

Jørgen W: Aspenes

Offentlige krav og insentiver for en bærekraftig BAE-næring

Masteroppgave i Masterprogram i eiendomsutvikling og –
forvaltning

Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2019



Oppgavens tittel: <i>Offentlige krav og insentiver for en bærekraftig BAE-næring</i>	Dato: 17.06.2019
	Antall sider (inkl. bilag):
	Masteroppgave <input checked="" type="checkbox"/> Prosjektoppgave <input type="checkbox"/>
Navn: Jørgen W. Aspenes	
Faglærer/veileder: Gunnar Leikvam	
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:	

<p>Ekstrakt:</p> <p>Oppgaven skal besvare problemstillingen: «Hvilke virkemidler kan det offentlige benytte for å fremskynde et bærekraftig skifte innen BAE-næringen?» Det er utformet tre forskningsspørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hva gjøres fra offentlig hold i dag?• Hva burde gjøres fra sentralt hold?• Hvilke utfordringer står i veien? <p>For å besvare problemstillingen er det gjennomført en litteraturstudie og seks kvalitative dybdeintervju. Intervjuobjektene er plukket fra utøvende og politisk side og belyser forskningsspørsmålene fra ulike vinkler.</p> <p>Med unntak av noen kommuner gjøres det i praksis lite fra offentlig hold i dag. Det er gjort en del forskning og laget en del ulike rapporter og utredninger slik at mulige virkemidler er godt belyst. Oppgaven har latt seg inspirere av ordningen i forbindelse med elbilfordelene og har med bakgrunn i denne foreslått en pakke med ulike krav og insentiver. Hovedutfordringen for et bærekraftig skifte innen BAE-næringen er mangelfull politisk vilje, fra sentralt hold, til å iverksette økonomiske insentiver eller benytte strategisk bruk av innkjøpsmakt.</p>
--

Stikkord:

1. Bærekraft
2. BAE-næringen
3. Offentlige insentiver
4. Grønt skifte

(sign.)

Forord:

Denne masteroppgaven er utarbeidet studieåret 2018/2019 og er avsluttende oppgave for masterstudiet i Eiendomsutvikling- og forvaltning ved fakultetet for arkitektur og design på Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, NTNU. Oppgaven gir 30 studiepoeng. Strukturen på oppgaven er hentet fra Nils Olsson (2015) og formatert som en masteroppgave.

Oppgaven har sett på hva som i dag gjøres for å bringe bærekraft til den norske BAE-næring i tråd med Norges forpliktelser etter Parisavtalen. Det er videre gjort et forsøk på å identifisere hva som burde gjøres, spesielt med et ovenfra og ned perspektiv for å fremskynde prosessene. Oppgaven har vært en fin unnskyldning til å grave i et vanskelig tema hvor spesielt intervjuprosessen har åpnet mange dører og ført til mange lærerike samtaler og øyeblikk.

Først og fremst ønsker jeg takke min kone som har gjort denne oppgaven mulig. I tillegg til å bistå noe i arbeidet har hun i løpet av disse tre årene født oss to fantastiske barn. Denne oppgaven hadde ikke vært mulig uten den støtte og tålmodighet hun har vist meg.

Vil også få takke intervjuobjektene mine som uten unntak har ført til spennende og interessant dialog. Til slutt vil jeg takke mine medstudenter for mange hyggelige diskusjoner og min veileder, Gunnar Leikvam, for at han har holdt meg i ørene og for inspirasjon både før og underveis i oppgaven.

Oslo, 17.06.2019

Jørgen W. Aspenes

Sammendrag:

Bygge-, Anleggs- og Eiendomsnæringen er Norges største landbaserte næring. FN estimerer at næringen globalt står for 40 prosent av energiforbruket og 1/3 av klimagassutslippene. Om Norge skal nå sine forpliktelser i henhold til Parisavtalen må denne næringen gjennom et grønt skifte.

Oppgaven retter et kritisk blikk på det økonomiske systemet vi for øyeblikket bruker til å forvalte og fordele våre felles ressurser. Dette økonomiske systemet legger retningslinjene for hvordan eiendomsutviklere i dag jobber og for hva disse produserer av resultater. Ut ifra et bærekraftperspektiv er ikke disse resultatene gode nok. Systemet skaper et misforhold mellom input og output hvor endelig løsning er mindre enn summen av innsatsfaktorene. Profitt, også misvisende kalt verdiskapning, er den direkte årsaken til dette misforholdet.

Oppgaven har som mål å forsøke å identifisere hvilke grep som i dag gjøres for å akselerere bærekraft innenfor BAE-næringen og hvilke grep som bør gjøres for å motivere næringen til slik bærekraftig adferd.

For å besvare forskningsspørsmålene i oppgaven er det gjennomført en omfattende litteraturstudie og dybdeintervju av representanter fra både utøvende og politisk side. Metoden er kvalitativ. Denne kombinasjonen av teori og praksis har dannet grunnlaget for å en analyse av hvor vi befinner oss på området per i dag, hva som bør gjøres fremover og hvilke barrierer som står i veien. Det har vært viktig å forsøke å ta hensyn til det store bildet og ikke la detaljer og særinteresser stjele fokus. Fellesskapets interesser må ivaretas av det offentlige gjennom innovative og fremtidsrettede insentiver.

Med dagens politiske ledelse er det lagt opp til at næringen selv skal ta de fleste initiativ på nasjonalt nivå. Det virker være en strategi hvor det skjer for lite, for sent. Næringen er stor og tung med sterke særinteresser. Grønne alibi og begrepsforvirring går igjen, med noe få unntak. På regionalt og kommunalt nivå skjer det derimot mer. Spesielt Oslo går foran med høye politiske ambisjoner og har blitt en ledestjerne internasjonalt, men også andre kommuner kommer etter. Den engasjerte «grasrota» etterlyser sterkere føringer og krav fra det sentrale slik at de enklere kan ta grønne valg. Dette gjelder også i pressområder men kanskje spesielt utenfor. Offentlige innkjøp må brukes strategisk. Økonomiske insentiver inspirert av elbilfordelene bør innføres. Bærekraft er et komplekst og sammensatt begrep. Det er lett å henge seg opp i særinteresser og målkonflikter, men det handler om å forenkle bildet.

Det handler om å se skogen. Det handler om at mangel på handling også innebærer politisk ansvar.

Ballen har begynt å rulle og det er behov for sterke politiske ledere som har engasjement og styrke til å løfte blikket og ta upopulære valg i dag som Norge og Verden er helt avhengige av fremover.

Abstract:

The building, construction and real estate industry (BCRE) is Norway's largest land-based industry. The UN estimates that the industry globally accounts for 40 per cent of energy consumption and 1/3 of greenhouse gas emissions. If Norway is to meet its obligations under the Paris Agreement, this industry must undergo a green transformation.

This thesis takes a critical look at the economic system we currently use to manage and distribute our common resources. The economic system sets out guidelines for how real estate developers work today and for what they produce. From a sustainability perspective, the results are not good enough. The system creates a mismatch between input and output, where the final solution is less than the sum of the input factors. Profit, also misleadingly called value creation, is the direct cause of this mismatch.

The goal is to try to identify which measures are currently being taken to accelerate sustainability within the BCRE industry and which measures should be taken to motivate the industry to such sustainable behavior.

In order to answer the research questions in the thesis, an extensive literature study and in-depth interview of representatives from both the executive and the political side has been carried out. The method is qualitative. This combination of theory and practice has formed the basis for an analysis of where we are in the area today, what should be done in the future and which barriers stand in our way. Paying attention to the bigger picture and not let details and special interests steal focus, has been an important part of this task. The community interests must be safeguarded by the public through innovative and forward-looking incentives.

With today's political leadership, it is envisaged that the industry, by own accord, should take initiatives at national level. It seems to be a strategy where the outcome is too little, too late. The industry is large and complex with strong special interests. With a few exceptions, green alibis and concept confusion seem to be common. At the regional and municipal level, however, more action is seen. In particular, the municipality of Oslo is at the forefront of high political ambitions and has become a guiding star internationally, but other municipalities are also following suit. A committed grassroots calls for stronger guidelines and demands from the central government so that they, more easily, can make green choices. This also applies in high growth areas but perhaps especially outside. Public procurement must be used strategically. Economic incentives inspired by the electric car benefits should be introduced. Sustainability is a complex and interconnected concept. It's easy to get caught up in special

interests and goal conflicts. It's all about simplifying. It's about seeing the forest. It's about the lack of action also involving political responsibility.

