jacobsen, 2005). I utvelgelse av respondenter ble det sendt ut forespørsel via e-post om intervjuobjekter til aktuelle eiere. I forespørselen ble det gitt overordnet informasjon om oppgavens problemstilling og undersøkelsens formål. Hvis e-post var blitt sendt en person uten kjennskap eller tilknytning til problemstillingen ble forespørsel sendt videre til riktig person innad i selskapet. Det resulterte i en enhet bestående av respondenter fra ulike stillinger, men som alle hadde kjennskap og tilknytning til avtaleinngåelse av leieforhold. Etter at intervju var gjennomført ble intervjuene transkribert og oversendt respondenter for godkjenning. Respondentene fikk på den måten mulighet til å gi tilbakemelding på resultater fra intervju, for å sikre at oppgavens gjengivelse er overnse med deres syn og meninger.

Reliabilitet handler om undersøkelsens pålitelighet. Innsamling av data ble gjennomført ved intervju av respondenter, Jacobsen (2005) påpeker at undersøkeren har en effekt på fenomenet som undersøkes. I undersøkelsen fikk respondenter stor frihet til å fortelle om egne erfaring og det de ønsket å trekke frem som interessante aspekter innenfor tematikken. En åpen intervjuguide, som var ment mer som en føring enn en rigid guide, la til rette for at respondentene selv kunne fortelle om hva de synes var de viktigste aspektene vedrørende tematikken.

4 Resultater

Kapittel fire presenterer funn fra undersøkelsen. Det ble foretatt en kvalitativ spørreundersøkelse og gjennomført dybdeintervju med seks respondenter. Intervjuene betegnes som semi-strukturert intervju. Oppsummering av intervju er delt opp i tre hovedpunkter; *kunnskap, bruk og erfaring* og tilslutt *muligheter og utfordringer*. Det er også et avsnitt for andre funn relevant for problemstillingen som ikke faller inn under overnevnte kategorier.

4.1 Aktør A

Kunnskap

Ved spørsmål om hva aktør vet om grønne leieforhold refereres det til Norsk Eiendoms *Grønne leiekontrakter*. «Norsk Eiendom var pådriver av den første utgaven som kom, og den var veldig ambisiøs». Videre trekkes det frem at det ikke nødvendigvis er negativt, men at det hindret dem å inngå slike kontrakter. «Det ble en veldig stor terskel å få den avtalefestet med leietaker». Aktør kommer ikke med flere eksempler på kontraktsformer, men fokuserer heller på deres tiltak for grønnere utleie. Aktør mener det er to forhold som er relevant for grønne leieforhold. Det ene er det aktør betegner som hygienefaktor, det vil si aspekter ved bygget som må være tilstede for at lokalet skal være aktuelt. Her trekker respondent frem at bygget skal «være sunt og godt å være i». Det andre er hvordan bygget er utformet med tanke på grønne tiltak. «Du kan ha et så grønt bygg som du bare vil, men du kan bruke det som en miljøgris». Og legger vekt på at hvordan du bruker bygget er et tett samarbeid mellom eier og leietaker og at du som eier kan påvirke leietaker og hvordan leietaker bruker bygget.

Bruk og erfaring

Aktør gir uttrykk for at han, og resten av selskapet er pådriver av en grønn utvikling. Det trekkes frem at de har rundt 11-12 grønne leiekontrakter som er basert på Norsk Eiendoms første versjon. Utgangspunktet ble tatt i Norsk Eiendoms Grønne leiekontrakter, men som det ble utalt «vi skjønnte egentlig at vi måtte moderere oss litt når det gjaldt leietaker anskaffelsesdeling, felles oppgradering. Den tonet vi kraftig ned». Aktør trekker frem at det beste med slike kontrakter er bevisstgjøring hos leietaker. «Den bevisstgjøringen du får gjennom avtalen er veldig god». Det påpekes at det er adferden til leietaker som kan bidra til byggets miljøregnskap, og da er bevisstgjøring en viktig del av arbeidet. Det trekkes også frem at det er store forskjeller mellom bygg med en leietaker, og flerbrugerbygg med ulike leietaker i samme bygg. Bygg med én leietaker er det enklere å gjennomføre tiltak som omhandler bruk av bygget, spesielt på avfall og energi.

Ved spørsmål om grønne bruksavtaler svarer aktør at de ikke har definerte tiltak i en leieavtale. De bruker Norsk Standard som grunnlag for leiekontrakt. Hvis det blir gjort andre avtaler så blir dette gjennomført gjennom tegning av tilleggsavtale eller et bilag. Aktør påpeker at valg av tilleggsavtale eller bilag ofte er et resultat av hvilken profil leietakeren har, «hva slags omdømme leietaker ønsker». Videre legger aktør til at

bedrifter som har et miljøfokus, som ønsker å fremstå miljøbevisste, også legger dette til grunn ved valg av lokalet. Men på et generelt grunnlag, så er det liten etterspørsel etter avtaleformen i Norge.

Ved spørsmål om grønn oppgradering trekker aktør frem to forhold: oppgradering ved nye leietakere, og oppgradering ved reforhandling med eksisterende leietaker. En kravspesifikasjon kan kreve høy standard, spesielt hvis søkermevlere er involvert. «Noe som for så vidt er en god ting fordi det driver oss fremover». Ved oppgradering av lokalet i forbindelse med ny leietaker, uttaler aktør at «det er en utrolig dårlig fase og diskutere eks. nytt ventilasjonsanlegg. Det er en forferdelig dårlig timing. Men har du hatt leietaker der i fem år, og du sier at du vurderer en oppgradering, så kan det være lettere å komme med inngrep finansiert mellom utleier og leietaker».

Selskapet operer med energiovervåkningssystem i alle bygg, slik at de har en detaljert oversikt over forbruket i byggene. Dette brukes i dialog med leietaker. Aktør gjennomfører leietakermøter flere ganger i året hvor blant annet energiforbruk er på agendaen. Da brukes data fra energiovervåkningssystem i dialog med leietaker. På spørsmål om hvem i bransjen som er den største pådriveren for miljømessig tiltak uttaler respondent «det er ingen tvil om at det er vi som aktør, vi ser jo på det som et konkurransefortrinn hvis vi kan tilby attraktive, gode, miljøvennlig og bærekraftig leieareal». Aktør trekker også frem at søkemevlere har påvirkning på kravspesifikasjonene til leietaker, som kan påvirke leieforhold til å bli mer grønt gjennom å sette høye krav. Men BREEAM, og andre sertifiseringer er ikke så viktig i følge aktør. «Vi skal ha gode miljøvennlig og bærekraftige bygg, men nødvendigvis ikke disse sertifiseringene.»

Utfordringer og muligheter

Aktør trekker tidlig frem at grønn oppgradering, også betegnet som grønn investering er vanskelig. Lite etterspørsel og komplisert avtaleform trekkes frem som utfordringer. Men som aktør selv uttaler; «den aller største barrieren vår er å kunne måle resultatet». I følge aktør må du kunne forsvare en investering med redusert kostnader og besparelser på andre områder, som eksempelvis lavere strømavgift. For mange prosjekter er det for vanskelig å estimere med sikkerhet hva oppgraderingen vil spare i for eksempel kW, og det vil derfor være problematisk og forsvare investeringen overfor leietaker.

Aktør belyser også en annen problematikk. Kravspesifikasjonen som ble nevnt som en pådriver i noen tilfeller har også negative konsekvenser. Aktør setter spørsmålstejn med hva vi definerer som grønt og miljøvennlig. «Det er jo ikke bare lavt energiforbruk... Restlevetid er ekstremt viktig, og kommer til å bli viktigere fremover». Restlevetiden er hvor lenge til en komponent eller et materiale må skiftes ut før det mister sin egenskap. I en kravspesifikasjon vil det ofte være krav om nye overflater og materialer. En utskiftning av materialer som har lengre restlevetid vil være negativt med tanke på miljø. «Så lenge det ikke er gift i materialet så kan du absolutt bruke det på nytt». Samtidig kan

samme kravspesifikasjon har strenge måltall på energikrav. «Der vil du komme i strid med leveringsbeskrivelsen», uttalte aktør om situasjonen.

Andre relevante funn

Aktør trekker frem at de har hatt størst suksess med bruk av grønne leieforhold hos leietakere som driver hotell. Hvor det trekkes frem at flere av elementene som er med på å gjøre et leieforhold grønt er inkludert. Spesielt med tanke på oppgraderinger har de hatt suksess. Dette kan ses i sammenheng med at leietaker ofte er alene i bygget, og tegner lengre leiekontrakter. Restlevetid vil ofte påvirke leietaker, dermed er oppgraderinger hvor investeringskost deles mellom leietaker og utleier aktuelt.

4.2 Aktør B

Kunnskap

Aktør bruker ikke definisjoner som grønne leiekontrakter, eller grønne leieforhold. Men aktør er en stor utvikler av miljøvennlig bygg, og dette begrunnes med to hovedårsaker: «Det ene er ut ifra at vi ønsker å ta samfunnsansvar for vår del. Det andre er at vi ser at de som investerer i bygg ser etter grønne bygg». Aktør trekker også frem at en leietaker om 10 år trolig har andre krav enn i dag. Og ved å utvikle miljøvennlig bygg sikrer de at bygg er relevante for leietakere i fremtiden. For aktør, som også er utvikler, er det viktig å sikre langsiktige investeringer. Å bygge miljøvennlige bygg er derfor en prioritering hos eierne, som gjennomføres ved å bygge nye grønne bygg, og oppgradere eksisterende bygningsmasse.

Bruk og erfaringer

Aktør gjør det tidlig klart at det ikke er leietakerne som er driverne i forhold til miljøtiltak. Selv legger de til rette for god avfallshåndtering, bruk av miljømessig materialer og energigjerrig bygg. En av årsakene til disse tiltakene er i følge aktør de overnevnte punktene vedrørende samfunnsansvar og fremtidens leietakere. «Min erfaring er at flertallet av leietakerne ikke er spesielt opptatt av at det er grønt. De er opptatt av kostnader, leie- og felleskost». I den grad det er høye energikostnader som gir utslag på felleskostnaden. «Vi har 70-80 leietakere, de fleste av dem er ikke spesielt opptatt av grønne kvaliteter i bygg». Men aktør har noen leietakere som har fokus på miljø. En av leietakerne trekker aktør frem som et eksempel hvor det ble bestilt et Co2-regnskap for leieforholdet. Leietaker er en del av et større konsern hvor ledelsen til leietaker har gitt føringer vedrørende leieforhold og miljøregnskap. For aktør er dette første gang de lager et Co2-regnskap for en leietaker, men de forventer en større etterspørsel av lignende miljøregnskap i fremtiden.

Ved spørsmål om grønne bruksavtaler trekker aktør frem at de har noe erfaring ved BREEAM-sertifiserte bygg som legger flere føringer for bruk. Ellers er de opptatt av å finne de beste løsningene for hver leietaker og presiserer at de alltid legger til rette for avfallssortering, godt innemiljø og gode energiløsninger. I flerbrukerbygg trekkes det frem at det er viktig å finne løsninger som passer for mange. I noen tilfeller vil det virke

positivt miljømessig da andre leietakere «får med seg gode miljøvalg, selv om de ikke har etterspurt det selv». I bygg som ikke har spesifikke føringer for bruk, gjerne eldre bygningsmasse, ble det stilt spørsmål om andre tiltak som kan påvirke bruken av bygget. Aktør svarer med at for alle leieforhold legger de frem et budsjettforslag på felleskostnaden. «Og da vil vi synliggjøre hva energibruken er». På spørsmål om det er behov for å kontraktsfeste bruken sier aktør «Nei det er det ikke. Vi lager ofte et lite hefte for hvordan bygget fungerer, og hvordan man skal bruke det». Videre forteller aktør at de oppfordrer leietaker til å skru av skjermene sine, og spare energi der de kan. Informasjon til leietaker om eget forbruk er viktig i følge aktør. De har også hatt tilfeller hvor leietakere klager på at lokalet er for varmt, hvor det viser seg at årsaken er leietakernes bruksmønster som er årsaken. «Vi gjør endel veiledning, men vi har ikke kontraktsfestet noen ting. Det er har jo litt med at hvis man på død og liv vil ha disse fire skjermene så er det leietaker som betaler for kostnadene knyttet til dette».

Det er avanserte styringssystem i de nye byggene. Aktør trekker frem at disse må man forklare hvordan virker, ellers vil leietaker reagere på at for eksempel lys er dempet når lokalet får nok naturlig belysning. «Solskjerming har en klimaeffekt. Det skal hindre at bygget blir oppvarmet og dermed spare kjølekostnader. Det er ikke en skjerm løsning for lys hvis du vil ha mørkere kontor».

Videre ble det stilt spørsmål vedrørende grønn oppgradering. Aktør trekker frem at synliggjøring av energikostnaden i lokalet er et steg i riktig retning. Da kan man legge frem et forslag om oppgradering som reduserer kostnaden lik investeringsutgiften. Det blir da et nullsumspill. Aktør trekker frem eksempler hvor de «har laget en tilleggsavtale til husleieavtalen, hvor vi sier at vi tar en investering på x antall kroner, og sannsynliggjør at de kan spare 25 kr pr. kvm i energikost. Og da har vi fått med leietaker til å gå opp i husleien med 25 kr pr. kvm. De betaler totalt sett like mye som før, men vi oppgraderer og gjør investeringen». Aktør gir også leietaker valget om å gjøre en engangsinvestering eller at de ”baker” investeringen inn som en tilleggsleie. «Vanligvis velger de det siste. Leietaker ønsker ikke å betale det som en investering».

På spørsmål vedrørende miljøbevisste leietakere og ambisiøse kravspesifikasjoner svarer eier at «vi har aldri sett en kravspesifikasjon som har noe høyere krav enn energiklasse A. Det er vel det mest ambisiøse vi har sett fra en leietaker. Vi var med i en konkurranse for noen år siden om en stor offentlig aktør, de hadde energiklasse C. Så dårlig bygger vi jo aldri. Nei, vi har ikke opplevd spesielt ambisiøse leietakere på energi og miljøområder». Derimot ser aktør at leietakere som har egne miljøsertifiseringer som miljøfyrtårn, svanemerke eller ISO, gjerne er mer bevisst på miljøspørsmål. På grunn av sertifiseringen legges det ofte krav om kontinuerlig forbedring. «Og da får vi henvendelser fra tid til annen hvor det kan komme spørsmål til oss om hva som kan gjøres for å redusere energi. Vi har også fått forespørsler om å lage CO₂ regnskap, som følge av ulike sertifiseringer». Videre sier aktør «For at de da skal vise til en kontinuerlig forbedring,

blir det til at vi i møter viser hva vi som utbygger/eier kan gjøre og hva leietaker selv kan gjøre. Det synes jeg er en god effekt fra sertifiseringer. Sertifisering vil bidra til bevisstgjøring tror jeg».