The process has started but there is further need of strong political leaders who have the commitment and strength to see the bigger picture and make unpopular decisions, choices that Norway and the World are totally dependent on for the future.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	ii
Sammendrag.....	iii
Abstract.....	v
1 Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Problemstilling.....	2
1.3 Avgrensninger.....	2
1.4 Oppgavens disposisjon.....	3
2 Teori.....	4
2.1 Spillteori.....	4
2.2 Hva betyr egentlig bærekraft.....	5
2.3 Det økonomiske systemet.....	8
2.4 Grønn omstilling.....	10
2.5 Grønn konkurransekraft.....	12
2.6 Sirkulær økonomi.....	17
2.7 Beste praksis.....	18
2.8 Sertifiseringsordninger.....	20
3 Metode.....	21
3.1 Forskningsdesign.....	21
3.2 Utfordringene.....	22
3.2.1 Litteraturstudie.....	24
3.2.2 Dybdeintervju.....	24
3.2.3 Etske spørsmål.....	25
3.3 Fremgangsmåten.....	25
3.3.1 Metode - litteraturstudie.....	25
3.3.2 Metode - dybdeintervju.....	28
3.4 Gyldighet og pålitelighet.....	29
3.4.1 Intern gyldighet.....	30
3.4.2 Ekstern gyldighet.....	31
3.4.3 Pålitelighet.....	31
3.5 Analytisk tilnærming.....	32
4 Funn.....	33
Sammendrag – grønn interesseorganisasjon.....	33
Sammendrag – representant stortinget.....	36
Sammendrag – bærekraftkonsulent.....	38
Sammendrag – initiativtaker økolandsby.....	42
Sammendrag – representant Oslo byråd.....	46
Sammendrag – representant KS.....	49
5 Diskusjon.....	52
Forskningsspørsmål 1.....	56
Forskningsspørsmål 2.....	58
Forskningsspørsmål 3.....	60
6 Konklusjon.....	62
Problemstillingen.....	62
Referanseliste.....	64

Figurliste

Figur 1 - Offentlige krav og insentiver.....	2
Figur 2 - Oppgavens oppbygging	3
Figur 3 - Begrep og innhold.....	6
Figur 4 - Bærekraft.....	7
Figur 5 - Prinsipper for politikkutforming (Grønn konkurransekraft, 2016)	14
Figur 6 - 10 strakstiltak for byggeiere (Grønn byggallianse, 2016)	16
Figur 7 - 10 strakstiltak for myndigheten (Grønn byggallianse, 2016)	16
Figur 8 - Sirkulær økonomi (Nanna Skytte)	17
Figur 9 - Sirkulære prinsipper (circularnorway.no)	18
Figur 10 - BREEAM (storebrand.no)	21
Figur 11 - Deduktiv / induktiv.....	22
Figur 12 - Undersøkellesprosessen.....	23
Figur 13 - Teori / empiri.....	24
Figur 14 - Matrise søkeord.....	27
Figur 15 - Intervjuobjektene.....	28
Figur 16 - Tretrinnsrakett (Jacobsen, 2015)	30
Figur 17 - Lineær forretningsmodell.....	52
Figur 18 - Venus.....	63

1. Innledning:

1.1 Bakgrunn

FN estimerer at BAE-næringen står bak 40 prosent energiforbruket i verden og 1/3 av de globale klimagassutslippene. Dette er med andre ord en næring som må ha en sentral rolle i overgangen til et bærekraftig samfunn. I et land som Norge, med lange kalde vintere, er eiendom et av våre viktigste kriterier for overlevelse. Disse eiendommene utgjør også enorme verdier. Bare på den private siden anslår Eiendomsverdi at det i Norge finnes over 2 millioner boliger og over 400.000 fritidsboliger. De har videre beregnet den totale verdien av disse bostedene til over 8000 milliarder norske kroner. På nasjonalt nivå er dette betydelige tall som utgjør en stor andel av vår private formuesverdi, men enda viktigere er de felles ressursene som er brukt og bundet opp i alle disse boligene. Inkluderer vi også alt av næring- og offentlige bygg utgjør dette tilsammen en meget stor prosentandel av de felles ressursene som for øyeblikket er hentet ut og benyttet i landet vårt. Hvordan blir denne ressurs utnyttelsen foretatt og understøtter den felleskapets langsiktige interesser?

Som økonom er det vanskelig å legge bort det samfunnsøkonomiske perspektivet. Spesielt gjelder dette hvilke rammebetingelser som legger størst føringer som drivere i dagens BAE-næring. Oppgaven har som formål å forsøke få et overblikk over det store bildet og rette et kritisk blikk på hvordan vi har organisert samfunnet vårt. Kanskje utfordre noen etablerte sammenhenger eller rett og slett forsøke å forenkle og sette tingene i perspektiv.

Samtidig er det viktig å undersøke hvilke konkrete tiltak som kan iverksettes innenfor dagens økonomiske rammeverk for å hjelpe BAE-næringen i bærekraftig retning. Kan det for eksempel være overføringsverdi fra virkemidlene i forbindelse med den norske elbilordningen? Dette spørsmålet har vært en inspirasjon bak oppgaven som det er verdt å ta en nærmere titt på.

Tema for oppgaven er:

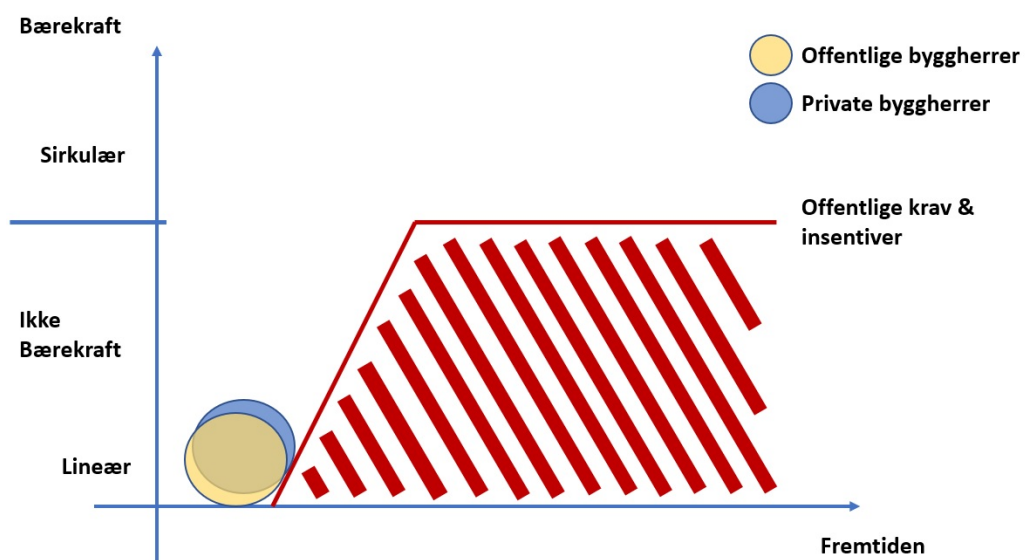
Offentlige krav og insentiver for en bærekraftig BAE-næring

1.2 Problemstilling

Følgende problemstilling ønskes besvart:

Hvilke virkemidler kan det offentlige benytte for å fremskynde et bærekraftig skifte innen BAE-næringen?

Jeg har forsøkt å illustrere problemstillingen gjennom følgende illustrasjon:



Figur 1: Offentlige krav & insentiver

Problemstillingen skal understøttes av følgende 3 forskningsspørsmål:

1. Hva gjøres fra offentlig hold i dag?
2. Hva burde gjøres fra sentralt hold?
3. Hvilke utfordringer står i veien?

1.3 Avgrensinger

BAE-næringen henviser til Bygge-, Anleggs- og Eiendomsnæringen i Norge. Oppgavens tema favner bredt og er derfor todelt. En del hvor overblikk og de store linjene forsøkes

oppretholdt og en del hvor det tas tak i detaljene. Bærekraft er først og fremst et begrep som strekker seg over mange næringer og omhandler samfunnsøkonomiske rammebetingelser. Det er dermed forsøkt å avgrense oppgaven til de rammebetingelsene som spesielt er førende for norsk BAE-næring. Innenfor begrepet bærekraft er det samspillet mellom de tre pilarene miljø, økonomi og sosiale forhold som omhandles.

1.4 Oppgavens disposisjon

Figuren under viser hvordan oppgaven er bygget opp. Strukturen er hentet fra Olson (2015).



Figur 2: Oppgavens oppbygging

2. Teori:

Ved overrekkelsen av Grønn konkurransekraft sin rapport til regjeringen åpner Ylva Lindberg, administrerende direktør i Sigla, med et sitat fra Malcom X:

“The future belongs to those who prepare for it today”.

Dette lover godt når vi leser om ulike planlagte næringsbygg eller ser reklame for et nytt leilighetsprosjekt fra større utbyggere. Det er endel begreper som gjerne går igjen. «Miljøriktig», «livskraftig», «effektivt», «sunt» «bærekraftig». Sammenligner vi derimot de ulike prosjektene ser vi fort at de forskjellige utbyggerne legger vidt forskjellig mening i disse, i utgangspunktet, like begrepene.