Aktør trekker også inn et annet aspekt de jobber mye med. «Det vi også jobber mye med er transport. Vi ønsker å tilrettelegge for en miljøvennlig transport, det vil si gang og sykkelveier Vi er også pådrivere for å sikre gang og sykkelveier i områder rundt våre bygg. I kjelleren i dette bygget har vi også innendørs sykkelgarasje med egen sykkelduj til vintersykling (spyle av salt), stor garderobe og håndkle-service». Dette er tiltak aktør har fått gode tilbakemeldinger fra leietaker på, og tiltak som er mulig å gjennomføre i eldre bygg. Samarbeid med kommunen er et viktig punkt aktør rekker frem for å sikre at man kan finne transport som ikke krever bil. «Vi gir heller ikke ut gratis parkeringsplasser av den grunn, fordi vi ikke ønsker å oppfordre til transport med bil. Det koster med parkeringsplass, og det gjenspeiles i prisen».

Utfordringer og muligheter

En konflikt aktør trekker frem er et godt innemiljø kontra energiforbruk. «Det at man er opptatt av at det skal være et godt innemiljø, og unngå overoppheting for eksempel. Løsningen på det er jo da ofte å installere kjøling som øker energiforbruket. Så det er ikke udiskutabelt å ha et grønt fokus på innemiljø».

Et annet aspekt vedrørende energiforbruk er oppgradering og fordeling av investeringskostnader. Aktør uttaler: «Vi har jo prøvd noen ganger å få med leietaker på investeringer som har en kostnad som er høyere enn den energigevinsten som vi kan sannsynliggjøre at de sparer. Ut ifra at vi tror det er en egenverdi for leietaker i investeringen, som for eksempel å kunne fronte at de har lokaler i et energiklasse A bygg eller lignende. Den effekten har vi ikke sett, og vi har dermed ikke fått med noen på slike løsninger». Ved tilfeller hvor aktør klarer å balansere det, hvor leietaker kommer likt ut og det er snakk om et nullsumspill, er leietaker med på det. På et oppfølgingsspørsmål om leietakerne i stor grad er kostnadsstyrt, svarer aktør; «Ja, for leietakerne så er de kostnadsstyrt».

På spørsmål om hva aktør mener er den største utfordringen ved bruk av avtaler om grønn oppgradering uttales det at komplisert avtaleform kan være en av årsakene. Den største utfordringen ved bruk av bruksavtaler er i følge aktør lite interesse fra leietaker.

Videre trekker aktør inn utfordringer vedrørende usikkerhet knyttet til nye leietakere inn i bygget. «Er det leietaker hvor hver ansatt har en skjerm? Er det leietaker som skal ha 150 ansatte på et plan eller er de kun 80?» Aktør trekker også frem at spesialutstyr eller mye bruksutstyr hos leietaker kan være en utfordring: «Vi har diskutert en løsning med Multiconsult som blant annet går på overvåking av alt bruksutstyr som står og går, og på muligheten til å tvangsavslutte utstyr som ikke er i bruk». Dette vil i følge aktør gjøre det

mulig å skru av skjermer som har vært inaktive i for eksempel to timer fra et styringssystem.

Et annet tiltak som aktør har gjennomført er å lage statistikk på ulike leietakere i et flerbrukerbygg, for så og informere leietakerne om energibruken i bygget. «Det vi gjør i dette bygget er å vise frem energiforbruket på skjermer i fellesområdet ved hovedinngangen til bygget. Så kan vi lage statistikk på ulike leietakere, enten på etasje eller firma. Dermed kan vi sette dem litt opp mot hverandre, lage en form for rangering».

Andre relevante funn

Aktør tror vedtak om grønne verdier som kommer fra toppen av verdikjeden i bedriften har effekt. Da det også vil gjelde alle ledd i selskapet, og forplante seg ned i verdikjeden. «Da blir grønne verdier, en del av det totale styringssystemet. Og da kommer det mer av denne type avtaler.»

Avslutningsvis i intervjuet ble det stilt spørsmål vedrørende videre utvikling av grønne leieforhold i Norge. «Jeg tror vel det blir mer fokus på dette, også fra leietakerne. Og nasjonalt har det vært noen leietakere som har vært veldig opptatt av det, men da kanskje for sitt hovedkontor i Oslo. Da er det viktig med grønne kvaliteter, ettersom det bygget skal vises frem. Men kontoret i Trondheim, der er det ikke så nøye. Der har vært litt sånn føler jeg». Til slutt kommenteres det: «Man må operere med gulrot fremfor pisk. Det er et tøft leiemarked og det gjør at man ikke kan kreve eller forvente for mye av leietaker».

4.3 Aktør C

Kunnskap

På spørsmål om hva aktør vet om grønne leieforhold utales det «vi har jo vært med på å utvikle det som finnes av disse grønne leiekontraktene. Vi kommenterer og hjelper til med utvikling av kontrakter». Aktør referer her til Norsk Eiendoms arbeid med utvikling av grønne leiekontrakter. Videre uttaler respondent at de lenge har jobbet med grønne leieforhold. «Vi har jobbet med grønne leieforhold i mange år, fra tidligere av, hvis du går 10-15 år tilbake i tid så var det primært snakk om energi». Det gis uttrykk for at grønne leieforhold og miljø er noe selskapet har hatt fokus på lenge, selv før trenden og utviklingen fikk det momentet vi ser i dag.

Bruk og erfaring

Selskapet har lenge hatt fokus på miljø i deres arbeid med utvikling og drift av kontorbygg. Aktør understreker at deres første erfaringer med grønne leieforhold ofte var enkelthendelser med «en ildsjel hos leietaker som promoterte dette». «Dette var da før klimadebatten og miljø ble så populært som det er nå», legger respondent til. Videre fortelles det at det tidligere var vanskelig å drive miljøarbeid. «Alt ellers når det gjaldt miljøarbeid var det stort sett vi selv som skaffet. Det vil si at det er utleier og drifter som har stått på. Leietakerne var ganske bevisstløse rundt det. Det var viktig for oss selv, viktig

for å vise at man gjør riktige og gode tiltak. Men du har fått lite annerkjennelse for det av leietaker». Dette er som sagt tidligere erfaring som av aktør regnes som perioden før 2010.

«Og så har ting endret seg veldig. Vi har jo hatt en fordel av å være så tidlig ute, vi var jo klare når miljøbølgen kom, og klimadebatten dukket opp». Eier påpeker at dagens situasjon er ganske annerledes, men at det fortsatt er utfordringer knyttet til grønne leieforhold. På eiersiden gjør de alle tiltak som er mulig på "egne bøker", utfordringen mener aktør ligger hos leietaker. «Der vi ikke har fått gjennomført tiltak er typisk det som er leietakerens bruk av egne arealer. For da må man jo selv være motivert, vi kan gi råd men der det fremdeles mye å hente». Sener i intervju ble det stilt spørsmål om de hadde noen bruksavtaler eller lignende med leietakerne, hvor respondenten uttalte at de ikke hadde noen bruksavtaler. Dette ble begrunnet med at det er lite ønskelig å komme med pålegg på hvordan leietaker skal bruke bygget. Dette vil bli utdypet videre i punktet *Utfordringer og muligheter*. Videre forteller eier at de har innført andre tiltak før tema ble så kjent og populært som det er i dag. «Men det vi gjorde, før grønne leiekontrakter fra Norsk Eiendom kom, var at vi tok grep om det selv ved å innføre avvik på standard husleiekontrakt som vi forhandlet på. Blant annet så står det der at vi som huseier har rett til å gjennomføre energibesparende tiltak på eiendom og føre kostnaden ut på felleskost så lenge vi kan beregne at det vil medføre en "pay-back" (tilbakebetaling) i en gitt tidsperiode. For så å legge denne ut på felleskost for tilsvarende tid». Dette begrunnes med at man dermed har muligheten til å gjøre en miljømessig oppgradering, som reduserer energibehov. Ved å redusere energikost og øke felleskost vil resultatet bli det samme for leietaker. «Da blir den lineære med at strømforbruket går ned, hvert fall teoretisk. Det innførte vi for ca. 5-6 år siden».

Aktør kommenter at de har vurdert de grønne leiekontraktene fra Norsk Eiendom, men at de ikke ble noe suksess. Han trekker også frem den reviderte Miljøavtalen fra Norsk Eiendom som de heller ikke har brukt, men som de har større tro på. Til tross for dette har de i følge respondent «flere gode eksempler hvor vi har fått til en god leieavtale med leietaker». Og trekker frem et tilfelle hvor de sammen med en offentlig leietaker forbedret ventilasjonsanlegget. Men generelt sett uttaler aktør at «Det er lite oppmerksomhet fra leietakerne på dette fremdeles». Det påpekes at de BREEAM sertifiserer alle bygg, og at de har vært pilot for BREEAM-IN-USE, noe de kommer til å fortsette med. «Men fremdeles så er det nok sånn at dette fortsatt er litt idealisme fra oss, vi gjør det jo mer på grunn at vi føler det er for høy risiko og ikke gjøre det. Vi vinner ikke konkurranser ved å ha BREEAM bygg i dag, men vi tror vi gjør det om fem år». Aktør legger også til at det er veldig uheldig og ikke ta hensyn til slike forhold når du skal eie et bygg i 50 år. Videre utaler aktør at du har andre forhold som påvirkes av miljøytelsen i bygget, som han omtaler som "soft". Med dette menes merkevare, omdømme og lignende. Her påpekes det at det har skjedd en endring, ved at flere og flere etterspør miljøstandard på eiendommene. Som det uttales «før så var det ingen som brydde seg om det, og da snakker vi 4-5 år tilbake». En av grunnene til at de nå ser større oppmerksomhet rundt

miljøstandard i eiendommene mener aktør kommer av sertifisering av bedriftene, som miljøfyrtårn, ISO og lignende. En effekt av slike sertifiseringer er bevisstgjøring hos leietaker, og rapportering av miljøytelsen i bygget. «Nå får vi spørsmål om virkningsgrad på ventilasjonsanlegg, spørsmål vi aldri har fått før». Som et resultat av slike spørsmål må også selskapet levere på slike spørsmål, noe som legger ansvar på eier også. «Sertifiseringene setter krav til at bedriftene skal etterspørre forskjellige aspekter ved miljøytelsen i bygget som gjør at vi må skjerpe oss og stadig prestere bedre med byggene våre, noe vi ser positivt på».

Respondent forteller om omfattende kontrollsystemer for å kartlegge energiforbruk i alle byggene. De har målere av tekniske anlegg, fellesareal og alle leietakerne har egne målere. Dataen samles i et energioppfølgingssystem hvor de utarbeider omfattende statistikk over forbruk hos leietakerne. Historisk forbruk, bruksmønster, kW pr. kvm, sammenlikning med andre leietaker og lignende blir presentert for leietaker i leietakermøter. «Dette er med på å skape en dialog med leietaker om hvorfor det er sånn og årsakene til forbruket». Det legges til viktigheten med å vekke interesse ovenfor leietaker for hvordan de faktisk bruker lokalet. Dette mener aktør er med på å gjøre dem mer bevisst på energibruken. Videre blir det stilt spørsmål om hvordan dette kommuniseres ovenfor leietaker, og om det er en oppfordring eller pålegg. Respondent uttaler at det er en oppfordring til leietaker, og at tematikken tas opp i leietakermøtene. I møtene er det flere punkter som blir diskutert, og miljø er ett av dem. Da henter de frem dataen fra energioppfølgingssystemet og diskuterer ulike tiltak som kan implementeres sammen med leietaker.

Videre blir det stilt spørsmål vedrørende grønn oppgradering. Respondent uttaler at de har avtaler med felles finansiering, «men det er ikke stort monn». Erfaringsmessig skjer det meste av oppgradering ved et leietakerskifte eller fornying av kontrakt. Ved fornying av kontrakt har det typisk vært i forbindelse med tilknytning til energisentral, og konvertering fra elektrisk til vannbåren oppvarming. Det legges til at det som oftest skjer ved leietakerskifte da det er problematisk med utskiftninger mens leietakeren er tilstede i lokalet. «Det er når man har leietakerskifte man har den store muligheten».

På spørsmål om hvilke leietakere som er ivrigst på miljø uttaler aktør at deres erfaring viser at store offentlige aktører som har en miljøprofil er villig til å investere for å løfte byggets miljøprofil. Dette er typiske aktører som er involvert i bransjer hvor miljø er et viktig tema. Hos andre leietakere trekker respondent inn selskaper som har en ildsjel blant beslutningstakerne også har betydning. For deres egen del er det selskapet og de ansatte som er de største driverne for miljøarbeidet. På spørsmål om det lå et strategisk valg hos eierne for det store fokuset på miljø hos aktør svarer respondent: «Det er nok mer vi som selskap som har jobbet med å forankre det hos eiere». Han legger til at selskapet har jobbet med dette de siste 30 årene, og at noe av grunnen til dette skyldes at de kjøpte et gammelt industriområde som de har konvertert til næring og bolig. I den prosessen måtte

de ta hensyn til miljø fra starten av, da det forelå en rekke utfordringer knyttet til forurensning og miljø.

Utfordringer og muligheter

Som største utfordring ved bruk av grønne bruksavtaler uttaler aktør «Jeg tenker at leietakere vil oppfatte det som negativt at vi kommer med en avtale som skal pålegge dem måten de skal bruke arealet på». Han legger til at det for leietaker kan oppleves som en litt fiendtlig vinkling på situasjonen. I forbindelse med sikkerhet kan man legge føringer som å lukke vinduer før man går, låse dører og lignende. Men aktør mener det er problematisk å pålegge leietaker hvordan de skal jobbe, bruke lys og varme. «Det kan av mange oppleves som ganske negativt». Her mener han at man må finne andre løsninger, sammen med leietaker. «Først og fremst kunnskap og informasjon, men også økonomi er noe som slår an». Hvis man forklarer hva ressursbruken koster, spesielt på unyttige ting, mener aktør man kan få resultater. Men det presiseres at man skal være forsiktig meg å belære leietaker, fordi det er leietaker selv som kjenner sitt eget behov best. Skal man kunne komme med råd, må du sette deg inn i virksomheten og hvordan de jobber. Man må vurdere driftsmønster, kjenne arbeidstid og behov. «Og skal du gjøre det så krever det veldig mye ressurser når du har mange leietakere. Det er vanskelig for oss å få det til i hverdagen». Aktør legger til at miljø kommer på banen først etter at leietaker er hentet inn som ny leietaker. I konkurranse er det umulig å diskutere denne problematikken. «Det går så fort, og det skjer raskere og raskere. Leiekontraktene lukkes så fort at for utleieavdelingen vår så er det nærmest utenkelig. Når jeg svarer som jeg gjorde nå så er det i etterkant at vi har fått inn leietaker og skal skape en dialog at vi kan ta diskusjonen om miljøet. I prosessen vil det ikke være mulig».