For mange kan det virke som om bærekraft har blitt et trendbegrep og på veien dit mistet mye av sitt viktige innhold. Salg og markedsføring er en viktig del av de fleste utvikleres hverdag. Enhver eiendom trenger en bruker for å realisere sitt potensiale og dermed synliggjøre verdi. Flere og flere har derfor blitt flinke til å snakke om bærekraft men det virker samtidig som at færre og færre faktisk forstår det komplekse samspillet som ligger i begrepet.

Som Truls Nergaard, leder for eiendom hos Storebrand, påpeker så kan vanskelig en utbygger på egenhånd bygge bærekraftig da dette krever en analytisk tilnærming hvor utgangspunktet er en helhet som strekker seg over flere fagdisipliner og må sees i et større geografisk perspektiv. Eller «grønn byutvikling» som han kaller det.

I disse «fake news» tider hvor begrepsforvirring blir mer og mer utbredt, vil vi derfor gå igjennom noen av de viktigste teoretiske begrepene som er benyttet videre i oppgaven for å besvare forskningsspørsmålene. Noe av denne teorien er direkte relatert til BAE-næringen og andre deler er med på å danne det samfunnsøkonomiske rammeverket for næringen.

2.1 Spillteori

Vi starter med problemstillingene i forbindelse med spillteori. Daglig stilles de fleste av oss ovenfor økonomiske valg hvor det rimeligste alternativet ofte er det dårligste alternativet for helse og miljø. Dette kan gå på kvalitet, produksjonsmetode eller logistikk-løsning. Hver enkelt av oss har et ansvar i forvaltningen av våre felles ressurser. I den forbindelse skal vi se på et par interessante scenario fra spillteorien.

Wikipedia beskriver begrepet slik:

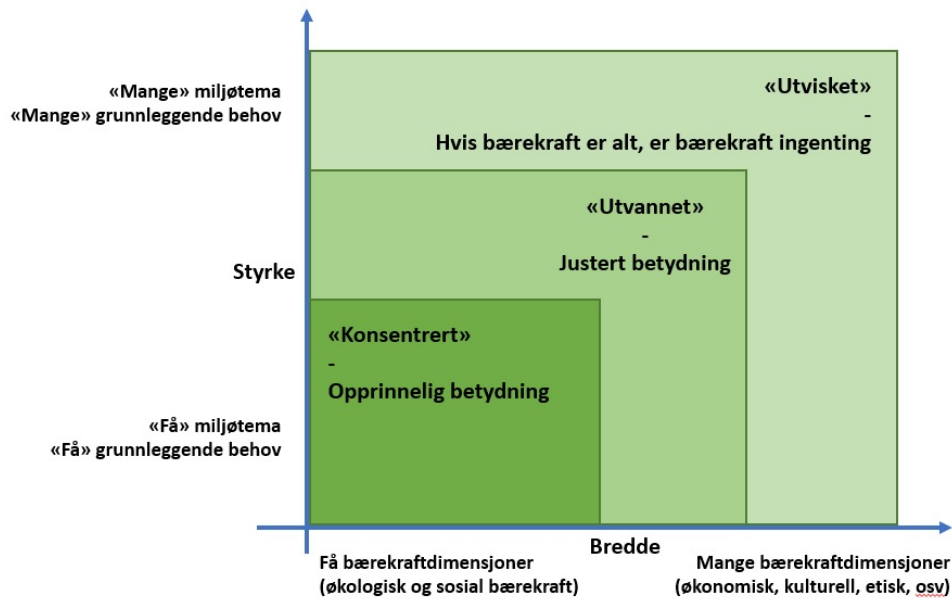
«En matematisk teori som anvendes for å simulere atferd og valgsituasjoner for aktører som står overfor gitte handlingsalternativer, og hvordan de velger i møte med på forhånd kjente konsekvenser av ulike valgutfall. Hensikten med spillteori er å simulere komplekse prosesser og utviklingsforløp, hvor flere aktører handler med eller uten informasjon om andre aktørers strategi. Gitt rasjonell atferd studeres det også hvordan ulike forventninger om belønning eller straff påvirker aktørenes atferd i de studerte situasjonene.»

Spillteori utgjør således essensen bak teoretisk tenkning og er dermed en fin introduksjon til dette kapitlet. Spesielt to situasjoner er aktuelle for denne oppgaven.

- Den første situasjonen er «fangenes dilemma», som har overføringsverdi til ulik adferds simulering. I vår kontekst, for insentiver knyttet til bærekraft, kan vi beskrive en person som tenker at han/hun ikke trenger å endre adferd grunnet, eksempelvis klimakrisen, fordi det er mange andre som vil gjøre dette. Risikoen vil være om alle skulle tenke slik og at mulighetsvinduet til å reversere krisen dermed forsvinner. Vi har en situasjon hvor et rasjonelt individuelt valg kan føre til et kollektivt irrasjonelt valg.
- Den andre spillteoretiske situasjonen som er spesielt aktuell for denne oppgaven er «allmenningens tragedie». Allmenningens tragedie oppstår når en felles ressurs ødelegges fordi alle brukerne handler på en måte som er best for egen del, selv om dette på lang sikt ødelegger ressursen og dermed også skader en selv. De mest kjente anvendelsesområdene er vannmangel, overfiske og global oppvarming, men den beskriver et menneskelig fenomen som kan overføres til de fleste begrensede ressurser vi har og går dermed hånd i hånd med begrepet bærekraft.

2.2 Hva betyr egentlig bærekraft?

Som pekt på i innledningen til dette kapitlet er det mange begreper som i dag er under angrep, og som bevisst eller ubevisst undergraves. Bærekraft er et av disse begrepene. Det er et forholdsvis nytt uttrykk som gjennom stadig utvanning er i ferd med å miste noe av sitt viktige innhold. Figuren under forsøker å illustrere forholdet mellom styrke og bredde ved begrepet og hvordan dette kan endre innholdet.



Figur 3: Begrep og innhold

Når innholdet endres er begrepet i ferd med å dø. Innenfor vitenskapelig metode er det en forutsetning å definere begrepene slik at forfatter/forsker og leser/bruker tillegger det samme meningsinnholdet. Hvilken definisjon legges så til grunn for denne oppgaven?

Allerede i 1987 formulerte Brundtland kommisjonen begrepet «bærekraftig utvikling» for verden:

«Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov og sikre grunnleggende behov for alle i dag og for all framtid.»

I sin sluttrapport «Vår felles framtid» beskrives de tre pilarene miljø, økonomi og sosiale forhold. Det er i grensesnittet mellom disse tre begrepene at bærekraft eksisterer. Wikipedia hjelper oss med å påpeke at økonomi forstås gjennom definisjonen fordeling og effektiv utnyttelse av knappe ressurser.

Norges offisielle definisjon av begrepet finnes i Stortingsmelding nr. 58 (1996-97):

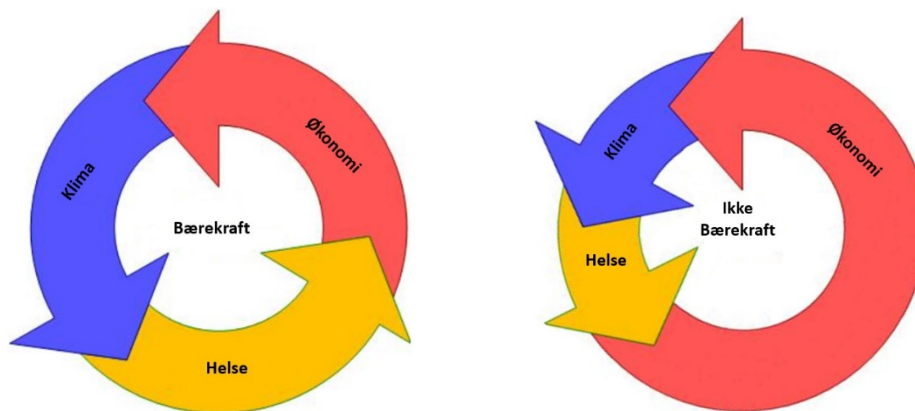
«Bærekraft må bygge på:

- *det økologiske perspektivet*
 - *føre var prinsippet*
- *det sosiale perspektivet*

- *velferdsperspektivet – dekning av basisbehov*
- *generasjonsperspektivet – rettferdig fordeling over tid og geografi»*

I 2008 etablerte FN «Green Economy Initiative» med formål om økt effektivitet i ressursutnyttelse, ren energi og sosial rettferdighet.

Felles for disse definisjonene er tredelingen og det komplekse samspill mellom det økologiske perspektivet (miljø) og det sosiale perspektivet gjennom fordeling og effektiv utnyttelse (økonomi) og rettferdighet (over tid og sted). Dette er definisjonen som legges til grunn for denne oppgaven. Under følger en illustrasjon på den delikate balansen i bærekraftsmodellen og en ubalansert modell hvor økonomi dominerer bildet.



Figur 4: Bærekraft

I resten av dette kapitlet skal vi blant annet se nærmere på den teori som danner grunnlaget for det økonomiske systemet vi har i dag. Dette utgjør det ytre rammeverk og den primære drivkraften bak dagens BAE-næring. Derfra skal vi snevre oss inn på nasjonalt nivå og se spesifikt på teori rundt de grepene som gjøres i dag og noen ulike tiltak de sentrale aktørene foreslår å iverksette. utfordringene dukker opp underveis. På en slik måte vil teorikapitlet belyse oppgavens tre forskningsspørsmål fra ulike vinkler.

2.3 Det økonomiske systemet

Dagens kapitalistiske system utgjør rammeverket for profitt maksimering som hoveddrivkraft i BAE-næringen. Finanskrisen de siste 11 årene var et skudd for baugen for de frie markedskreftene og vi ser stadige tegn på at gammel medisin går vondt verre (geab.eu). Mange land strammer nå inn på handel og annen internasjonal aktivitet og vi ser krav om større grad av regulering og styrkning av nasjonalstatene. Foreløpig finnes det få alternativer men vi ser famlende søken etter hybrid varianter hvor den nordiske sosialdemokratiske modellen er en representant. Klimakrisen og fremmarsjen av grønne krefter i Europa, og resten av verden, vil forsøke å skyve denne utviklingen i retningen av en ressurs basert økonomisk fordelingsmodell.

Hva sier våre store tenkere om dagens økonomiske system?

Nylig avdøde Stephen Hawking ble for et par år siden spurt på Reddit hva han trodde om kapitalismens fremtid (counterpunch.org). Han svarer at de siste årenes raske teknologiske utvikling har ført til stadig større automatisering av jobber. Beroende på distribusjon kan dette i utgangspunktet få to ulike utfall.

- Om maskinene produserer alt vi trenger og distribueres noenlunde likt kan alle mennesker leve et liv i sus og dus.
- De som eier maskinene bygger opp store formuer som de ikke ønsker å dele. Resultatet er en voldsom økning i gapet mellom fattig og rik.

Den nåværende neoliberale utviklingen peker for øyeblikket mot det siste alternativet og Hawking avslutter med å si at det ikke er robotene som kommer til å lede oss inn i en økonomisk apokalypse, men kapitalismen vi bør være engstelige for.

Karl Marx feiret sin 200 års fødselsdag i begynnelsen av mai i 2018. For de fleste som har studert økonomi er navnet hans synonymt med politisk og økonomisk elendighet. Landene som omfavnet hans teorier har vært herjet av despotisme og korrupsjon. I vest har den frie markedskapitalismen regjert i et århundre, og stadig flere arbeidsplasser blir overflødige samtidig som den økonomiske avkastningen havner på færre og færre hender. Konturene av det Marx kalte sin «globale reserve arme av arbeidsledige» og flere andre av hans konsepter begynner å bli gode beskrivelser på dagens globale økonomiske system.

Som økonomien John Kenneth Galbraith sa det: «Det er en merkelig idé at de rike arbeider bedre hvis de hele tiden blir rikere, mens de fattige bare arbeider bedre hvis de blir fattigere» (wikipedia)

Den innflytelsesrike økonomen, John M. Keynes mente det ville være kapitalismen som kom til å løfte mennesket frem til et behagelig liv fylt med frihet og fritid. I sitt essay «Economic possibilities for our Grandchildren», fra 1930, beskriver han en hverdag hvor kapitalismen, i løpet av 100 år, ville føre til teknologiske fremskritt og vekst som skulle senke gjennomsnittlig arbeidsuke til 15 timer. Til en hverdag hvor fritidssysler ville være vårt største hodebry. Keynes var ikke spesielt treffsikker i denne spådommen, og han hadde også en uttalelse om penger som siden har vist seg optimistisk:

“The love of money as a possession - as distinguished from the love of money as a means to the enjoyments and realities of life - will be recognised for what it is, a somewhat disgusting morbidity, one of those semi-criminal, semi-pathological propensities which one hands over with a shudder to the specialists in mental disease.” (counterpunch.org)

En annen økonom ved navn Joseph Schumpeter, var også opptatt av teknologisk utvikling. Han innførte det økonomiske begrepet «kreativ destruksjon». Hans meste kjente tese omhandler kapitalismen og dens uunngåelige bortgang (Schumpeter, 1942). Han mente at «kapitalismen var et dynamisk og fredelig økonomisk system, men at det utviklet en mentalitet hos befolkningen og i det intellektuelle miljøet som til slutt ville føre til at kapitalismen ville forsvinne.» (wikipedia)

Den franske økonomen Thomas Piketty forklarer situasjonen på en enkel måte. Kapitalavkastningen til de rike er høyere enn vekstraten i økonomien. Dermed øker formuene til de superrike i langt høyere tempo enn lønnsveksten til alle andre. Alle andre har dermed aldri noen mulighet til å hente inn dette forspranget.

Kapitalismen har i utgangspunktet to ulike kritiske retninger:

Marx står bak den ene, hvor han peker på fremmedgjøringen av mennesket når vi ser på oss selv som arbeidere i stedet for menneske med evner og muligheter.

«En fremmedgjøring av mennesker i vid forstand, blant annet ved at folk identifiserer seg selv som simple arbeidere og ikke som mennesker med evner og muligheter. Og ved at de ikke griper den faktiske kontroll over egen hverdag, men manipuleres til passivitet (falsk bevissthet). Folk lever i en verden der den faktiske virkelighet stadig blir fjernere, mer fremmed, for folk flest.» (Malnes og Midgaard, 2009)

Den andre kritiske retningen tar inn det større økologiske bildet: «man mener at den kapitalistiske grunntanken (og som mange mener – praksisen) vil føre til at jorden vil bli utarmet og gå til grunne som konsekvens av målet med økt profitt for de enkelte og ikke for fellesskapets beste» (wikipedia).

Overgangen fra et system til et annet krever omstilling.

2.4 Grønn omstilling

Generelt sett vil nye offentlige krav til en næring føre til omstilling i varierende grad. Det kan eksempelvis være etablering av nye verdikjeder, effektivisering av rutiner eller endring av kultur. I denne oppgaven hvor omstilling har et bærekraftsmål er det naturlig å snakke om grønn omstilling. Haarstad og Rusten (2018) beskriver grønn omstilling på en god måte i boken med samme navn:

«Omstilling innebærer prioriteringer og avveininger i et komplekst og uoversiktlig landskap, der konsekvensene av valgene kan være utydelige. Framskrivninger av miljø og klimaeffekter har dessuten stor grad av usikkerhet, og baseres ofte på en blanding av komplekse analyser og retorikk. Konkrete tiltak kommer ofte enkelte sosiale grupper, regioner eller interesser til gode, mens andre grupper kommer dårlig ut. I en slik situasjon er det lett at de store veivalgene i samfunnet forsvinner i alle de små, og at hensynet til særinteresser overskygger det større bildet.»

Teoretisk har omstilling historisk sett vært nært knyttet til teknologisk utvikling og innovasjon, men teknologiske nyvinninger er også betinget av sosial adaptasjon. Det kalles derfor sosio-teknisk omstilling (Haarstad og Rusten, 2018). Teknologi i seg selv kan dermed ikke være en løsning uten at både sted og tid er riktig. Dette er avhengig av en rekke sosiale

strukturer som regelverk, vaner, økonomi og lignende. At elbilen ikke har blitt viktigere for samfunnsutviklingen før de siste par årene selv om den har eksistert i over hundre år er et eksempel på følsomhet når gjelder tid. Men like sentralt er hensynet til sted. Geografisk kontekst spiller en viktig rolle i omstillingsprosesser. I norsk sammenheng er det ikke mulig å snakke samfunnsmessig omstilling uten å ta hensyn til oljenæring. Det er videre vanskelig å se norske omstillingsprosesser uten en europeisk sammenheng. Det geografiske perspektivet innebærer ulike skalaer. Det være seg privat, kommunalt, fylkeskommunalt, nasjonalt, europeisk eller globalt. Spesielt problematikken rundt klima og miljø, hvor konsekvensene ikke respekterer landegrensener, vil kreve globale løsninger. Som Anders Bjartnes skriver i boken sin (Det grønne skiftet, 2015):

«Klimapolitikk er ikke noe kretsmesterskap»

I det videre skal vi skille mellom to vidt forskjellige grunnsyn. Er det mulig å tilpasse dagens økonomiske modell eller er denne modellen inkompatibel med bærekraft slik at den helt eller delvis må erstattes?

Tilpasse dagens modell:

OECD fremmer bruk av begrepet grønn vekst. De mener økonomisk vekst er nødvendig for samfunn og vår velferd. Håpet er at økonomisk vekst, og bærekraftige og økologiske løsninger er kompatible og kan blomstre sammen. I denne situasjonen vil løsningene oppstå i dynamikken mellom markedskreftene og næringslivet. I OECD sin rapport fra 2011 peker de på at grønn vekst kan åpne nye dører for økonomisk vekst blant annet gjennom innovasjon, produktivitet og fremvekst av nye markeder. Den norske debatt og politikk preges i stadig større grad av diskusjoner som omhandler grønn omstilling. Paradokset er at sentrale politiske miljøer fortsatt tror at norsk oljeutvinning kan være en del av en slik grønn fremtid. Denne logikken er basert på gammeldagse forutsetninger og setter begrensninger for vurderinger rundt fremtidens mulighetsområde.