Vedrørende utfordringer ved grønn oppgradering uttaler aktør at det er problem at investeringen går på huseier, mens besparelsen går på leietaker. Han trekker inn at det var dette de grønne leiekontraktene fra Norsk Eiendom skulle adressere. Men som respondent uttalte «Den de ble for komplisert så du fikk ikke leietaker til å bli med på det». Men her har aktør som tidligere nevnt, tatt egne grep og funnet andre måte å løse det på. For eksempel klausuler i leiekontrakt hvor aktør har rett til å gjennomføre oppgraderinger som senker felleskosten til leietaker, så lenge de kan «regner det hjem», og sørge for at totalkostnaden ikke øker.

En annen utfordring som respondent trekker frem er offentlige leietakere som er følsomme for større økninger i leiekosten. «Dette fordi de får tildelt penger til budsjettposter». Dermed måtte det utarbeides alternative løsninger for investeringsutgift. Respondent trekker også frem et annet aspekt med offentlige leietakere, i et vedtak i bystyret for noen år siden ble det besluttet føringer for kommunale etater og deres lokaler. Hvis de bygger eller leier et lokale skal det være vannbåren varme og i stor grad fornybar energiforsyning. «Så det har gitt noen klare føringer for alle etatene, som gjør at det er lettere for oss å ta den dialogen om å løfte eiendommen som de leier». Aktør legger til at

dette for eksempel har bidratt til knytte gamle bygg opp mot energisentralen, og konvertere fra elektrisk til vannbåren.

Aktør påpekte også en utfordring knyttet til oppgradering. Det problematisk med oppgradering av lokalet når leietaker er i lokalet. «Det er stort sett ved skifter man ser muligheten til å gjøre investeringer». En annen mindre utfordring som nevnes er når aktør ønsker nye løsninger som for eksempel LED belysning, møtes de noen ganger med motstand fra underleverandør. Det trekkes frem at leverandører «ønsker å fremdeles å levere kjente produkter, produkter som de har god pris på, vant med å montere og som montørene er kjappe med å installere». Respondent uttaler at de noen ganger må være bestemte på at det skal være LED eller andre produkter med miljøgevinst som leverandør nødvendigvis ikke er kjent med.

Andre relevante funn

Respondent er klar på at det er først og fremst er eiere og driftere som er pådriverne for grønne næringsbygg. De ser at markedet er i endring, og at leietakere begynner å etterspørre tiltak. «Det begynner å komme noe fra søkemeglere, men det er kun hvis leietaker selv vil det». Men generelt uttales det at det først og fremst er selvpålagte miljøtiltak fra aktørs side. Videre blir det stilt spørsmål rundt søkemeglere og kravspesifikasjonen, om de har hatt erfaring med miljøkrav i kravspesifikasjonen. Her uttaler aktør: «Kravspesifikasjonen er ofte det motsatte, de er ofte slik at de for eksempel ber om for mye luft, som gjør at vi må bruke mer investeringer på materialer og strøm enn det som faktisk er nødvendig». Respondent kommenter at kravspesifikasjonen gjerne spør om mer enn det som er nødvendig og at det resulterer i at de må levere mye kvalitet som er unødvendig. Spesielt trekkes materialbruk frem som et av de største miljødilemmaene. Aktør føler de er gode på energi, varme og kjøling, men at de møter problemer vedrørende materialbruk knyttet til estetiske kvaliteter i lokalet. «Her er alt strøket og nytt (referer til lokalet vi sitter i), hvis det skulle flyttet inn en ny leietaker her i morgen så ville sannsynligvis alt bli revet. Det er helt forkastelig miljø- og kostnadmessig». Videre mener aktør at det er en kjempeutfordring som er vanskelig å adressere ovenfor leietakerne. Her må bransjen og søkemeglere inn for å skape den nødvendige diskusjonen rundt temaet uttales det. Aktør mener det først og fremst er viktig å få frem bevissthet rundt materialforbruk og kasting, og at de første diskusjonene rundt tematikken endelig har begynt å komme. Her mener respondent at det er viktig at leietaker blir bevisst selv, men også at søkemegler og kravspesifikasjonen reflekter problemet. En utfordring ligger også i at rådgivere og arkitekter ofte er konservative, og har lett for å tilby det de er kjent med. Derfor mener aktør at de som eiere må ta ansvar og se til at nye løsninger tas i bruk. «På strøm og lignende begynner vi å bli gode, miljøgifter har vi kontroll på og det å bygge gode tette bygg kan vi. Men dette med materialbruken vår der er det mye igjen».

Avslutningsvis tar aktør opp problematikken vedrørende oppgradering av miljøytelsen i bygg. Og tilføyer at det er misforhold mellom husleieloven og muligheten de har til å gjøre investeringer på eiendommen som kommer leietaker til gode. Et område han hvor han mener det har vært for lite aktivitet. «Hvis vi kan bevise at vi gjør et investeringsvalg som kommer leietaker til gode, som senker kostnadene til leietaker på felleskost tilsvarende den over en gitt periode. Så burde vi hatt hjemmel til å gjøre det i husleieloven». Aktør legger til at hvis dette hadde vært innført så ville det gitt huseier og drifter mulighet til å gjennomføre flere miljøtiltak, og man hadde sett mye større grep i hele bransjen.

4.4 Aktør D

Kunnskap

Intervjuobjekt er miljøsjef og stillingen er et resultat av selskapets arbeid vedrørende miljøtiltak. På spørsmål vedrørende grønne leieforhold forteller respondent at de har tiltak i sine kontrakter, de kjenner til Norsk eiendom sine ulike kontraktsformer og har en dialog med Entra for utvikling av egne kontrakter. Generelt uttaler respondent at de forslagene som har blitt introdusert markedet ofte har vært for kompliserte for dem.

Bruk og erfaring

Deres arbeid med å implementere grønne verdier i kontraktene har basert seg på å se på kontraktene publisert av Norsk eiendom og andre bransjeorganisasjoner «Så har vi tatt disse utgavene og vurdert om det begynner å bli noe vi kan implementer og bruke i de tilfellene det er spesielt interessant». Aktør har også en dialog med Entra, og sett på deres avtale kalt Grønn fordelsavtale. Med disse kontraktene som grunnlag har de utarbeidet en egen avtale og rammeverk. «Litt annerledes, en enklere utgave enn de malene som Norsk Eiendom bruker, hos oss heter det Grønn plussavtale». Navnet kommer av at selskapet ønsker å markere at det er deres eget produkt, samtidig som det i praksis er lik Entra sin. Aktør trekker frem at de har mange ulike bygningstyper, med flerbruker-bygg og enbruker-bygg. Det er derfor viktig å ha en enkel avtale som kan brukes i ulike situasjoner, men det legges til at de fremdeles er i en uttestingsfase. Respondent uttaler også «Så per i dag så vil jeg påstå at vi ikke har noen grønne leieavtaler, sånn som man pleier å tenke på dem». Videre uttaler respondent at Miljøavtalen fra Norsk Eiendom er for komplisert for dem, og de ønsker en litt annen vikling på avtaleformen. «For det er interessant det her med å lage seg et rammeverk for å sette tema på agendaen. Minst en gang i året skal leietakermøtet handle om energi og miljø». Aktør presiserer at hele leietakermøtet skal handle om miljø og begrunner det i at hvis miljø er ett av flere punkt på agendaen i møtet, er det lett at det blir overskygget av andre ting man ønsker å ta opp. Ved å ha minst ett møte utelukkende om miljø, sikrer man i følge aktør også at leietaker kan stille med representanter som er de riktige personene for tematikken. «Personer som har mandat og forståelse for problemstillingen».

En av grunnene til at de ønsket å utvikle en egen avtale, er problematikken rundt grønn oppgradering med felles investering. De ønsker en rettferdig kostnadsfordeling mellom eier og utleier, og trekker frem utfordringer knyttet til besparelse og investering. «Det å kunne garantere en besparelse i forhold til investering, det er utrolig vanskelig når du har et bygg som lever sitt liv med leietakere inn og ut». Derfor har de valgt å legge et premiss til grunn, hvor de forholder seg til en teoretisk beregnet besparelse, og lar det legge grunnlag for kostnadsfordeling.

Grønn plussavtale skal legge rammen og skape en god dialog slik at tiltak som er aktuelt på de enkelte tomtene kan realiseres. I avtalen står det blant annet at eier skal ta på seg kostnadene ved en ENØK-analyse. Slike tiltak mener respondent legger et godt grunnlag for at andre tiltak kan gjennomføres. «For det handler mye om å gi leietaker følelsen av dette ønsker vi begge to å gjøre noe med. Det gir gevinst hos leietaker, det gir gevinst hos oss og miljøgevinst for klima».

Ved spørsmål om de har noen former for bruksavtaler svarer respondent «Nei, vi har ingen egne bruksavtaler. Tanken er at det i dag skal dekkes opp av en jevnlig dialog med leietaker». På leietakermøtene diskuteres det avfallsstrategier, energiforbruk og lignende. Videre forteller respondent om et prosjekt hvor de har planer om å installere en form for oversikt for leietakere i flerbrukerbygg som viser energiforbruk hos de enkelte leietakerne. «Da har vi mulighet til å sette leietakerne litt opp mot hverandre og forsøke å initiere en positiv konkurranse mellom leietakerne». Og legger til at det også er et ledd i å det formidle kunnskap og skape entusiasme rundt tema. Det uttales også at «det skal synes at selskapet har samfunnsansvar høyt på agendaen».

Vedrørende felles oppgradering svarer respondent at det gjøres. «Men vi har ikke helt fått satt i gang og fått noe volum på det». Det begrunnes med at de er usikre på om det kan gjøres enklere ved at det inkluderes i standardkontrakten. «Vi går og føler at det kanskje bare skal bakes inn i standardkontrakten, at du ikke skal måtte ha en egen tilleggsavtale for dette». Og legger til at de siste årene har de lagt merke til at leietakerne stiller krav og betalingsvilje har blitt større. De fleste grønne oppgraderinger har til nå skjedd ved at selskapet initierer, og så fordeles kostnadene ut over felleskosten. Aktør representerer et stort selskap som er opptatt av å ha en grønn bygningsmasse. På spørsmål om dette er et ønske fra eierne svarer respondent ja, «Vi er veldig opptatt av at eiendomsselskapet skal vise sitt samfunnsansvar og være en bidragsyter for å drive bransjen videre».

Utfordringer og muligheter

Aktør legger mye vekt på det å skape dialog med leietaker, og få leietaker selv med på grønne tiltak, av eget ønske. Men legger til utfordringer ved at leietaker har personer som har forståelse for problemstillingen. «Det er ikke så lett, hvert fall hvis du ikke får tak i de rette personene fra leietaker». Kunnskap er en del, men også holdning. «Vi opplever at det er leietakere som har en enkel holdning om at, er det noe som skal gjøres på det tekniske anlegget så er det eiers kostnad». Videre forteller aktør at det i leietakermøter

ofte er personer med administrative oppgaver som representerer leietaker. Derfor er fokuset ofte er rette mot arbeidsmiljøloven, men at dette igjen er avhengig av leietaker.

Det uttales at de har fått drahjelp fra miljøsertifiseringer som miljøfyrtårn. Sertifiseringen gjør leietakerne oppmerksomme på miljøytelsen, og krav i sertifiseringen gjør at leietakerne etterspør energitall. Dette er mener aktør er med på å skape mer bevissthet rundt tema.

På spørsmål om største utfordring ved bruk av grønne bruksavtaler, svarer eier «Frem til nå så har leietakerne vært litt hellig. Vi er veldig tilbakeholden med å stille krav». Og legger til at det er derfor de operer med et rammeverk for å få til samarbeid med leietaker. Fra de forhåndsdefinerte alternativene mener aktør «Lite interesse fra leietaker», er den største utfordringen i dag. For som det begrunnes, «Hvis du har en leietaker som vil, så får vi det alltid til». Videre uttales det at leietakerne må ville det selv, de må ønske det. For eksempel avfall: «Vi kan tilrettelegge for sortering i avfallsrommene våre, men hvis leietaker ikke gidder, da blir vår sorteringsgrad fortsatt 50%».

Et annet aspekt som trekkes frem som en utfordring er dagens marked. «Det er et enorm press i markedet, og vi er avhengig av leietakere for å overleve». Videre forteller aktør at de har forsøkt og leie ”som-det-er”, men at leietakere ikke lenger vil ha det. «De skal ha alt nytt». Det er spesielt leietakertilpasning det refereres til. Et stort press i markedet, gjør at det er lite handlingsrom for å fremme grønne verdier, når leietaker ønsker alt nytt. «At alle tre til fem år gamle skillevegger, tepper og andre overflater skal byttes ut ved ny leietaker, det syns jeg er vondt å se på». Her trekker aktør inn at situasjonen kommer til å endre seg og referer til EUs sirkulærdirektiv. Samtidig kommer gjenbruk mer og mer på agendaen. «Begrepet begynner å bli litt mer dagligtale». Det presiseres at det er helt i startfasen, men at det må komme og at vi kommer til å se mere av det i fremtiden.

Vedrørende grønn oppgradering og utfordringer knyttet til avtaleformen uttaler aktør at hvis man finner en løsning som er grei å forholde seg til og fordeler kostnadene på en rettferdig måte, er man på god vei. Dagens avtaleform er i følge respondent for kompleks, men det kommenteres at det er forskjell på enbruger-bygg og flerbruger-bygg. De har bedre erfaring med større leietakere som er eneste leietaker i bygget.

Avslutningsvis mener aktør at det viktigste for å få med leietaker på grønne tiltak er og at leietakerne får mer kunnskap og forståelse rundt tematikken. Og så må de som eiere bli flinkere på å presentere business-case. «Målet med grønne avtaler er at bokostnaden holdes på samme nivå, men at energikostnadene blir omplassert til å nedbetale investeringen». Ifølge aktør burde mange fler avtaler enn det de får til i dag være igangsatt. Og det kan derfor være en indikasjon på at de som eiere må bli bedre på å gjøre det mer attraktivt å inngå slike avtaler. Aktør legger til at kanskje de som eiere må være villig til å ta en større andel av kosten enn det de er i dag.

4.5 Aktør E

Kunnskap

På spørsmål om hva aktør kjenner til av grønne leieforhold refereres det til Norsk Eiendom og Miljøavtalen, med en påfølgende kommentar om at denne ikke har vært brukt i stor grad. Men at de benytter ulike bilag i kontraktene sine. «Vi rapporter på energi, vannforbruk og avfallsmengder og samler dataen hos oss». Videre fortelles det at de benytter dataene til en form for miljøbenchmark. Alle leietakere må signere på en avtale som gir eier rett til å hente inn data fra de ulike leieforholdene. Eier har også egne mål i forhold til å redusere miljøpåvirkning i bygningene.