Erstatte dagens modell:

Trebeck og Williams (2019) argumenterer for at vekst leder til et punkt hvor begrepet har utspilt sin rolle. Når vi som sivilisasjon ankommer dette punktet i tid vil all ytterligere jakt etter fortsatt vekst føre til et stadig stigende fjell av problemer. Forfatterne konkluderer med at

det er nødvendig å omprioritere fra å kontinuerlig hige etter mer til å slå oss til ro og nyte det vi allerede har.

Begrepet «degrowth» dukker opp i denne sammenheng. Wikipedia definerer begrepet som «en politisk, økonomisk og sosial bevegelse basert på økologisk økonomi, anti-konsum og anti-kapitalistiske tanker». Spørsmålet som stilles er om vekst kan være bærekraftig? Argumentet til bevegelsen er at vekst er nært knyttet til *ressursforbruk* og dermed aldri kan bli bærekraftig. Haarstad og Rusten (2018) peker på at det «heller er selve veksten som er problemet». Hvis det så er slik at ressursknapphet og CO2 begrensinger forhindrer evig økonomisk vekst er det uunngåelig at slik «ikke-vekst» må bli sosialt bærekraftig. Da trengs det store kulturelle og politiske omveltninger til for å reformere de institusjonene som er avhengige av evig økonomisk vekst. En radikal politisk endring (Kallis, 2011). En slik omstilling på tvers av ulike samfunnsstrukturer blir også kalt transformasjon. Da er ikke lenger teknologiske endringer tilstrekkelig. Dette vil kreve grunnleggende holdningsendringer og revurderinger av hele verdigrunnlaget vårt. Om behovet for grønn omstilling er midlertidig vil det kanskje være naturlig å justere på dagens økonomiske modell, men om vi faktisk nå overskrider tåleevnen til planeten vår mener mange at vi vil trenge et skifte hvor vi reorganiserer samfunnet vårt på en slik måte at vi holder oss innenfor de fysiske rammene som planeten gir.

Et slik skifte foregår gjerne på en av to måter: En storstilt felles dugnad hvor endringsvilje er nøkkelen til suksess eller et sjokk gjennom en katastrofal hendelse hvor endringen påtvinger seg selv. Reform eller revolusjon.

En grønn omstilling vil nok gjerne uansett starte med mindre endringer i det eksisterende systemet.

2.5 Grønn konkurransekraft

Parisavtalen av 2015 var et vendepunkt for verden når det kommer til klima- og miljø. Før dette fantes det ingen enighet om retning, og dermed heller ingen felles skritt for en bærekraftig utvikling. Etter at avtalen ble vedtatt har verdens land samlet seg om en felles retning for veien videre, verden har fått marsjordre.

I juni 2015 oppnevnte regjeringen et ekspertutvalg for grønn konkurransekraft. Utvalget, som bestod av Connie Hedegaard og Idar Kreutzer, fikk et mandat om å utarbeide en rapport som ble lagt frem i oktober 2016. Rapporten består av et forslag til en nasjonal strategi for hvordan Norge kan redusere klimagassutslippene samtidig som vi oppnår økt verdiskaping og nye arbeidsplasser. I løpet av et drøyt år reiste utvalget rundt i Norge og snakket med næringsliv og samfunn for å identifisere omstillingsvilje og omstillingsevne. Deres anbefalte strategi består totalt av 65 handlingspunkter. Utvalget var meget klare på at strategien er laget som et praktisk verktøy. Veldig mange faktorer gjør Norge til et naturlig foregangsland. Som Idar Kreutzer sier: «Hvis ikke Norge, hvem da?»

Idar Kreutzer starter sitt foredrag om Grønn konkurransekraft, Zero Konferansen på følgende måte: «Survival of the fittest» betyr ikke at det er den sterkeste som overlever. Det betyr at det er den mest omstillingsdyktige. Connie Hedegaard fortsetter med å beskrive Norges strategi for øyeblikket: Kjøp reduksjon der det er rimeligst. Det er en mulig å fortsette slik ved å kjøpe reduksjoner i utslipp andre steder i Europa, men dette vil være en kortsiktig forretningsstrategi som Conni og co peker på. Da får man ikke investeringene, ikke innovasjonen. Ikke produksjonen, utvikling og arbeidsplassene, i Norge. Hvis man skal greie å redusere utslipp med 40 prosent frem til 2030 må alle sektorer i samfunnet bidra. Dette gjelder også olje- og gassnæringen. Dermed adresserer Connie elefanten i rommet.

Når det gjelder prinsipper for politikkkutforming legger rapporten følgende ti punkter til grunn:

«Politisk enighet, og vilje til å bruke slike prinsipper, kan utløse innovasjonskraft og investeringsvilje» (Grønn konkurransekraft, 2016)

Prinsipper for politikktutforming – www.gronnkonkurranskraft.no
• Forurenser skal betale
• Utslipp og andre eksternaliteter skal prises
• Det vi vil ha mindre av, skal skattes mer. Det vi vil ha mer av, skal skattes mindre
• Det skal legges til rette for at forbrukere kan foreta informerte beslutninger
• Offentlige anskaffelser skal være grønne
• Planlegging og investeringer skal ta utgangspunkt i målet om å bli et lavutslippssamfunn i 2050
• Livssyklusperspektivet skal legges til grunn for offentlige investeringer og anskaffelser
• Nye lovforslag skal inkludere en vurdering av CO2-effekter der det er relevant
• Grønn konkurransekraft skal bygges på velfungerende markeder
• Det skal rapporteres på det vi vil oppnå og det vi vil unngå

Figur 5: Prinsipper for politikktutforming

Disse punktene blir å anse som del av rammeverket, men rapporten legger stor vekt på samspillet mellom det offentlige og næringslivet og det kommer spesielt til uttrykk når det gjelder BAE-næringen.

«Behovet for hurtig omlegging forutsetter en ny dynamikk mellom myndighetene og markedet. En målrettet, effektiv og rollebevisst offentlig sektor har betydelig innflytelse gjennom regler og rammebetingelser, som en stor eiendomsbesitter og eier i norsk næringsliv og som markedets viktigste innkjøper»

Som en del av arbeidet utfordret ekspertutvalget Norsk næringsliv til å utarbeide egne strategier for omstillingen til lavutslippssamfunnet. Dette resulterte i at 16 ulike sektorer leverte inn egne veikart for grønn konkurransekraft til Regjeringen ved Klima- og Miljødepartementet.

Spesielt 3 av disse veikartene er interessante i forhold til BAE-næringen. Under følger en oppsummering av relevante punkter i hvert av disse.

[Avfalls- og gjenvinningsbransjens veikart for sirkulærøkonomi](#)

I en sirkulær økonomi er avfall først og fremst et råstoff. Avfalls- og gjenvinningsbransjen har som mål å bli en konkurransedyktig leverandør av resirkulerte råvarer. BAE-næringen har historisk sett vært avfallsintensiv og her finnes det åpenbart store synergier. Vi kommer tilbake til begrepet sirkulærøkonomi senere i dette kapitlet.

Veikart for smart omstilling

Til tross for gode forutsetninger (høyt utdanningsnivå, avanserte brukere og små forskjeller) i Norge for å lykkes med et grønt skifte, viser internasjonale målinger at resultatene henger etter. Kunnskapsnæringene har laget et veikart hvor de anbefaler tre ulike hovedprioriteringer for virksomheter, og tre hovedkategorier av tiltak for myndighetene for å understøtte utvikling av grønn konkurransekraft.

3 hovedprioriteringer for virksomheter:

- Omfordeling i bruk av tid og ressurser – 70 prosent drift, 20 prosent utvikling og 10 prosent innovasjon
- Bærekraftig forretningsmodellering – tredelt bunnlinje som måler mennesker, klima og økonomi. Sirkulære forretningsmodeller viser god balanse mellom bærekraft og økonomi.
- Tverrsektorielt samarbeid – økt grad av samarbeid mellom sektorer, bransjer og fagfelt.

3 hovedkategorier av tiltak for myndigheten:

- Partnerskap mellom offentlig og privat – omstilling krever ledelse, spesielt innenfor offentlig sektor. Da må det utvikles ledere og tilføres kompetanse gjennom smarte partnerskap mellom offentlig og privat sektor, hvor utprøving og eksperimentering vektlegges.
- Incentiver som understøtter innovasjon og grønn konkurransekraft i næringsliv – regelverk og skatte-, støtte-, og innkjøpsordninger må gjøres digitale og grønne. Tilrettelegge for bruk av ny teknologi og kunnskap.
- Innovasjonspolitikken – det trengs en endring av forsknings- og innovasjonsvirkemidlene, som styrker tverrfaglig samarbeid og eksperimentering.

Eiendomssektorens veikart mot 2050

Store samfunnsendringer kommer som følge av samvirke mellom myndighet, næringsliv og samfunn. Eiendomssektoren mener næringen selv bør lede an i det grønne skiftet og at det ligger økonomiske gevinster for de aktørene som forbereder seg godt og er rask på omstilling. Som et ledd i dette beskriver veikartet 10 strakstiltak som de anbefaler små og store byggeiere:

10 ANBEFALTE STRAKSTILTAK FOR SMÅ OG STORE BYGGEIERE

- 1 Miljøsertifisere organisasjonen (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter)
- 2 Fjerne fossil oppvarming (olje og gass), også til topplast
- 3 Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer
- 4 Innføre miljøledelsessystem, for eksempel en BREEAM-In-Use gjennomgang, på hele porteføljen og sette opp plan for kontinuerlig forbedring av byggene
- 5 Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birot

Nybygg og rehabiliteringer

- 6 Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering, for eksempel gjennom å sette av egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger
- 7 Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall
- 8 Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget
- 9 Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp (dokumentert gjennom EPD (Environmental Product Declaration))
- 10 Etterspørre fossilfri byggeplass

Figur 6: 10 strakstiltak for byggeiere

Veikartet foreslår også 10 strakstiltak som de anbefaler for myndighetene:

10 ANBEFALTE STRAKSTILTAK TIL MYNDIGHETENE

INCENTIVER

Grønne bygg, det vil si bygg som tilfredsstillende miljøkrav, bør premieres gjennom incentivordninger som:

- 1 egen byggesaksbehandler som bidrar til prioritert og løsningsorientert saksbehandling
- 2 reduserte byggesaksgebyrer
- 3 handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner
- 4 lavere eiendomsskatt

ØKONOMISKE STØTTEORDNINGER

- 5 Videreutvikle Enova-støtte til ambisiøse forblide prosjekter og eksisterende bygningsmasse, med krav om måloppnåelse i reell drift
- 6 Innføre Enova-støtte til energiledelse i bygg

REGULERINGER

- 7 Etablere en rehab-TEK med funksjonskrav tilpasset eksisterende bygg
- 8 Etablere dokumentasjonskrav til eksisterende miljøkrav til materialer i TEK
- 9 Innføre komponentkrav i tråd med Klimaforliket
- 10 Innføre krav om å dokumentere klimagassutslipp fra bygg i TEK, inklusive utslipp fra energibruk og materialer

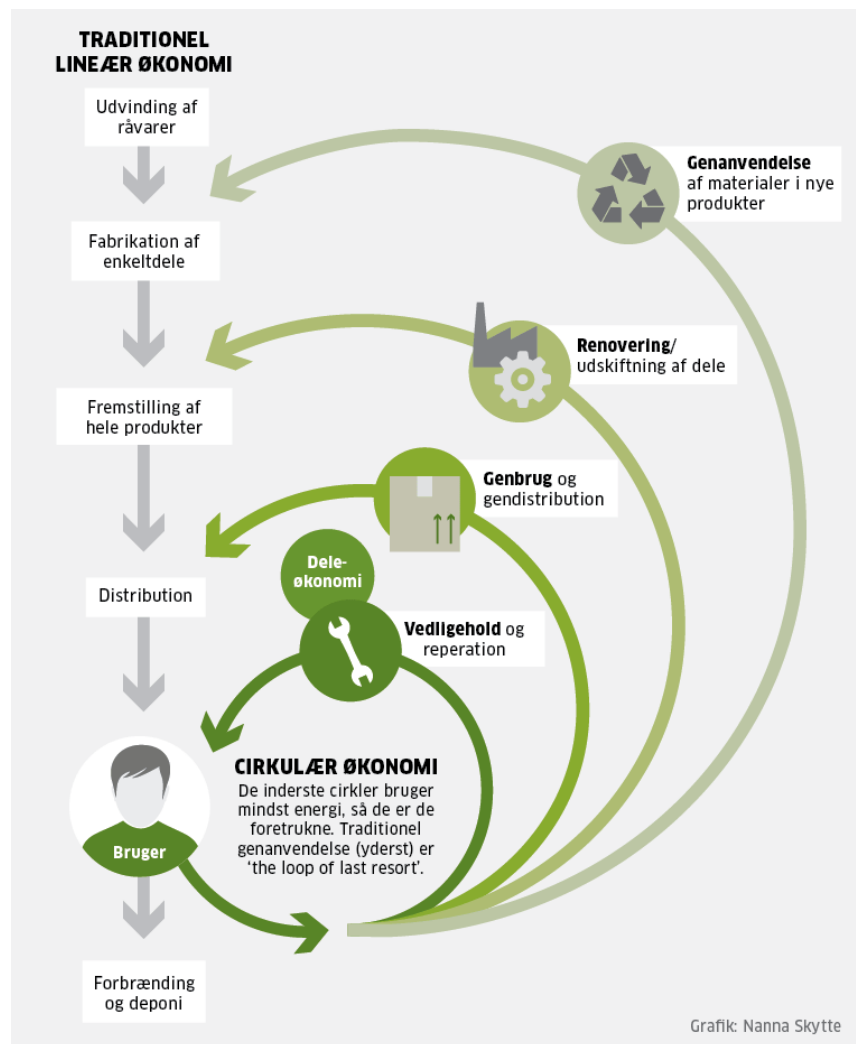
Figur 7: 10 strakstiltak for myndighetene

Til sammen utgjør disse 20 strakstiltakene gode innspill både som «krav og incentiver».

Det mange savner etter «Grønn konkurransekraft» sin rapport og utarbeidelse av de 15 veikartene er oppfølging og gjennomføring fra Regjeringen sin side. Dette blir spesielt tydelig sett oppimot klimamålene fra Parisavtalen. Vangelsten et al. (2018) viser til en analyse som viser at målsetningene og ambisjonsnivået i de 16 veikartene ikke vil være tilstrekkelig for å nå disse klimamålene.

2.6 Sirkulær økonomi

Sirkulær økonomi er et begrep hvor wikipedia definerer et økonomisk system som har som mål og minimere avfall og maksimere nytte av ulike ressurser. Dette i sterk kontrast til prinsippene ved tradisjonell lineær økonomi, hvor vi «tar, bruker og kaster».



Figur 8: Sirkulær økonomi

Implementeringen av et sirkulert produksjonssystem er avhengig av teknologiske endringer. Produkter må redesignes i miljøvennlig form og produksjonsprosesser må omorganiseres. En slik omstillingsprosess er til syvende og sist avhengig av holdningsendringer blant forbrukere. Haarstad og Rusten (2018) mener det er betydelig gevinster ved tjenester og produkter hvor man i stedet for å eie et fysisk produkt kan leie, dele eller gjenbruke funksjonen som produktet er ment å gi. Nok en gang pekes det på behov for offentlig regulering og felles

kvalitetsstandarder. En kombinasjon av mer effektiv og bærekraftig ressursutnyttelse i hele verdikjeden, fra utvinning av ressurs, produksjon, bruk, og til gjenbruk og avfallshåndtering.

Circular Norway (circularnorway.no) har laget følgende modell for de sirkulærøkonomiske prinsippene:



Figur 9: Sirkulære prinsipper

Gjenbruk vil bli en stadig viktigere del av vår ressursutnyttelse. Schibsted utarbeider hvert år en rapport, «Second Hand Effect», som viser hvilket miljømessig fotavtrykk finn.no og lignende sider de opererer i andre land, har. Bare i 2018 viser resultatet at brukerne bidro til å spare 20,5 millioner tonn med CO₂ og 1,1 millioner tonn med plastikk. Dette tilsvarer ingen trafikk i Oslo på 41 år og 162 milliarder plastikkposer.

2.7 Beste praksis og inspirasjon

Gjennom arbeidet med litteraturstudiet er det identifisert flere eksempler på aktører innenfor BAE-næringen som strekker seg lenger og påtar seg en rolle som ledestjerne i arbeidet mot bærekraft. Oslo kommune utpeker seg spesielt som miljøhovedstad i Europa for 2019. De har gjort alvor av strategisk bruk av bestillermakt som virkemiddel og har utarbeidet et klimabudsjett, som overordnet styringsverktøy. Det definerer hva Oslo kan gjøre som

kommune og har vært nyttig for å synliggjøre hvilke tiltak som har effekt og hvilke tiltak som fremstår mer som symbolsaker.

Av andre eksempler kan nevnes Bærum, Porsgrunn og Frogn kommune som skal BREEAM sertifisere nye bygg. Røyken og Spydeberg kommune skal svanemerke alle bygg hvor det er mulig.

Elbilfordelene er nevnt tidligere i oppgaven som en kilde til inspirasjon.