Bruk og erfaring

Eier forteller om vekslende erfaring vedrørende grønne leieforhold, og spesielt krav fra leietakere. Han trekker inn større internasjonale selskaper som ofte har definerte og tøffe krav, selskaper som gjerne er pålagt en eller annen form for miljøpolicy. Disse selskapene er ofte bestemte på hva de ønsker ved søk, men når det kommer til stykket, så er det tallene som avgjør. Aktør legger til at det i noen tilfeller også gjelder mindre selskaper. «Men det er jo litt sånn at, der det er fokus på det så er det fokus på det i starten, og veldig sjeldent underveis». Respondent forteller at de har noen tilfeller hvor leietaker etterspør data vedrørende miljøprestasjon, og de leverer dette til kundene innen kort tid. Videre fortelles det at de har et samarbeid med et eksternt firma som utarbeider rapportene som benyttes i de ulike forespørslene. Aktør forteller at de representerer et større internasjonalt selskap som har overordnede føring for hvordan miljøpolitikken skal gjennomføres kalt GRESB. Dette gjør at de som selskap også må levere miljøtall videre til sine eiere. På spørsmål om data vedrørende miljøtall i de ulike byggene benyttes i leietakermøtet svarer respondent «Ja, i noen tilfeller så gjør vi det. Der det er fokus rett og slett». Det er i følge aktør avhengig av eiendommen og leietaker, hvis leietaker har et fokus på det så blir det et samtaleemne.

Videre i intervjuet blir det stilt spørsmål om eier benytter grønne bruksavtaler. Her svarer respondent: «Nei, det har vi ikke». Videre fortelles det om forsøk på grønne bruksavtaler, da fra Norsk Eiendom. «Vi forsøkte å inngå en grønn avtale, det var et sånt grønt bilag fra Norsk Eiendom. Men det strandet på en måte». På spørsmål om de har brukt avtaler om grønn oppgradering hvor investeringsutgiften ble delt mellom eier og leietaker svarer respondent «Vi konverterte en eiendom i 2011, fra et gammelt utdatert elektrisk oppvarmingssystem med fjernvarme. Der fikk vi litt Enova støtte. Men vi fikk ikke leietaker med på det». Respondent legger til at dette var et flerbruksbygg og at i ledige lokaler oppgraderte de umiddelbart. Men i lokaler der det var leietakere var det ingen interesse for felles oppgradering. Og kommenterer at bygget var preget av leietaker som gjerne ikke har et fokus på tema, som små selskaper med korte kontrakter. Eier forteller om et vekslende utleiemarked hvor det til tider er mange i kampen om leietakerne. Dermed kan det være vanskelig å pålegge leietakere utgifter og ansvar utover selve leiekontrakten. På spørsmål om hvordan man kan bedre situasjonen, om det har vært

vurdert tiltak som kan gjøre det lettere å gjennomføre grønne avtaler svarer aktør «Det er sikkert mulig å lage insentiver som honorerer miljøbevissthet på en eller annen måte. Men jeg vet ikke helt hvordan». Han forteller videre at de ofte planlegger de store grepene i forhold til energieffektivisering når det nærmer seg fraflytting. Og forteller om en bransje hvor standarder og ytelse endrer seg raskt. Det trekkes inn eksempel på at et godt energibyg i 2008 er et energibyg i klasse C i dag.

Aktør legger til viktigheten med å kunne vise til et bygg som tar hensyn til flere miljøaspekter enn energi kommer til å bli viktigere med årene. For dem som en aktør som eier næringsseiendom på vegne av investorer, er det viktig å kunne skilte med en grønn bygningsmasse. «Jeg tror at i fremtiden så kommer internasjonale bedrifter til å stille tøffere og tøffere krav». Videre mener aktør at miljøsertifiseringer kommer til å bli viktigere og viktigere. Men legger til at mens miljøsertifisering er viktig fra et investeringsperspektiv, har leietakerne kanskje et annet behov. «At the end of the day, så er det det du opplever i lokalet av beliggenhet, lys osv. som er viktig. Det er jo dette du opplever som bruker».

Utfordringer og muligheter

Aktør forteller om store utgifter knyttet til å tilfredsstille nye leietakeres behov, og da som oftest estetiske behov. «For hver gang du bytter leietaker så koster det deg, selv om du ikke gjør noe med de tekniske anleggene, et sted mellom 6- og 8000 kroner per kvadratmeter». Da er det snakk om nye overflater og andre spesifikasjoner som utleier må levere i henhold til avtale. Respondent legger til at brukerne fint kunne ha levd med gamle tepper, skillevegger og benyttet eksisterende planløsning, men at det er en trend hvor alle skal ha alt skreddersydd. Det kommenteres at avfall som et resultat av denne utskiftningen trolig er stort. Aktør forsøker å påvirke prosessen der det er mulig, ved å påvirke valg av materialer og utforming til å være tidløst. Trender fører ofte til at man velger kortsiktige løsninger, fremfor å velge alternativer som kan fungere uavhengig av hva som er trendy. «Det er en kunst å gjøre et kontor eller lokale så tidløst som mulig. Og unngå at du bruker et fargespråk eller benytter designelementer som etter fem år ikke lenger er 'inn'».

Et aspekt som respondent trakk frem er at man ofte er opptatt av miljøspørsmål i starten, men sjelden underveis i leieforholdet. Et større teknologiselskap leide lokaler av aktør. De hadde en omfattende kravspesifikasjon som omhandlet miljø og estetiske kvaliteter. Under forhandlingene om forlengelse av leieforhold kom de med helt ny kravspesifikasjon med ønske om å skifte ut alt inventar og ny romorganisering. Til slutt endte det med at de ble enige, etter seks måneder med forhandlinger, om å beholde eksisterende interiør og romløsning i fem nye år. Et annet aspekt som aktør bemerket seg samme leietaker var at de var veldig opptatt av miljø i starten, og ved forhandlinger om leieavtale, men når det kom til gjennomføring var de de første til å protestere. Dette kunne være ventilasjon som ble redusert på kveldstid, eller uoverensstemmelser knyttet til kjøling av bygningen på nattetid for å spare kjølekostnader på dagtid. Det var i følge

aktør fordi det ikke passet med leietakers arbeidstid, og at de til syvende og sist var mest opptatt av komfort i lokalet. Tilslutt legger aktør til at han tror det fremover kommer til å bli større oppmerksomhet rundt problematikken. «At man får et mer bevist forhold til levetiden i lokalet, det er en oppgave for både utleier og leietaker. Dette med å bevisstgjøre viktigheten rundt tidløse bygg og en kvalitet som kan ha lang levetid. Så slipper man å rive ut alt etter fem år, for det er utrolig dårlig økonomi».

På spørsmål om utfordringer ved bruk av grønne bruksavtaler svarer aktør at det trolig er flere årsaker, men den største utfordringen er lite interesse fra leietakerne. Aktør referer til at leietakere ofte er opptatt av det innledningsvis av en ny leieavtale, men at interessen faller bort underveis i leieforholdet.

Videre stilles det spørsmål om største utfordringer ved bruk av avtaler om grønn oppgradering, hvor aktør uttaler «Det er den økonomiske delen av det hele». Respondent legger til at det er vanskelig å få leietaker til å betale for noe som er med på å heve miljøstandarden på bygget i løpet av leieperioden. «For å markedsføre eiendom, eller for å få leid ut en eiendom så er det veldig viktig å kunne skilte med gode miljøytelser. Men underveis i et leieforhold så er det veldig vanskelig å få gjort forbedringer». Eier utdyper problematikken ved å oppgradere lokalet mens leietaker sitter i bygget: «Det kan fort bli misnøye hvis vi går inn i lokalet for installasjon mens det er i bruk. Folk har lett for å henge seg opp i de umiddelbare konsekvensene».

Andre relevante funn

Et annet aspekt som respondent trekker inn er rollen til søkemeglerne, de profesjonelle rådgiverne som representerer leietaker i forhandlingene om ny leieavtale. Her opplever aktør at det flere ganger stilles krav i forhandling som leietaker ikke har noe forhold til, men som brukes som forhandlingskort ved avtaleinngåelse. Dette resulterer i at man noen ganger sitter igjen med unødvendige krav, som for eksempel krav til for mye luft, eller utskiftning av nye overflater når eksisterende fungerer utmerket.

Aktør bemerker seg at en konsekvens av alle i prosessen er spesialiserte, er at leietaker oftere benytter seg av rådgivere ved inngåelse av avtale. Som følge av dette blir miljøspørsmål viktig ved transaksjon, men med en gang man flytter inn så prioriteres det ikke lenger. Fordi det er et ønske som leietaker selv ikke nødvendigvis har vilje til å gjennomføre. Aktør trekker inn et eksempel hvor de hadde en leietaker som ringte inn og trengte hjelp. «Det var en leietaker som hadde fått pålegg fra sitt hovedkontor om å rapportere 'noen greier'. Det var da en miljørapport som vi bestilte fra Entro (ekstern leverandør), og fikk levert til kunden innen kort tid. Så ringer samme mann to år etter og spør om en ny rapport. Det er litt sånn det fungerer i praksis».

4.6 Aktør F

Kunnskap

Aktør har litt kjennskap til grønne leieforhold og referer til at de har skrevet noen kontrakter med innhold som kan klassifiseres som grønne. Men legger til at deres erfaring er at det snakkes mer om tematikken enn faktisk gjennomføring tilsier. Respondent uttaler at de ønsker å finne de beste løsningene for sine leietakere, og at det ofte resulterer i nye løsninger, og som en konsekvens av nye løsninger blir leieforholdet grønnere. Aktør er også opptatt av å finne fleksible løsninger, både på teknisk utforming av byggene men også ved inngåelse av leiekontrakter. De leverer etter kundens ønske, og dermed varierer kontraktene stort fra leietaker til leietaker.

Bruk og erfaring

Vedrørende grønne leieforhold uttales det at «Kommersielt så opplever vi at det er politisk korrekt, men ingen vilje». Videre kommenteres det at det er fokus på miljø i begynnelsen av forhandlingene, men at det utover i leieforholdet er lite oppmerksomhet rundt tema. Respondent forteller at de er opptatt av at leietaker har det bra, og leverer etter deres ønsker. Det kan for eksempel være komfortable bygg i vintermånedene, hvor det uttales at «vi har jo 23 grader innetemperatur på vinteren, det er det ingen andre eiendomsselskap som har». Og legger til at da sikrer de at det ikke er noen som fryser. Aktør forteller at de er veldig opptatt av at leietakeren skal være fornøyd. Et aspekt er å ha kunder som trives i lokalet, et annet er å beholde leietakerne ved reforhandling av leiekontrakt. «Det koster oss mye i investeringer hver gang en leietaker flytter ut, og en ny kommer inn. Så det er ekstremt mye penger i det å ha en fornøyd leietaker». Aktør eier, drifter og utvikler næringsbygg, og uttaler at de ikke selger bygg. «Derfor bygger vi behagelige bygg, slik at leietaker blir». Som et resultat av utvikling av behagelige bygg preges byggene av å være energigjerrig med nye løsninger. «Temperaturen er stabil, den termiske farten på luften er lav, kaldt ras er borte, støv er minimert og lyden er borte. Og det opplever vi at koster så lite å investere, og gjøre det lettere å leie ut».

På spørsmål om de har erfaring med felles oppgradering svarer respondent at de ikke har det, og at de heller ikke fordeler eventuelle investeringer utover felleskost. De gjennomfører de fleste tiltak ved skifte av leietaker eller forlengelse av kontrakt. Og investeringen dekkes med egne midler. Aktør uttaler også at det ikke er strømforbruket leietaker er opptatt av, «Det er luftmengde og komfortabel ventilasjon de bryr seg om». Videre fortelles det at slike utfordringer har de tatt grep om ved å sikre god styring av driftsanlegg og system.

Vedrørende grønne bruksavtaler svarer aktør at de ikke har noen bruksavtaler og legger til «Det er vi som har driftsansvaret». Det er de som eiere som har ansvaret for å optimalisere driften i bygget. Og legger til at det er for lite fokus på drift, «Drift er så usexy i Norge». Aktør begrunner dette med at det er for mye fokus på investeringer, når det er mye som kan gjøres på driftssiden. På oppfølgingsspørsmål om det derfor er

vanskelig å selge drift inn til kunden svarer respondent «Vi kan ikke ta hensyn til kunden, vi må ta ansvar for det. Vi har lave felleskostnader, men vi sier ikke hvorfor vi har det, generelt er ikke folk opptatt av det. De som er opptatt av det får vite det». Det blir stilt spørsmål om det er mulig å be eller oppfordre leietakerne til for eksempel skru av elektronisk utstyr som trekker strøm, hvor respondent svarer at «Nei, det toget har gått. Det er ikke sånn det er».

Aktør trekker inn at de har en egen energimann som utelukkende jobber med å redusere energiforbruket i byggene. «'Energimannen' utarbeider tiltakslistene, spesielt på gamle bygg som de følger opp. Selskapet har flere eldre bygg som gir utfordringer ettersom det er begrenset med mulighet for ombygging. Det uttales at det derfor er spesielt viktig med riktig drift i slike bygg som effektiv ventilasjon og kjøling. Og legger til at dette ikke er leietakerstyrt, «Det er bare styrt av oss, når vi rehabiliterer ved skifte av leietaker. Aldri leietakerstyrt».

Aktør forteller også om en endring i leietakers preferanser, nå er det etterspørsel etter tilbud som ikke eksisterte før. «Sykkelparkering og garderobeskap er veldig viktig, i hvert fall siden 2010. Det er ting som ikke var nevnt i det hele tatt før. Nå leier vi ut kontorer i sentrum uten at de spør om parkeringsplass engang. Det skjedde jo aldri før». Respondent kommenterer også at i tillegg til en betydelig vekst av folk som sykler til jobb, så har beslutningstaker påvirket denne trenden. «Vi opplever at beslutningstakere ofte er ledere som er engasjert i Birken og lignende, og derfor har stor påvirkning ved valg av nye lokaler. Og du kan si at det er viktigere når det blir bestemt, enn det reelt er». Aktør forsøker å tilpasse seg nye trender og har blant annet tilbud om frokost i flere av sine bygg så folk kan sykle til jobb, for så ta seg en matbit før de inntar kontoret. Respondent er igjen tydelig på at dette er et tilbud for å fremme trivsel i bygget, og som en konsekvens ser de at flere velger å sykle til jobb.

Utfordringer og muligheter

Respondent trekker frem manglende fokus på drift som et aspekt som ikke får nok oppmerksomhet. I følge aktør er løsningen for ofte investeringer, når det kan løses gjennom mer presis drift og optimalisering av systemer.

Aktør har vært tydelig på at det i mange tilfeller ikke kan pålegges leietaker ansvar for prestasjonene i bygget, og at dette ansvaret faller på dem som eiere av bygningsmassen. Som eiere er de veldig opptatt av at leietaker skal være fornøyd og trives i bygget. Når de bygger nytt har de et stort fokus på automatiserte løsninger som snakker godt med bygget, slik at drift av bygget er optimalt. En konsekvens av dette er god kontroll på energibruk og effektive løsninger for oppvarming og kjøling.

5 Diskusjon

I diskusjonskapitlet vil funn fra resultater diskuteres opp mot relevant teori og forskning. Diskusjonen danner grunnlaget for konklusjonskapitlet. Oppgavens problemstilling ønsker å undersøke hvilke former for grønne leieforhold respondentene praktiserer, hvilken erfaring de har med bruk av grønne leieforhold og hvilke utfordringer og muligheter som finnes ved slike avtaler. Diskusjonen er delt opp i fem deler, med utgangspunkt i oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

Diskusjonen er delt opp i fem kategorier:

- 5.1 Kunnskap om grønne leieforhold
- 5.2 Bruk av grønne leieforhold
- 5.3 Utfordringer og muligheter ved grønne bruksavtaler
- 5.4 Utfordringer og muligheter ved felles oppgradering
- 5.5 Andre forhold som påvirker utviklingen av grønne leieforhold

5.1 Kunnskap om grønne leieforhold

Hinnels, *et al.* (2008) påpekte tidlig i utviklingen av grønne leiekontrakter at det ikke er noe klar definisjon på hva en grønn leiekontrakt er, det er heller et spørsmål om hvor *grønn* leiekontrakten er. Ifølge Hinnels, *et al.* (2008) kan alle leiekontrakter være grønne, hvis de inneholder tiltak som fremmer miljøet i avtalen mellom utleier og leietaker. Videre blir det et spørsmål rundt hva som er grønne tiltak i en slik sammenheng. Flere formuleringer har blitt definert gjennom ulik teori og forskning, men et fellestrekk for definisjonene er at de alle, på en eller annet måte, inneholder tiltak som fremmer miljø. Atkin og Brooks (2015) mener man kan kalle en kontrakt grønn hvis den oppfordrer begge parter gjennom kontrakten til å praktisere bærekraftig tiltak. Bright og Dixie (2014) sier en grønn kontrakt bør være utformet på en slik måte at den målrettet støtter og tilrettelegger for et leieforhold som muliggjør forbedring av byggets miljømessige prestasjon og bruk av bygget. Da Norsk Eiendom introduserte sin utgave av grønne leiekontrakter i 2012, var det en mer konkret og, til en hvis grad, mer ambisiøs utgave enn mye av teorien som var publisert. Norsk Eiendom, med sitt dokument *Grønne leieavtaler*, sa at grønne leieavtale var en overenskomst mellom utleier og leietaker om at bygg eller lokale skal få en forbedret miljømessig standard i løpet av leieperioden. Fra teorien publisert på samme tid, er dette en mer omfattende, og krevende versjon av grønne leiekontrakter.

I oppgavens undersøkelse ble det stilt spørsmål rundt kunnskap om grønne leieforhold. Før oppgavens definisjon av grønne leieforhold ble presentert for respondentene, ønsket undersøker at intervjuobjekt selv skulle fortelle hva de viste om tematikken. Fire respondenter referer til Norsk Eiendoms sine grønne leieavtaler, hvor to påpeker at de ikke har brukt kontraktsformen i stor grad. Utover referansen til Norsk eiendoms arbeid, nevner respondenten grønne tiltak uten å bruke terminologi eller referanser til annen teori. Aktørene som trekker frem Norsk Eiendoms definisjon er også medlemmer av

organisasjonene. Kvalitativ undersøkelse, spesielt oppgavens undersøkelse med få respondenter, egner seg ikke til å generalisere. Men det er interessant at Norsk Eiendom blir brukt som referanse av samtlige medlemmer. Deres arbeid har blitt lagt merke til av medlemmene. Oppgaven tar ikke for seg Norsk Eiendoms arbeid vedrørende grønne leieforhold, men fra funn kan det tyde på at kommunikasjon ut til medlemmene vedrørende grønne leieforhold har vært gjennom deres eget arbeid, som har resultert i Grønne leieavtaler og Miljøavtalen. Flere av aktørene som trakk frem Norsk eiendoms versjoner, var også informert om andre former for avtaler ved grønne leieforhold, men valgte å legge mest vekt på Norsk Eiendoms versjon. Og de respondentene som refererte til organisasjonen påpekte alle at avtaleformene var komplisert og lite brukt. Teorien i oppgaven vurderer grønne leiekontrakter og leieforhold ulikt, og Norsk Eiendom sin tolkning er den mest ambisiøse. Senere i oppgaven vil bruk og erfaring av grønne leieforhold drøftes, og der kommer det frem at Norsk Eiendoms sin versjon var for ambisiøs for mange av respondentene. Norsk Eiendom sitt arbeid med grønne leieforhold er ofte det første respondentene som er medlemmer av organisasjonen referer til. Som første møte med grønne leiekontrakter gjennom Norsk Eiendom, kan det tyde på at respondentene som er medlemmer av organisasjonen har et inntrykk av at grønne leieforhold er omfattende, krevende og kostbare. Noe dagens utgaver fra Norsk Eiendom også er. Ettersom de berørte respondentenes erfaring og kunnskap rundt grønne leiekontrakter stammer fra disse utgavene kan det ha ført til at aktørene har et inntrykk av avtaleformen som ikke reflekterer majoriteten av teorien på området. Hinnels, *et al.* (2008) sier at alle kontrakter kan være grønne, og at alle tiltak som bidrar til bedre miljøytelse kan gjøre kontrakten grønn. Andre definisjoner legger også til grunn at så lenge det bidrar til bedre miljøytelse og – eller bærekraft så kan kontrakten kalles grønn.

Aktørene som ikke er medlemmer av Norsk Eiendom har kjennskap til kontraktsformen, men opplever også noe av de samme problemene. En aktør bruker ikke terminologien grønne leiekontrakter eller leieforhold, men referer kun til grønne bygg. Aktør F kjenner til grønne kontrakter men mener selv at de sjeldent benytter seg av slike kontrakter. Fra resultater kan man derfor ikke si at Norsk eiendom har lagt en barriere for grønne leiekontrakter, selv om det fra egne medlemmer kan tyde på en negativ oppfatning av grønne leiekontrakter.

På spørsmål vedrørende kunnskap om grønne leieforhold velger flertallet å fokusere på leieforholdet, mens to aktører legger vekt på grønne bygg. Fokuset på grønne bygg argumenteres med at aktørene mener det er utfordringer knyttet til å legge ansvar over på leietaker. Aktør F mener, og uttaler tydelig at leietakere ikke skal pålegges noe ansvar for byggets miljøytelse, det er eieres ansvar. Eier er i følge aktør F helt ansvarlig for at de leverer løsninger som hensynstar miljø, og at de gjennom oppgraderinger av utstyr, bygg og lokaler selv skal heve byggets miljøstandard. Samlet viser alle respondentene at de innehar kunnskap om tema, men at det varierer i omfang og fokus.

Ulik oppfatning og manglende kunnskap vedrørende grønne leieforhold kan føre til utfordringer for avtaleformen. Et inntrykk av at grønne leieforhold er kostbare, eller

medfører store forpliktelser for eier og leietaker, kan resulter i at brukere avskriver avtaleformen uten å kjenne til andre former for grønne leieforhold. Fra undersøkelsene viser flere av aktørene et engasjement for bedre miljøytelse i deres bygg. Men vedrørende grønne leieforhold, er det en annen holdning blant aktørene. Det er en skepsis vedrørende grønne leiekontrakter som begrunnes i at avtaleformen enten er for omfattende, krevende og vanskelig å få leietaker med på. Det som skulle være løsningen for å implementere miljøspørsmål i leieforholdet i dag en lite utbredt avtaleform. Selv om undersøkelsen ikke avdekker en negativ holdning til grønne leieforhold, kan man stille spørsmål rundt manglende interesse fra respondentene for avtaleformen.

5.2 Bruk av grønne leieforhold

For å unngå begrensningene vedrørende begrepsforståelse rundt grønne leiekontrakter, ble grønne leieforhold definert av undersøker. Respondentene ble forklart at oppgaven definerer grønne leieforhold som alle tiltak, klausuler, avtaler, kontrakter, drifts- og bruksavtaler som fremmer og bidrar til bedre miljøytelse ved bruk av næringslokaler. Videre i diskusjonen er det denne definisjonen som ligger til grunn for resultater og funn vedrørende bruk og erfaringer hos respondentene. Grønne leieforhold bygger videre på hva internasjonal teori sier om grønne leiekontrakter. Med unntak av Norsk Eiendoms sin ambisiøse definisjon, er det bred enighet i litteraturen at grønne leiekontrakter innebærer alle tiltak som knytter miljøaspektet inn i leieforholdet. Variasjonene ligger imidlertid i definisjonene, og oppfattelsen rundt begrepsbruken.

For å identifisere grønne leieforhold ble respondentene spurt om å fortelle om egen erfaring og implementering av miljøtiltak i leieforholdet. Her vil definisjon av grønne leieforhold legges til grunn. Et aspekt som utgjør grønne leieforhold er grønne klausuler. Bright og Dixie (2014) definerte en rekke ulike klausuler i sitt arbeide med å identifisere og avdekke bruken av grønne leiekontrakter i England og Australia. Fra teorien vil disse klausulene benyttes for å identifisere grønne leieforhold hos aktørene.

5.2.1 Aktørenes bruk av grønne leieforhold

Eier A har inngått flere grønne leiekontrakter som har tatt utgangspunkt i Norsk Eiendoms sine forslag, men har fjernet delen som omhandler felles oppgradering. Aktør trekker frem at bevisstgjøringen du får gjennom avtalen er veldig god. Det er det som gjør avtalen relevant for dem, fordi det uttales at leietaker selv må ønske det, og at de leverer til leietakeren som etterspør tiltak. Men generelt er det lite etterspørsel etter avtaleformen. De fokuserer på bevisstgjøringen for å skape mer interesse blant leietakerne. Bevisstgjøring gjøres blant annet i leietakermøter, hvor data fra energiovervåkningssystemet blir presentert for leietaker.

Aktør uttaler at de er brukere av grønne leiekontrakter, det gjenspeiles også gjennom bruk og praktisering av leieforholdet. Det trekkes også frem at aktør mener det er et konkurransefortrinn hvis de kan tilby attraktive, miljøvennlig og bærekraftig lokaler.

Derfor har de fokus på bevisstgjøring, ettersom de mener leietaker da vil ha større vilje til å være med på eventuelle tiltak. Arbeidet med bevisstgjøring er et resultat av at det i følge aktør er lite etterspørsel etter grønne leieforhold fra leietakere.

Eier B forteller at de har tiltak som er rettet mot leietakere, men at dette er et resultat av eget ønske om miljøvennlig bygg og drift. Det er noe de tilbyr leietakere, uten at det kontraktfestes eller legges frem som et pålegg. Det handler om å legge til rette for leietaker slik at de kan benytte seg av tiltak som avfallshåndtering og miljøvennlig transport. Aktør omtaler det ikke som grønne leieforhold, tiltakene er et resultat av eget samfunnsansvar og at de ønsker å imøtekomme behov til fremtidens leietakere. Aktør er også utvikler, og har økonomiske motiv som gjenspeiles i deres strategi om å ha attraktive bygg for fremtiden. Ved eventuelle salg av eiendom må de kunne skilte med bygg som ikke er utdatert, og med en rask utvikling prioriterer de å være tidlig ute med grønne løsninger. Det uttales av respondent at leietakere ikke er opptatt av miljø i leieforholdet, men at de alltid legger til rette for de leietakerne som ønsker miljøtiltak. I et nytt bygg aktør eier har de satt opp en skjerm i fellesarealet ved inngangspartiet, som viser ressursforbruk for de ulike leietakerne i bygget. Ved å rangere de opp mot hverandre skapes det en konkurranse hvor det synliggjøres forbruk hos de ulike leietakerne. Aktør har også gjennomført felles oppgradering med leietakere, i de tilfellene de kan forsvare det gjennom en innsparing lik økning i felleskost. Leietakere kan også velge om de ønsker å finansiere sin del gjennom en engangsinvestering eller fordelt utover felleskostnaden.

Leieforholdene aktør beskriver har en rekke tiltak som defineres som grønne leieforhold; deling av miljødata, tilrettelegging for miljøvennlig transport, felles oppgradering for bedret miljøytelse og avfallshåndtering i bygg. Selv om erfaring viser at leietakere på generelt grunnlag ikke bryr seg om tema i stor grad, tar aktør ansvar og legger til rette der de har mulighet til det. At deres insentiv er fra et strategisk perspektiv endrer ikke det faktum at selskapet utøver flere tiltak som bidrar til et grønt leieforhold. Teorien bak grønne leiekontrakter sier at partene sammen skal utøve tiltak og praktisere en bruk som er med på å bedre miljøytelsen i bygget. Men det er et interessant aspekt; eier legger til rette for at leietakere kan bruke bygget på en energieffektiv måte med gode avfalls løsninger og tilrettelagt for miljøvennlig transport. Hvis disse tiltakene er attraktive for leietaker slik at brukere benytter seg av dem, kan samme resultat oppnås selv om forholdene ikke er kontraktfestet. Begge parter vil på den måten bidra til bedre miljøytelse. Aktør påpekt i intervju at det er et tøft utleiemarked som gjør at man ikke kan kreve eller forvente for mye av leietaker. Og påpeker at man må operere med gulrot fremfor pisk. Noe som videreføres ved at de legger til rette for leietakere, og på en slik måte at de av egen vilje gjennomfører tilrettelagte tiltak.

Aktør C er en pådriver av miljøvennlige løsninger, og har flere eksempler på hvordan de som selskap fremmer miljø i alle ledd av deres virksomhet. Det inkluderer også leiekontrakter med ulike tilleggsavtaler og billag som bidrar til bedre miljøytelse i bygg.

De har erfaring med Norsk Eiendom sine forslag, men har ikke hatt suksess med disse kontraktsformene. Lite interesse blant leietakerne for grønne tiltak trekkes frem som en utfordring. De har felles oppgradering, der det er mulig å forsvare investeringsutgift med reduksjon av energikost lik økning i felleskostnaden. Aktør har erfaring med BREEAM-IN-USE, men uttaler at de ikke har bruksavtaler med leietakerne, da det er problematisk å legge føringer på brukerne. De har også et omfattende energiovervåkningssystem, som de kan hente ut data som benyttes i kommunikasjon med leietakere.