Det er tenkt og ytret mange tanker og følelser i forbindelse med innføringen av elbilfordelene. De fleste er allikevel enige i at virkemidlene har vært en stor suksess. I mars 2019 utgjorde elbilene 58,4 prosent av alle nye biler registret i Norge (ofv.no) Dette må i stor grad tilskrives de økonomiske incentivene. Teknisk ukeblad har laget en fin oversikt. La oss først ta en nærmere titt på avgiftsfordelene:

- Ingen engangsavgift
- Momsfritak
- Betydelig reduksjon i årsavgift
- Lavere firmabilbeskatning

Disse store postene gjør en, i utgangspunktet, dyrere elbil konkurransedyktig med fossilalternativet. I tillegg er det innført en del lokale fordeler. Disse varierer ulike steder i landet men innbefatter blant annet:

- Fritak for bompenger
- Gratis parkering
- Mulighet til å benytte kollektivfelt
- Redusert takst på ferger

Til slutt har elbilene en del ulike bruksfordeler:

- Lavere driftskostnader
- Lavere kostander til vedlikehold
- Redusert støy

Som vi kan se er elbilfordelene en sammensatt pakke av ulike insentiver som treffer ulikt på forskjellige brukere. De større avgiftsfordelene treffer alle, mens noen av de lokale

virkemidlene er mer individuelle. Totalt sett viser tallene at et bredt spekter av norske bilkjøpere lar seg lokke til et mer bærekraftig bilhold.

Tema for oppgaven er «krav og insentiver». Elbilfordelene inneholder mange insentiver. Finnes det tilsvarende suksesshistorier hvor offentlige krav bidrar til bærekraftige skift? Fullelektriske bilferger er i ferd med å innta norske fjorder og fergesamband. Bakgrunnen er en innovativ anbudskonkurranse hvor Statens Vegvesen stilte et eksplisitt teknologikrav. Dette kravet har ført til en ekstremt rask utvikling av teknologi. Vegvesenet mener at 60 nye ferger som skal leveres frem til 2021 vil være ladbare. (tu.no). Dette er strategisk bruk av bestillermakt hvor anbudskonkurranser brukes til å stille krav til leveringen, og næringslivet generelt.

Begge disse inspirasjonskildene er gode praktiske eksempler på suksessfull bruk av offentlige krav og insentiver for å stimulere til adferdsendring.

2.8 Sertifiseringsordninger

For å kunne belønne eller straffe en handling eller et handlingsmønster er det helt nødvendig med felles kriterier for hvordan handlingen eller handlingsmønsteret skal måles. Det finnes mange generelle miljøklassifiseringssystemer som kan anvendes og tilpasses BAE-næringen, men det er også utviklet flere unike sertifiseringssystemer med et utall ulike målekriterier. Noen er i bruk internasjonalt, noen er laget nasjonalt og noen er utviklet spesielt for et selskap eller en mindre gruppe aktører. Det ligger ikke i denne oppgaven å gjennomgå hver enkelt av disse, men det er formålstjenlig å nevne de 3 mest brukte og gå litt nærmere inn på den aller største.

1. BREEAM

- BREEAM er verdens eldste (1990), og Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM, og bransjens eget verktøy for å måle miljøprestasjon utviklet av Norwegian Green Building Council (NGBC) i tett samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge.
- Formålet er med BREEAM er å motivere til bærekraftig design, og bygging gjennom hele byggeprosjektet, fra tidlig fase til overlevert bygg.
- En BREEAM-sertifisering er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier – ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi samt forurensning.
- Et BREEAM-NOR sertifikat utstedes i fem nivåer; Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding.

Figur 10: BREEAM

2. LEAN

3. Svanemerket

De fleste innenfor BAE-næringen er enige om at et felles miljøklassifiseringssystem er en nødvendig kvalitetsreferanse for å kunne stille krav til miljø og kvalitet i norske bygg.

3. Metode:

Hvordan skal oppgaven besvare forskningsspørsmålene? Dette metodekapitlet vil beskrive konkret hvilken fremgangsmåte som er benyttet. Beskrivelsen og diskusjonen av metoden skal alltid presenteres i tilknytning til det konkrete prosjektet som er blitt utført (Everett og Furuset, 2012). Det vil dermed ikke foretas en generell beskrivelse av vitenskapelig metode. Kapitlet vil holde seg til de valgene som er gjort og begrunnelsen for disse.

3.1 Forskningsdesign

Denne oppgaven er basert på en litteraturstudie og dybdeintervju av et utvalg representanter fra utøvende og politisk side. Dette er gjort for å belyse forskningsspørsmålene fra forskjellige vinkler og identifisere interessekonflikter.

3.2 Utfordringene

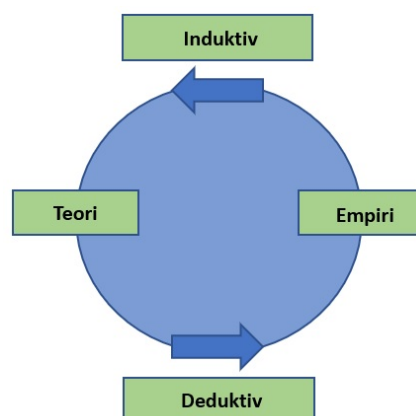
Jacobsen (2016) peker på dimensjonen klar- uklar i valg av type informasjon – kvalitativ eller kvantitativ. Problemstillingen skal være styrende. Oppgaven tar dermed utgangspunkt i problemstillingene.

1. Hva gjøres fra offentlig hold i dag?
2. Hva burde gjøres fra sentralt hold?
3. Hvilke utfordringer står i veien?

Dette er alle spørsmål av utforskende art. Jacobsen sier videre at en eksplorerende problemstilling gjerne må belyses fra ulike hold og nyanser. Noe som medfører valg av metoder hvor vi konsentrerer oss om noen få undersøkelsesenheter.

I søken etter svar på forskningsspørsmålene vil vi derfor måtte søke dybde kunnskap om systemet og sammenhengen mellom de ulike aktørene. Oppgaven finner derfor en kvalitativ metodologisk tilnærming til å være den beste fremgangsmåten.

En stor utfordring har vært å holde søkelyset på det store bildet. Ved mange anledninger har det vært fristene og dykke langt ned i detaljene. Litteraturstudiet har avdekket at det er skrevet mye om detaljene tidligere. Det har dermed bevisst blitt gjort forsøk på å overse «trærne» slik at det er mulig å se «skogen». Tilnærmingen har dermed vært logisk, åpen og nysgjerrig. Resultatet er en holistisk variant hvor vi kombinerer deduktive- og induktive studier.

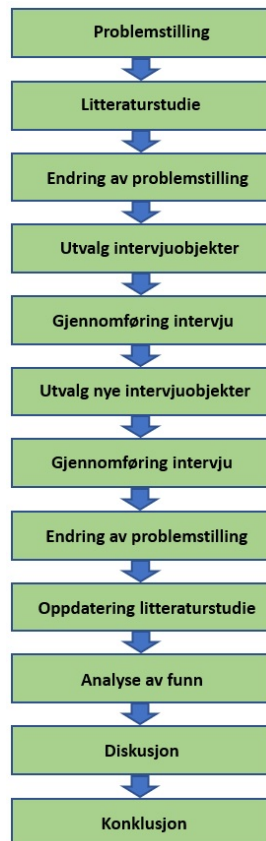


Figur 11: Deduktiv / induktiv

Estudie.no beskriver samspillet mellom de to slik:

«Ingen av metodene kan velges bort til fordel for den andre, da begge er nødvendig for å bli et helhetlig menneske som kommer frem til de korrekte konklusjonene om virkeligheten.»

Med utgangspunkt Jacobsen sin modell for undersøkelsesprosess er denne utviklet videre slik at den gjenspeiler forskningsprosessen i oppgaven:



Figur 12: Undersøkelsesprosessen

Tjora (2017) deler de kvalitative metodene inn i tre hovedgrupper. Se på folk, snakke med folk og lese hva folk har skrevet. Den siste gruppen kaller han «dokumentstudier» da dette er dokumenter som i all hovedsak er utarbeidet for annet formål enn forskning.

For å fullt ut belyse forskningsspørsmålene søker oppgaven å konfrontere teori med empiri. Teorien vil presenteres gjennom en litteraturstudie og empirien vil komme til uttrykk gjennom et antall dybdeintervjuer:



Figur 13: Teori / empiri

3.2.1 Litteraturstudie

Problemstillingene er belyst gjennom en større litteraturstudie. Teorien skal representere et forenklet bildet av virkeligheten. Klima- og miljøpolitikk er i vinden om dagen og det finnes mye forskning på området. De aller fleste har også dannet seg en personlig mening om temaet. Det historiske aspektet kommer til å bli spesielt viktig som grunnlag og utgangspunkt. Utfordringen i denne gjennomgangen vil bli å sette begrensninger.