Det er flere aspekter som selskapet utfører som bidrar til grønne leieforhold. Og på driftssiden er de langt fremme i utviklingen ved å optimalisere det de kan, som det uttales, på egne bøker. Aktør sitter på mye kunnskap innenfor temaet, og som det uttales har de vært med på å utvikle grønne leiekontrakter, blant annet Norsk Eiendom sine. Men som det kommer frem, så er de ikke brukere av kontraktene fra Norsk Eiendom. Som en aktør som selv innehar mye kunnskap om tematikken, kan det virke som de selv velger å tilpasse kontraktene til ulike leietakere og bygg. De er ikke alene om å gjøre det slik, men det kan tyde på at de drar fordel av å ha mye kunnskap innad i bedriften som gjør det lettere å finne optimale løsninger for hvert enkelt leieforhold. Det uttales at dialog er viktig for å gjøre leietaker bevisst på tematikken. De opplever manglende interesse hos leietaker for grønne tiltak i leieforholdet og gjør det de kan for å informere leietaker.

Aktør D har utviklet en egen kontraktsform kaldt Grønn Plussavtale og har noen eksempler på felles oppgradering. De har også prosjekter som innebærer formidling av ressursbruk til leietakere i flerbruksbygg gjennom rangering av forbruk mellom leietakerne. Grønn Plussavtale er en avtale som skaper et rammeverk rundt forholdet mellom utleier og leietaker som skal legge til rette for grønne tiltak. Det jobbes mye med å skape en god dialog slik at aktuelle tiltak på de enkelte eiendommene kan realiseres. For leietaker påpeker at det er lite interesse blant leietakerne som er den største utfordringen for innføring av miljøtiltak i leieforholdet.

Aktør har erfaring ved bruk av grønne leieforhold, som det kommer frem har de tiltak som deling av data og felles oppgradering. Like så uttaler samme aktører selv at de ikke bruker noen former for grønne leieavtaler. Med den begrunnelse at avtalen ikke inneholder det man vanligvis finner i en grønn leieavtale. Det er allikevel klart at et slikt rammeverk, gjennom deling av data, og tilrettelegging for videre tiltak som fremmer bedre miljøytelse kan kalles en grønn kontrakt. Vedrørende felles oppgradering uttaler og aktør at de har vært usikre på om avtaleformen kan gjøres enklere ved at det inkluderes i standardkontrakten, i stedet for å tegne en tilleggsavtale.

I følge aktør E har de ingen grønne bruksavtaler eller avtaler om felles oppgradering. Det har vært gjort noen forsøk, men at det ikke resulterte i endelig avtale. De har ulike bilag i sine kontrakter som gir dem rett til å hente ut tall for ulike miljørapporter, som benyttes i dialog med leietaker. De hjelper leietakere med å hente ut relevant data for egen rapportering, spesielt større leietakere som må levere miljøtall til egen ledelse.

Utveksling av data som omhandler miljøprestasjon er definert som en grønn klausul av Bright og Dixie (2014). Man kan si at de på dette område leverer en grønn leiekontrakt, men av intervju kom det frem at dette ikke nødvendigvis er et resultat av ønske om grønne leieforhold. Det ble lagt frem at innsamling av data ble brukt i forbindelse med rapportering av energi, vannforbruk og avfallsmengder. Denne informasjonen ble benyttet til en *miljøbenchmark* som ble utformet av aktør, men aktør gikk ikke spesifikt inn på tiltak som er med på å bedre resultat av miljømålingene. Om aktør ikke praktiseres andre tiltak er uvisst da undersøker ikke fikk avdekket dette i intervju, men videre i undersøkelsen ble det ikke trukket frem konkrete tiltak. Aktør skiller seg ved andre respondenter ved at det er mindre fokus på å få leietakerne med på tiltak, samtidig som de er opptatt av å måle og levere miljőtall som kunden er tilfreds med. Det uttales at det er lite oppmerksomhet og etterspørsel fra leietakerne men at i de tilfellene leietaker ønsker tiltak leverer tiltak etter behov.

Aktør F skiller seg fra resten av respondentene ved å være tydelig på en ting, det er de som eier som har ansvaret for miljøprestasjon i bygget. Intervjuobjekt har kjennskap til grønne leieforhold, og har egen erfaring med ulike former for grønne leieforhold. Men legger til at deres erfaring er at det snakkes mer om tematikken enn hva det gjennomføres av grønne tiltak. På spørsmål om de har grønne bruksavtaler uttaler aktør at det er de som eiere som har driftsansvaret. De skal ikke legge føringer for hvordan leietakerne skal bruke lokalet på. Det de skal gjøre er å se til at driften optimaliseres mest mulig, og at leietaker er fornøyd.

Aktør har en annen vinkling på miljøspørsmålet enn resten av respondenten ved at de fokuserer mindre på samarbeid og mer på tilrettelegging for bedre miljøytelse. Primærfokus til aktør er å sørge for at leietakerne trives og har gode lokaler med godt inneklima. Samtidig har de et miljøfokus som de utøver gjennom drift, og ved utvikling av eiendom. Aktør uttaler at de mener det er for lite fokus på drift, og trekker inn at det er for mye fokus på investeringer, når mye kan hentes inn ved optimalisering av drift. Aktør mener manglende fokus på drift skyldes at det er mer attraktivt å investere i felles oppgradering, enn å investere i drift.

5.2.2 Aktørenes bruk og erfaringer med grønne leieforhold

Av resultater tyder det på at alle aktørene, på en eller annen måte praktiserer former for grønne leieforhold. Riktignok er eksemplene de trekker frem i mindretall av deres totale utleieportefølje. Utbredelsen av kontraktsformen er lav og oppgaven sikter seg heller ikke inn på å undersøke omfanget, men fra undersøkelsen tyder det på at aktørene har erfaring med grønne leieforhold. Derimot er bakgrunnen for at aktørene inngår slike avtaler noe forskjellig. Aktør B ønsker å sikre investeringer og legge til rette for fremtidens leietakere, Aktør C er fra et idealistisk ståsted opptatt av miljø, aktør D uttaler at det er viktig å vise at de tar samfunnsansvar og Aktør F mener det ikke er brukerne, men de som eiere som har ansvar for miljøytelsen. Uten å påstå at det er dette som er bakgrunnen for de ulike aktørenes miljøarbeid, så gir det et innblikk i forskjellige aspekter som fra eiernes side driver utviklingen.

En stor utfordring ved bruk av grønne tiltak og leieforhold er manglende interesse fra leietakerne. Eierne utaler at manglende interesse er et problem fordi avtaler som utgjør grønne leieforhold bygger på felles interesse blant partene. Eier og leietaker må være felles motivert hvis slike avtaler skal ha suksess. Teorien om grønne leieforhold bygger på gjensidig motivasjon hos eier og leietaker, og hvordan de kan samarbeide om å bedre byggets miljøytelse. Eierne uttaler at de i stor grad møte leietakers behov, og at de leietakerne som ønsker grønne tiltak også blir tilbudt dette. Men leietakere som etterspør miljøtiltak er i mindretall. Vi ser at eierne jobber mye med informasjon ut til leietakerne og bevisstgjøring rundt miljøytelse i bygg. Det som følger av de vet de må ha med leietaker på slike avtaler, men at de ikke kan tvinge eller legge føringer over på leietaker.

Et annet aspekt som fremkom av resultatene er at det er tilfeller hvor respondentene uttaler at de ikke har grønne leiekontrakter, eller benytter seg av slike avtaler, hvor det viser seg at de faktisk praktiserer grønne leieforhold. Det er verdt å bemerke seg at problematikken rundt begrepsforståelse og innføring av ulike former for grønne leiekontrakter har ført til at det er ulike oppfatninger av hva kontraktsformen innebærer. Men det bør stilles spørsmål rundt hvor viktig det er at man har en kontrakt som oppfyller en riktig definisjon. I teorien har man en bred forståelse av hva grønne leiekontrakter skal inneholde. Ved å selv ikke omtale egne kontrakter som grønne leiekontrakter ser man allikevel at det gjennomføre tiltak som fører til lignende resultat, nemlig bedret miljøytelse. I nyere forskning har dette aspektet blitt tatt opp av blant annet Janda, *et al.* (2016) som beveget seg noe bort fra en konkret definisjon rundt grønne leiekontrakter, og fremmet at det heller dreier seg om en ny måte og praktisere leieforholdet mellom partene. I *The evolution of green leases* (Janda, *et al.*, 2016) argumenteres det for at gjennom å ha en avtale med grønne tiltak og klausuler, og utvikle forholdet mellom utleier og leietaker kan man sammen oppnå et bedre leieforhold. Ikke bare for miljøet, men også for partene, gjennom å vinkle forholdet mer over på et samarbeid enn dagens situasjon som ofte preges av et motsettende forhold. Dermed vil det åpne seg muligheter for et leieforhold hvor det er mulig å gjennomføre grønne tiltak som kan være problematisk i et tradisjonelt leieforhold. Motstanden som utleiere møter ved inngåelse av

kontraktfestede grønne leiekontrakter kan forklares med at den tradisjonelle måten å inngå leiekontrakter på ikke er en egnet plattform for å inngå grønne leiekontrakter. Det kan derfor være aktuelt og endre utgangspunkt og måten leieavtaler inngås, og på den måten legge til rette for inngåelse av grønne leieavtaler.

På en annen side, som aktør D argumenterte for, kan det være slik at det vi ser i dag av implementering av miljøtiltak inn i leieforholdet er en naturlig utvikling. En utvikling som ikke nødvendigvis trenger å bli definert som en egen grønn kontrakt, tilleggsavtale eller bilag. *Det må skje en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn i dag* sier Klima- og miljødepartementet (2014) i sitt innlegg om det grønne skifte. I stedet for at nye avtaler skilles ut kan vi se en gradvis utvikling hvor leiekontraktene blir grønnere, uten at det fremstilles som en ny kontraktsform. utfordringene med en slik vinkling er tidsaspektet, hvor lang tid vil det ta før nødvendige tiltak er på plass, for å møte fremtidens utfordringer.

5.3 Utfordringer og muligheter ved bruk av grønne brukskontrakter

Ingen av aktørene forteller at de har bruksavtaler. Fra teorien blir slike avtaler beskrevet som gjensidige avtaler, som bygger på et ønske fra begge parter om å implementere tiltak. Hvis en av partene mangler interesse kan det være vanskelig å inngå slike avtaler. Ved manglende interesse indikerer de fleste aktørene at det er problematisk å legge føringer på hvordan leietakerne skal bruke bygget. En aktør påpeker at det kan virke fiendtlig pålegge leietakere hvordan de skal bruke bygget. I et tøft leiemarked er eier avhengig av å få leid ut sine lokaler, det gjøres ved å imøtekomme kundens behov og preferanser. Aktør D påpeker at du som eier ikke er i posisjon til å kreve for mye av leietaker, det å legge føringer for hvordan leietaker skal bruke et lokale kan være problematisk. Aktør B trekker frem at du må bruke gulrot fremfor pisk, du må tilby så attraktive løsninger at leietaker av fri vilje ønsker å benytte seg av tilbud som bedrer miljøytelsen i bygget. Aktør F har en noe annen vinkling på det og uttaler at det ikke er brukernes ansvar, men driftsavdelingen som skal sørge for tiltak som fremmer miljøytelsen i den daglige bruken.

Eierne er således enige om at de ikke kan pålegge brukerne føringer for hvordan de skal bruke bygget. Alle aktørene uttaler at de legger til rette for de leietakerne som ønsker avtaler eller ekstra miljøtiltak, men at de opplever lite etterspørsel fra leietakerne. Fra resultater kommer det frem at flere av eierne informerer og oppfordrer leietakerne til å slå av lys og utstyr når det ikke er i bruk. Noen utarbeider hefter for hvordan bygget kan brukes optimalt og det er eksempler på nyhetsbrev med oppfordringer til å slå av unødvendig utstyr før ferier og lignende. Men for at det preventive arbeidet skal ha effekt er de bundet av at leietaker retter seg etter oppfordringene. De har ikke hjemmel til andre pålegg. Dermed er de avhengig av at leietaker selv ønsker å praktisere et grønt leieforhold.

Problemet ligger dermed i at det er lite etterspørsel fra leietakerne etter grønne bruksavtaler. Lav etterspørsel fra leietakerne i kombinasjon med at det er vanskelig for eierne å bestemme hvordan leietakerne skal benytte sine lokaler skaper en utfordring for avtaleformen. Grønne leiekontrakter ble i sin spede begynnelse introdusert for å løse blant annet denne problemstillingen. Men i dagens marked er det en barriere at leietakerne ikke ønsker avtaleformen og at det i dagens avtaleform er vanskelig å legge til rette for føringer for bruk av lokalet. Janda, *et al.* (2016) påpeker at grønne leieforhold er mer enn kun en kontraktfestet avtale. I artikkelen nevnes det at man muligens må bevege seg bort fra det statiske forholdet mellom utleier og leietaker og heller se på forholdet mellom utleier og leietaker som et samarbeid.

Nyere publikasjoner om grønne leiekontrakter trekker også frem problematikken rundt tolkning og begrepet grønne leiekontrakter. Better Building Partnership går i håndboken *The Tenants & Landlords Guide to Happiness* vekk fra å bruke grønne leiekontrakter som beste måte å innføre grønnere leieforhold, til fordel for *Best Practice* (Better Buildings Partnership, 2015, s.7). Det argumenteres for at grønne leiekontrakter ofte er forbundet med kostnader og utfordringer. Derimot er *Best Practice* noe alle kan relatere seg til. I stedet for å skille tiltak ut i egne avtaler og billag, mener de det er bedre å legge til rette for at partene sammen bidrar til å forbedre miljøytelsen i bygget. Dette omhandler en rekke parametere innenfor energi- og vannforbruk, avfallshåndtering, transportløsninger og samarbeidet mellom partene.

Med dagens avtaleform er det utfordrende med kontrakter som grønne bruksavtaler. Avtaleformen er i stor grad basert på felles mål om å heve byggets miljøytelse. Hvis en av partene mangler interesse kan det skape utfordringer for bruk av avtalen. Eiere forsøker å imøtekomme kundenes krav i et tøft utleiemarked, og legge føringer for bruk av bygget kan derfor være problematisk. Manglende etterspørsel fra leietakerne resulterer i få bruksavtaler. Sertifiseringer som ISO 14001, Svanemerke og miljøfyrtårn skal kartlegge, måle og legge til rette for bedret miljøprestasjoner for bedrifter. Sertifiseringene varierer noe i innhold, hvor ISO 14001 er et styringsverktøy for å inkludere miljøpåvirkning i bedriften og miljøfyrtårn fokuserer på de daglige tiltakene. Flere av sertifiseringene legger opp til kontinuerlig forbedring, slik at de som ønsker å beholde sertifiseringen også må arbeide målrettet med miljø. Aktørene påpeker at slike sertifiseringer har ført til at leietakere med sertifisering etterspør miljødata, og er mer interessert i tiltak som kan redusere leietakers forbruk. Flere påpeker at bevisstgjøringen som skapes med slike sertifiseringer er god, og legger til rette for at leietaker er mer mottakelig for eventuelle tiltak. På den måten kan det skapes interessen slik at eier og leietaker sammen kan implementere tiltak og avtaler som bedrer miljøytelsen i bygget.

5.4 utfordringer og muligheter ved felles oppgradering.

Et byggs miljøytelse er avhengig av byggets konstruksjon, driftssystemer og bruk. For en leietaker vil oppgraderinger av bygningsmasse og teknisk anlegg kunne heve trivsel og redusere kostnader knyttet til bruk av lokalet. Leietaker er bruker av bygget og vil dra nytte av for eksempel lavere kostnader knyttet til oppvarming. En problemstilling som flere grønne leieavtaler adresserer, og har forsøkt å løse, er problematikken knyttet til felles oppgradering for bedret miljøytelse. utfordringen bunner ut i at oppgradering av bygg eller teknisk utstyr bekostes av eier, mens det er leietaker som drar fordel av investeringen. Denne problematikken er i forskningen omtalt som *Split Incentiv* (T'Serclaes og Jollands, 2007). Som et prinsipal-agent-problem, hvor to parter med ulike insentiver forsøker å inngå en avtale, er det utfordrende og kontraktsfeste slike avtaler. Eier vil få hevet byggets tekniske standard, men de økonomiske besparelsene vil komme leietaker til gode. Og finne en avtale som fordeler kostnader og legger til rette for en rettferdig fordeling mellom partene er kjernen i utfordringen ved en slik avtale. Diskusjonen videre drøfte utfordringer med felles oppgradering som kan bidra til lavere strømutfgifter til leietaker, og bedre byggets miljøytelse.

Flere av aktørene uttaler at de har erfaring med bruk av slike avtaler, med vekslende hell. Aktør C forteller at de lenge har drevet med felles oppgradering, der de kan forsvare leietakers investeringsutfgift med tilsvarende reduksjon i strømkostnad. De har også klausuler i noen leieavtaler som gir dem rett til å gjennomføre energibesparende tiltak så lenge de kan beregne at det vil medføre lik totalutfkostnad for leietaker. Aktør C mener også det burde åpnes for en form for tvungen felles investering hvis aktør kan bevise at investeringsvalget kommer leietaker til gode. Og at det gjennom husleieloven bør legges til rette for at de med hjemmel i loven gå gjøre slike inngrep. Aktør B, C og D trekker frem at nullsumspill, er et viktig aspekt for gjennomføring av grønn oppgradering. De mener, og har erfaring med, at det er lettere å gjennomføre oppgradering når de kan forsvare investering med reduserte driftskostnader. Slik markedet er i dag er ikke leietakere villig til å betale ekstra for å kunne fronte bedret miljøytelse i kontorlokalet, med unntak av noen få leietakere. Da den manglende interessen for miljøytelsen fører til at leietakere ikke ønsker felle oppgradering, kan derimot ønske om lavere, eller uforandrede energikostnader være aktuelt for leietaker. Aktørene som benytter seg av felles oppgradering, gjennomfører avtaleformen blant annet ved å fordele leietakers investeringsutfkostnad utover fellesutfkostnaden. Samtidig skal leietaker få redusert sine energikostnader med tilsvarende økning. I teorien skal økning/reduksjon være lik, men det er ikke alltid det er tilfellet. Aktør D som representerer en stor aktør, med mange kvadratmeter utleid areal, uttaler at det er vanskelig å kunne garantere enn besparelse. I deres *Grønn plussavtale* som danner et rammeverk for inngåelse av grønne leieavtaler forsøker man og løse denne problematikken ved at man skal forholde seg til en teoretisk besparelse. I følge aktør er det avgjørende å finne en rettferdig fordeling for å oppnå suksess med avtaleformen. En retterferdig fordeling kan derimot være vanskelig å regne seg frem til, ettersom det er mange ulike forhold som påvirker resultatet. utfordringene

ved estimering gjør at avtalen ofte er komplisert. Noe som aktører påpeker som utfordrende, og kan gjøre det problematisk å inngå felles oppgradering for å bedre byggets miljøytelse.

5.4.1 Gjennomføring av felles oppgradering

Felles oppgradering av lokalet kan gjøres ved inngåelse av ny kontrakt, under leieforhold eller ved reforhandling av leiekontrakt. Videre vil de ulike tidspunktene for gjennomføring av felles oppgradering diskuteres.

Ved inngåelse av nytt leieforhold

I søk etter nye lokaler vil leietakere henvise seg til utleiemarkedet. I en slik prosess, vil leietaker være på leting etter nye lokaler som imøtekommer leietakers kravspesifikasjon og miljømål. Normalt vil leietakere unngå leieobjekt som ikke er klare for innflytting, eller objekter der man må ut men en investeringskostnad ved innflytning. Da vil leietaker søke andre objekter, som er klare for innflytning uten lignende investeringskost. Aktør A mener det er utrolig dårlig tidspunkt å diskutere for eksempel nytt ventilasjonsanlegg. Aktør C trekker fram at du som utleier ikke har mulighet til å fremme miljøspørsmål i denne fasen. Som flere av aktørene påpeker er det et tøft utleiemarked, og innhenting av leietaker er førsteprioritet i søk etter leietakere. Aktør utaler at de fleste miljøtiltak må fremmes ovenfor leietaker først etter at leiekontrakt er underskrevet. I selve prosessen ved innhenting av nye leietakere er det vanskelig å bringe tema på agendaen, fordi prosessen er rask, og primærobjektivet er å sikre leietaker i lokalet. Først etter at leietaker er på plass, mener aktør C at du kan starte dialogen om miljø med leietaker. Ved inngåelse av ny leiekontrakt kan det derfor være problematisk å inngå avtale om felles oppgradering.

I leieforholdet

Ved oppgradering under leieforholdet poengteres det av respondentene at det er lite heldig for leietaker å bli forstyrret av oppgradering eller oppussing i lokalet mens det er i bruk. Aktør E mener mange leietakere fokuserer mye på de umiddelbare ulempene ved slike tiltak. Og at de derfor ikke ønsker å være med på investeringer som kan begrense tilgang til lokalet under oppgradering. Likevel er det flere tiltak som er mulig å gjennomføre uten store grep i bygget som hindrer leietaker å bruke lokalet. Utskiftning av belysning til LED er tiltak som kan gjennomføres på kort tid uten å forstyrre leietaker. Større oppgraderinger vil derimot kunne redusere tilgang på lokalet og bruk av bygg i lengre perioder. Poenget med et kontorlokale er at bedriften skal ha en plass og yte sin virksomhet, og for mange vil en hindring som fører til at dette ikke er mulig være lite aktuelt. I følge eierne er derfor for mange leietakere problematisk å gjennomføre oppgradering underveis i leieforholdet.

Reforhandling

Ved reforhandling av leiekontrakter er det i følge aktørene flere leietakere som er mer tilbøyelige for oppgradering. Noe av det kan skyldes at man ved reforhandling allerede har vært i lokalet i lengre tid. Hvis man ønsker å bli værende kan mange leietakere være mer åpne for en felles oppgradering. Det kan skyldes en større forståelse knyttet til oppgradering, og leietaker selv har erfaring med byggets fasiliteter og kostnader knyttet til bruk. Derfor kan de ha et eget ønske om oppgradering. Et slikt utgangspunkt kan skape den nødvendige interessen fra leietaker til å at partene sammen kan bli enige om en avtale om oppgradering.

5.4.2 Nullsumspill og teoretisk besparelse

Flere aktører nevner at det er en utfordring å finne rettferdig kostnadsfordeling mellom eier og utleier ved felles oppgradering. I dag får eiere gjennomført felles oppgradering ved å argumentere for at leietaker får lik total kost. Det legges frem at investeringskost må være tilnærmet lik besparelsen oppgraderingen vil føre med seg. Men for å beregne hva besparelsen vil resultere i må det legges til grunn forhåndstall, altså en teoretisk beregnet besparelse. Da denne ikke alltid stemmer med faktisk besparelse kan det være utfordrende å garantere at investeringen vil lønne seg eller føre til et nullsumspill.

5.5 Andre forhold som påvirker utviklingen av grønne leieforhold

Underveis i undersøkelsen ble det gjort funn som ikke var definert i intervjuguiden, men som er aktuelle for oppgavens problemstilling. Det er derfor valgt å ta med andre aspekter som er relevant for oppgavens forskningsspørsmål.

5.5.1 Strømpriser

Et aspekt som er spesielt for Norge er lave energipriser. Strøm er relativt billig, og energien som leveres til norske brukere er i stor grad fornybar. I andre land, som mye av teorien kommer fra, er situasjonen noe annerledes. Høyere strømpriser gjør det mer aktuelt for leietakere å gjennomføre felles oppgradering. Det skyldes at kostnader knyttet til strøm er høyere, og det dermed er mer å spare ved investering i energibesparende tiltak. Leietaker i utlandet har dermed et større insentiv for å bli med på en felles oppgradering enn leietakere i Norge. Få økonomiske fordeler for leietaker ved grønn oppgradering kan være årsaken til manglende interesse blant leietakerne. Eierne uttaler også manglende etterspørsel etter brukskontrakter blant leietakerne. Dette er avtaler som kan være med på å redusere leietakers strømforbruk. Hvis nytteverdien av redusert strømforbruk ikke resulterer i økonomisk fordeler for leietaker, er det mindre sannsynlig at leietaker vil ha interesse for slike avtaler. Er derimot strømmprisen høyere vil det være mulig at leietaker ønsker bruksavtaler eller andre tiltak for å redusere eget forbruk.

5.5.1 Søkemeglernes rolle

Ved utarbeidelse av intervjuguiden ønsket undersøker å fokusere på forholdet mellom utleier og leietaker. Underveis i undersøkelsen ble det klart at i prosessen knyttet til inngåelse av nye leieforhold er det en rekke andre aktører som også er innblandet, og som er med på å påvirke utfall av avtalen mellom partene. Noe som ble nevnt av flere aktører var søkemeglernes påvirkning på leietakers kravspesifikasjon, og forhandlingen som resulterer i endelig avtale. Leietakere som ønsker nye lokaler benytter seg oftere av søkemeglere som bistår i søk, og følger dem gjennom prosessen til leietaker har flyttet inn. Dette er et resultat av at leietakere ønsker å møte en profesjonell utleieside med representant som også er spesialisert i søk etter nytt lokale. I undersøkelsen var noen av aktørene representert ved personer med ansvar for drift. Det ble påpekt at søkemeglere har ført til at kravspesifikasjonene til leietaker har blitt mer ambisiøse, noe som gjør at de som eiere må strekke seg for imøtekomme leietakers ønsker. I noen tilfeller har dette en positiv konsekvens hvor de som eiere må yte bedre for å nå kundens miljøkrav. Men det blir også uttalt at mange av spesifikasjonene virker negativt på miljøytelsen. En driftssjef uttalte at mange av kravspesifikasjonene etterspør for mye luft og lys, noe som går utover energiforbruket.

Som rådgiver for leietakerne har søkemeglerne en mulighet til å påvirke leietakers valg av lokal og miljøprestasjon. Men søkemeglerne er kun med i inngåelse av nye leieforhold. Etter at leietaker flytte inn i lokalet er det leietaker alene om å ta avgjørelser knyttet til leieforholdet. Aktør E påpeker at det er fokus på miljødata og byggets prestasjoner i starten, men at det forsvinner underveis i leieforholdet. Aktør F mener det er mange som er opptatt av å være politisk korrekt, men at det mangler vilje til å gjennomføre tiltak når det kommer til stykke. Et ønske om å fremstå miljøbevisst men lite gjennomføringsevne kan også tyde på at det i søk av nye lokaler er viktig med miljøytelse. Men når det åpner seg muligheter for felles oppgradering eller andre tiltak hvor leietaker må bidra er det mindre interesse fra leietakere. En kan si at en søkemegler kan virke positivt og negativt på miljøytelsen i bygget.

5.5.2 Sirkulær økonomi

I undersøkelsen påpekte flere av respondentene problem vedrørende leietakertilpasning og restlevetid. Det ble uttalt at bransjen har mye erfaring med energibesparende tiltak og optimalisering av drift. Aktør C uttaler at de er gode på tiltak innen energi, varme og kjøøl, men at de fortsatt møter problemer vedrørende materialbruk knyttet til estetisk utforming av lokalet. Flere av aktørene trekker også frem utfordringer knyttet til at leietakertilpasning ofte fører til utskiftning av alle overflater, og noen ganger teknisk anlegg. Det på tross av at eksisterende materialer og utstyr har en restlevetid for videre bruk. Problemet er ifølge aktører at leietakere nå skal ha skreddersydde løsninger, og at kontorlokale skal fremstå nytt. Når dette blir en bransjestandard er det vanskelig å konkurrere om nye leietakere uten å tilby lignende løsninger. For eiere som jobber med miljø, utaler de sterk misnøye rundt denne praksisen.

EUs sirkulærdirektiv (European Commission, 2014) har kommunisert at det i fremtiden vil bli strengere føringer for hvordan avfall håndteres. De siste årene har det vært et stort fokus på energibesparende tiltak og aktørene uttaler at de begynner å bli gode på reduksjon av ressursforbruk knyttet til varme, kjøling og ventilasjon, uten at de er i mål. Frem til nå har miljøtiltak primært handlet om energibesparende tiltak, men som aktører og blant annet EUs sirkulærdirektiv uttrykker, vil det i fremtiden bli et større fokus på hele miljøregnskapet. Hvor blant annet materialbruk og gjenbruk vil bli inkludert i regnskapet. Som et svar på denne utviklingen har aktør C allerede begynt å se på løsninger som gjør det mulig å plukke fra hverandre skillevegger og annet inventar, for gjenbruk. Fleksible løsninger som gjør det mulig å endre lokalet etter kundens ønske uten større inngrep er det flere av aktørene som har tro på. Aktør E forsøker så langt det lar seg gjøre å påvirke leietaker til å velge tidløse løsninger ved estetiske valg i kontoret. Valg av materiale, farger og utsmykning som ikke er valgt på grunn av hva som er inn og ”trendy”, vil gjøre det mindre aktuelt for leietakere og skifte ut inventar.

Det gjenstår ennå å se om lover eller regler for avfallshåndtering og krav om gjenbruk vil bli vedtatt. Så lenge markedet etterspør leietakertilpasninger som fører til utskiftninger vil eierne få utfordringer med å begrense praksisen. Eiere vil gjøre det de må for å få leid ut sine lokaler.

6 Konklusjon

Oppgavens problemstilling ønsker å belyse utfordringer og muligheter ved grønne leieforhold i kontorbygg i Norge. Gjennom forskningsspørsmål har oppgaven undersøkt og diskutert ulike aspekter som kan være barrierer eller drivere av avtaleformen. Videre vil konklusjon bli presentert, sammen med kritikk av oppgaven og forslag til videre forskning.

6.1 Konklusjon

I arbeidet med å besvare problemstillingen er det undersøkt hva brukere av kontraktsformen har av kunnskaper om grønne leieforhold. I oppgaven fremkommer det at brukerne har ulik oppfattelse av hva grønne leieforhold faktisk innebærer. Det er ikke bevist i oppgaven at det har resultert i at aktørene ikke ønsker å benytte avtaleformen. Men teorien i oppgaven påpeker et ønske om å bevege seg bort fra begrepet, til fordel for andre måter å inkludere miljøytelse i leieforholdet. I oppgave fremkommer det at dette også kan være tilfellet blant respondentene.

En stor utfordring ved bruk av grønne leieforhold er manglende interesse fra leietakere. Avtaleformen forutsetter gjensidig motivasjon hos eiere og leietakere, og hvordan de kan samarbeide for å bedre byggets miljøytelse. Hvis en av partene ikke er interessert, er det vanskelig å inngå slike avtaler. Eiere som ønsker å inngå grønne leieavtaler forsøker å informere og skape interesse om tema for leietaker, men har begrenes med hjelpemidler for å skape nødvendig engasjement.

Leietakere som er miljøsertifisert viser seg og være mer åpne for grønne leieforhold. Gjennom sertifiseringer skapes interesse og engasjement hos leietakere, og en bevisstgjøring som kan være med på å øke relevansen for grønne leieforhold hos leietaker. Bedrifter som er sertifisert viser større engasjement rundt byggets miljøytelse og etterspør flere miljøtiltak enn bedrifter som ikke er sertifisert. Undersøkelsen viser at leietakere med sertifisering etterspør miljødata og villige til å samarbeide med eier om grønne leieforhold.

Usikkerhet ved teoretisk besparelse ved felles oppgradering er et problem for flere eier som ønsker å gjennomføre felles oppgradering. Eiere har i større grad suksess med oppgradering der de kan garantere et nullsumspill. Men er det usikkerhet rundt besparelsen for leietaker, møte eiere motstand. Presise tall ved felles oppgradering er i stor grad nødvendig for å gjennomføre slike avtaler.

6.2 Kritikk av oppgave

Oppgaven ønsker å undersøke utfordringer og muligheter ved bruk av grønne leieforhold. Som oppgaven påpeker er slike avtaler et resultat av to parter, eier og leietakere. For å avdekke utfordringer og muligheter ved slike avtaler bør undersøkelsen omhandle begge parter, i oppgavens metode blir derimot kun en part representert. For å kunne utforske alle utfordringer og muligheter ved grønne avtaler, burde begge parter ha vært representert i undersøkelsen.

Undersøkelsen i oppgaven har også svakheter ved at det ble intervjuet for få respondenter. Kvalitative intervjuer har ikke som mål å generalisere, men ved få respondenter risikerer man å gå glipp av aspekter som er interessant for problemstillingen. I oppgaven kunne det også vært interessant og vært i kontakt med eiere som har en større variasjon i bruk, for å belyse ytterpunkter ved aktørens bruk av grønne leieforhold eller årsaker til at de ikke benytter seg av slike avtaler.

Forfatter hadde lite kunnskap om tematikken før oppgavens start noe som har resultert i en bratt læringskurve. Det er lett å være etterpåklok når oppgaven snart er ferdig, men det bemerkes at oppgavens resultat kunne vært bedre med grundigere forberedelser. Gjennom intervjuer ble flere aspekter undersøkt, noe som resulterte i en bred oppgave. Undersøkelsen kunne med fordel vært mer presis, da tematikken viste seg å innebære mer enn undersøker var forberedt på.

6.3 Anbefaling for videre forskning

Et interessant aspekt ved miljø i leieforhold er pålegg og lovgivning fra det offentlige. Hvis ikke det finnes interesse blant leietakere, men eier kan bevise at en felles oppgradering vil føre gi økonomiske fordeler for leietaker, vil det da være mulig å gjennomføre tiltak med hjemmel i husleieloven?

Det kan også være interessant å se på krav om miljøregnskap med fokus på andre aspekter enn energi. Som oppgaven påpeker er reduksjon av energi ett av mange tiltak som bedrer miljøytelsen i bygget. Andre aspekter som er interessante er utskiftninger av inventar i bygget, gjenbruk og bruk av bygget.

Oppgaven avdekket manglende interesse fra leietakere, noe som kan skyldes at de økonomiske fordelene ved slike avtaler ikke er store nok. I utlandet, hvor strømprisene er høyere kan slike avtaler være mer attraktive for leietakere. Det hadde vært interessant å se en studie som undersøkte de ulike forholdene i forskjellige land for å se etter mulige årsaker til lav etterspørsel i Norge.

En annen interessant vinkling for å undersøke utfordringer ved grønne leieforhold, er å se på de økonomiske fordelene ved grønne leieforhold. Manglende etterspørsel blant leietakere kan adresseres ved å se om det er ulønnsomt for leietakere, eller om det foreligger besparelser ved bruk av grønne leieforhold.

Referanser

- 2010/31/EU, D. (2010) *Eu of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings*. Strasbourg: EU. Tilgjengelig fra: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32010L0031&from=EN> (Hentet: 04.06.17).
- Andresen, M. E. og Idsø, J. (2016) Prinsipal agent teori *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/prinsipal-agent-teori> (Hentet: 01.06.17).
- Atkin, B. og Brooks, A. (2015) *Total Facility Management*. Wiley Blackwell.
- Better Buildings partnership (2015) *The tenants & landlords guide to happiness*. Australia: thefifthestate.com.au.
- BRE (2016) *What is BREEAM*. Tilgjengelig fra: <http://www.breeam.com/> (Hentet: 10.10 2016).
- Bright, S. og Dixie, H. (2014) Evidence of green leases in England and Wales, *International Journal of Law in the Built Environment*, 6(1/2), s. 6-20. Tilgjengelig fra: <http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/IJLBE-07-2013-0027>.
- Bugden, K., Botten, C., Staheli, J., Cross, S. og Highmore, S. (2013) *Green Lease Toolkit*. Better Buildings Partnership.
- Difi (2016) *Leiekontrakter - leie av eiendom*. Tilgjengelig fra: <https://www.anskaffelser.no/prosess/hva-skal-du-kjope/bygg-anlegg-og-eiendom-bae/leie-av-eiendom/konkurranse/leiekontrakt> (Hentet: 04.12 2016).
- Enova (2009) *Enbergimerk ditt yrkesbygg*. Tilgjengelig fra: <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/energimerking-av-bygg/> (Hentet: 09.06 2017).
- Enova (2013) *Vil ha grønne yrkesbygg*. Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/radgivning/naring/aktuelt/vil-ha-gronne-yrkesbygg/249/1591/> (Hentet: 01.12 2016).
- European Commission (2014) *Towards a circular economy: A zero waste programme for Europe*. Brussel.
- FN (2016) *Dette er parisavtalen*. Tilgjengelig fra: <http://www.fn.no/Tema/Klima/Klimaforhandlinger/Dette-er-Paris-avtalen> (Hentet: 01.12 2016).
- Halvorsen, K. (1989) *Å forske på Samfunn, En innføring i samfunnsvitenskaplig metode*. Oslo: Bedriftsøkonomens Forlag.
- Haugen, T. I. (2008) *Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.
- Hinnels, M., Bright, S., Langley, A., Woodford, L., Schiellerup, P. og Bosteels, T. (2008) The greening of commercial leases, *Journal of Property Investment and Finance*, 26(6), s. 541-551. Tilgjengelig fra: <http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/14635780810908389>
- Husleieloven (2016) *Lov av 26. mars 1999 nr. 17*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17>.
- International Facility Management Association (2009) *What is Facilities Management?* Tilgjengelig fra: <https://www.ifma.org/about/what-is-facility-management>.

- ISO (2015) ISO 14001, Key benefits, i Standardization, I. O. f. (red.). Tilgjengelig fra: https://www.iso.org/files/live/sites/isoorg/files/standards/docs/en/iso_14001_key_benefits.pdf.
- Jacobsen, D. I. (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnskaplig metode*. 4630 Kristiansand: Høyskoleforlaget AS.
- Janda, K. B., Bright, S., Patrick, J., Wilkinson, S. og Dixon, T. J. (2016) The evolution of green leases: towards inter-organizational environmental governance, *Building Research & Information*, 44, s. 660-674.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. og Christoffersen, L. (2010) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Klima- og miljødepartementet (2014) *Grønt skifte - Klima- og miljøvennelig omstilling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/gront-skifte/id2076832/> (Hentet: 29.11 2016).
- Kvalex (2014) *Sertifisering*. Tilgjengelig fra: <http://www.kvalex.no/produktnyheter/5787/Hva%20er%20akkreditering?/>.
- Miljøfyrtårn, S. (2015) *Dette er miljøfyrtårn*. Tilgjengelig fra: <http://www.miljofyrtarn.no/dette-er-milj%C3%B8fyrt%C3%A5rn/2015-11-18-23-59-53> (Hentet: 20.04 2017).
- NGBC (2015) *BREEAM In-Use*. Tilgjengelig fra: <http://ngbc.no/breem-nor/> (Hentet: 16.05 2017).
- NHO (2016) *Juss og praksis om leie av næringslokaler - en veiledning*. Tilgjengelig fra: https://minside.nho.no/Global/NHO/Dokumenter/juss_og_praksis%20leie%20n%C3%A6r.eiendom.pdf.
- Norges offentlige utredning (2004) *Velholdte bygninger gir mer til alle*.
- Norsk Eiendom (2012) *Grønne Leieavtaler*.
- Norsk Eiendom (2015) *Miljøavtalen*. Tilgjengelig fra: <http://www.norskeiendom.org/portfolio-items/miljoavtalen/> (Hentet: 30.11 2016).
- Norsk Standard (2007) *Fasilitetsstyring Termer og definisjoner* (b. NS-EN 15221-1). standard.no.
- Norwegian Green Building Council (2016) *Hva er BREEAM?* Tilgjengelig fra: <http://ngbc.no/breem-nor/> (Hentet: 03.06 2017).
- Reinås, J., Haugen, A., Fossli, G., Foss, M. H., Dokka, T. H., Hohle, E. E., Brunvoll, A. T., Bruvoll, A., Høystad, D. A., Hauer, H., Hemmingsen, A. K. T., Ruud, K., Etestøl, I. og Landet, R. R. (2009) *Energieffektivisering, Lavenergiutvalget*. Lavenergiutvalget: Olje- og energidepartementet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/OED/Rapporter/OED_Energieffektivisering_Lavopp.pdf.
- Sæbøe, O. E. og Blakstad, S. H. (2009) *Fasilitetsstyring*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.
- T'Serclaes, P. d. og Jollands, N. (2007) *Mind The Gap: Quantifying Principal Agency Problems in Energy Efficiency*. International Energy Agency. Tilgjengelig fra: https://www.iea.org/publications/freepublications/publication/mind_the_gap.pdf.
- Torvund, O. (2014) *Klausul Store Norske Leksikon*, (b. 2017). Tilgjengelig fra: <https://snl.no/klausul> (Hentet: 16.05).
- WCED, W. c. o. E. a. D. (1987) *Our Common Future*. Oxford: Oxford University Press.

World Green Building Council (2013) *World Green Building Trends 2013*. Tilgjengelig fra:
http://www.worldgbc.org/files/8613/6295/6420/World_Green_Building_Trends_SmartMarket_Report_2013.pdf.
Yudelson, J. (2008) *The Green Building Revolution*. Washington, D.C: Island Press.

Vedlegg 1 - Forespørsel om deltagelse

Mitt navn er Carl Fredrik Larsen og jeg er masterstudent ved Senter for eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU. Jeg jobber med masteroppgave, hvor tema for oppgaven omhandler grønne leieforhold i næringsbygg.

Oppgaven:

Oppgaven ønsker å undersøke hvordan utleier og leietaker i næringsbygg sammen kan bedre bygget/lokalet sin miljøpåvirkning, og hvordan slike tiltak kan ha positive og negative konsekvenser for eier og leietager. Foreløpig tittel på oppgaven er:

Utfordringer ved grønne leieforhold i Norge

Oppgaven definerer grønne leieforhold som alle tiltak, klausuler, kontrakter, felles oppgradering, drifts-, energi- og bruksavtaler mellom eier og leietaker som bidrar til bedre miljøytelsen ved bruk av næringslokaler. Målet med oppgaven er å belyse utfordringer og muligheter ved bruk av grønne leieavtaler i Norge.

Intervju:

I intervjuet ønsker jeg å avdekke holdninger, barrierer, muligheter og drivere for å implementere grønne tiltak i leieforholdet mellom utleier og leietaker. Utviklingen av grønne leieavtaler skjer på flere forskjellige måter, og oppgaven ønsker å avdekke hva som driver utviklingen, og hva som er dagens utfordringer.

Intervjuet vil trolig vare under 30 minutter, og kan gjennomføres over telefon eller Skype hvis ønskelig. Intervjuet er en veldig viktig del av min oppgave, og jeg håper vi begge kan dra fordel av sluttresultatet.

Takk for din tid, ser frem til ditt svar.

Med vennlig hilsen
Carl Fredrik Larsen

Vedlegg 2 – Intervjuguide

Intervjuguide

Innledende

1. Fortell kort om deg selv, og selskapet du representerer.
2. Fortell litt om din posisjon i et leieforhold. Er du utleier, rådgiver eller representerer du andre ved et leieforhold?
3. Hvilken rolle har du ved inngåelse av en ny leiekontrakt?
4. Annen relevante erfaring innen bransjen?

Grønne leieavtaler

5. Hvilke tanker og erfaringer har du om grønne leieforhold?
6. Hvilke former for grønne leieforhold kjenner du til?
7. Bruker dere noen former for grønne bruksavtaler som fremmer grønne verdier ved bruk av bygget?
8. Bruker dere noen former for avtaler om oppgradering av bygg/lokaler for bedret miljøprestasjon i løpet av leieperioden, hvor utleier og leietaker deler på kostnadene ved oppgradering?

Grønne leiekontrakter

9. Hvilke tanker og erfaringer har dere om å forbedre miljøprestasjonen i bygget ved bruk av grønne leiekontrakter?

Utfordringer og muligheter

10. Hva vil du si de største utfordringen ved å trekke miljøaspekter inn i leieforholdet er?
11. Hva er fordelene ved å inkludere miljø og grønne verdier inn i leieforholdet?
12. Hva er mest relevant for dere som bedrift for å gjøre leieforholdet grønnere?