3.2.2 Dybdeintervju

Arbeidet med booking av intervjuavtaler var en litt kaotisk affære preget av mange parallelle prosesser og mye prøving og feiling. Under presenteres en liste over noen av utfordringene som dukket opp i intervjuprosessen.

- Det er vanskelig å forvente at alle intervjuobjektene skal ha inngående kunnskap om den offentlige verktøykassen på dette området. Det interessante er derimot bredden i svarene og fange opp eventuell innovasjon.
- Politisk korrekthet, få objektene til å åpne seg opp å uttale seg om noe som kan stille en selv, egen avdeling eller arbeidsgiver i dårlig lys. Derav valg på lett og åpen tilnærming.
- Ved transskripsjon kom det frem at tidspress noen ganger fører til at intervjuobjektet ikke fullt ut får uttrykt seg før svar antas og bekreftes. I en ideell situasjon hadde man hatt så god tid at tid og stillhet kunne vært brukt for enda grundigere utspørring.

- Jobben i forbindelse med transskripsjon ble betydelig undervurdert. I etterkant vil man nok kunne si at dette er en klassisk observasjon. Verdien av transskripsjonen var heldigvis tilsvarende undervurdert. Dette kommer vi tilbake til senere i dette kapitlet.

3.2.3 Etske spørsmål

Vitenskapelig metode kritiseres ofte for å være utilstrekkelig når det kommer til etiske problemstillinger (wikipedia).

Det er forsøkt å i vare ta tre viktige etiske retningslinjer når det gjelder forholdet til intervjuobjektene.

- Konsekvens av deltakelse
- Informert samtykke
- Konfidensialitet

Disse er alle viktige prinsipper innenfor kvalitativ forskning.

Alle intervjuobjektene er anonymisert av hensyn til personvernet. Allikevel er det en mulighet for at intervjuobjekt kan identifiseres ut ifra svarene som er gitt og øvrig sammenheng. Det er tatt skritt i behandlingen av informasjonen for å minimere denne muligheten.

3.3 Fremgangsmåten

Metodekapitlet skal gi en så detaljert beskrivelse av fremgangsmåten at andre forskere kan gjenta undersøkelsene i oppgaven. Dette for å etterleve forskningens ideal om etterprøvbarehet (Everett og Furuseth, 2012). Selv om det er valgt å dele denne beskrivelsen opp i 2 deler, for hver av metodene, er det viktig å poengtere samspillet mellom metodene. Utbyttet av å følge ulike tips og tråder mellom de to metodene har til tider utartet seg som en skattejakt.

3.3.1 Metode – Litteraturstudie

«Å skrive en masteroppgave innebærer at en tar utgangspunkt i en viten andre har kommet frem til, som en så søker å videreutvikle.» (Everett og Furuseth, 2012)

En slik systemkritisk gjennomgang som er utført har et enormt nedslagsfelt når det gjelder interessant litteratur.

Det er benyttet to ulike innfallsvinkler. Prosessen startet med et «fra nært til fjernt» perspektiv, hvor det ble tatt utgangspunkt i relevant teori fra pensumet tilhørende Masterstudium i Eiendomsutvikling- og forvaltning. Bærekraft er et begrep som har vært aktuelt i flere fag og sammenhenger. Fra dette «nære» utgangspunktet har oppgaven jobbet seg utover i stadig større sirkler.

- Artikler og fagbøker gjennom BIBSYS og lignede databaser.
- Gjennomgang av relevante tidligere masteroppgaver og doktorgrad avhandlinger, spesielt med tanke på litteraturliste og teorireferanser.
- Offentlig dokumenter slik som lover, forskrifter, rapporter og ulike utredninger har mange steder vært relevant for min problemstilling.
- Dokumentstudier – ulike fag -og skjønnlitterære verk har vært aktuelle i forhold til de store linjene.

Gjennom arbeidet er flere tips mottatt fra veileder og medstudenter.

Prosessen fortsatte med et «ovenfra og ned» perspektiv, hvor formålet har vært å identifisere faktorer på makronivå, og hvordan disse påvirker rammebetingelser og politikk helt ned på lokalt nivå. Med utgangspunkt i tema og forskningsspørsmål ble det deretter utarbeidet en matrise med søkeord. Matrisen har vært gjenstand for konstant endring gjennom arbeidet med oppgaven. Den har også vokst seg stor utover sin hensikt, spesielt gjennom lange omveier og ulike blindgater. Før den presenteres her er den slanket betydelig og viser nå relevante hovedspor. Inndelingen mellom de ulike rader er ofte flytende og er kun ment for å skape en viss struktur:

Tema	Søkeord	Database
Incentiver og bærekraftig BAE-næring	Bærekraft, innovasjon, økonomiske modeller, politikk og miljø,	Google, google scholar, oria, bibsys
Forskningsspørsmål		
Hva gjøres?	Veikart, grønn konkurransekraft, kommunale planstrategier, futurebuilt, governance, klimaloven	
Hva burde gjøres?	Det grønne skiftet, grønn omstilling, sirkulær økonomi, omsorgsbygg, klimabudsjett, miljøsertifisering	
Hvor stopper det opp?	Klimastrategi, energistrategi, governance, statsbygg, DiBK, KMD	

Figur 14: Matrise søkeord

I tillegg til søkeordene i tabellen over er det gjort et stort antall mindre søk for å bygge oppunder ulike deler av oppgaven. Dette går på alt fra sjekk av fakta, definisjoner, beskrivelser av ulike vitenskapelige metoder

De ulike funnene fra litteratursøket er vurdert for relevans og rangert etter følgende prioritet:

- Bøker
- Rapporter
- Artikler
- Nettsider

Det er gjort en kritisk gjennomgang av tekst og kilder. Påstander og utsagn skal være faglig begrunnet eller underbygges av annen fakta.

Prosessen har avdekket mye forvirrende begrepsbruk og oppgaven tar sikte på å ikke bidra til ytterligere å forverre denne situasjonen. Det er derfor lagt ned ekstra arbeid i å forsøke å være tydelig i egen begrepsbruk.

3.3.2 Metode – Dybdeintervju

De ulike intervjuobjektene er ment å belyse ulike deler av tema og besvare forskningsspørsmålene. Første steg var derfor å dele gruppen i to, hvor fokuset deler seg på en gruppe utøvende og en gruppe politiske aktører. Prosessen med å identifisere de ulike objektene har vært løpende gjennom hele prosjektet. Selve prosessen har også vært en formgivende faktor. Objekter har anbefalt andre objekter etter «snøballmetoden» (Jacobsen, 2015). Noen har takket høflig nei, noen har ikke vært mulig å få tak i og andre har kansellert i siste øyeblikk. Det er rimelig å anta at prosess i så måte har vært forholdsvis normal.

Alle objekter har i forkant av intervjuene mottatt en introduksjon til meg og oppgaven per e-post slik at problemstillingen er kjent og tema akseptert. Flere av objektene er det også ført dialog med per telefon for å sikre relevans og minimere muligheten for misforståelser.

De to gruppene med intervjuobjekter utgjør representanter fra utøvende og politisk side. Noen av objektene opptrer i begge grupper. I så fall er de plassert ut ifra intervjuets innfallsvinkel:

Utøvende	Politisk	Dato
Privat grønn interesseorganisasjon		12/02/2019
	Representant Stortinget	20/02/2019
Privat bærekraftkonsulent		07/03/2019
Privat initiativtaker økolandsby		14/03/2019
	Representant Oslo Byråd	01/04/2019
	Representant KS	10/04/2019

Figur 15: Intervjuobjektene

Totalt utgjør dybdeintervjuene i denne oppgaven 6 ulike objekter. Alle er foretatt ansikt-til-ansikt. Opprinnelig ble det laget et mål om 6-10 objekter men grunnet flere kanselleringer underveis endte det opp i nedre del av dette intervallet. Da et av utgangspunktene for oppgaven var praksis, eller mangel på sådan, hos Norges største eiendomsbesitter, Statsbygg, var det ønskelig at de skulle få mulighet til å rette opp dette inntrykket. Dessverre ble forespørsler om intervju møtt med stillhet fra flere hold i Statsbygg og avslag fra eier, Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Tidlig var oppgaven inne på et spor hvor intervjuobjektene kun skulle plukkes fra «grønn» side. Fordelen med en slik innfallsvinkel ville være at objektene utgjør en høyst motivert målgruppe, men dette kan gi utfordring med objektivitet og balanse. Resultatet ble derfor en kombinasjon representert gjennom de to gruppene i tabellen over.

Dybdeintervjuene ble gjennomført uten en stram intervjuguide, «svært lav strukturingsgrad» (Jacobsen, 2015). Det ble brukt noen hovedtemaer som talepunkter for å holde et løst grep om dialogen og ved anledninger pense dialogen tilbake på sporet. Intervjuene varierte i størrelse og lengde fra litt over 1 time helt opp til 2,5 timer. To personer til stede på det minste og 3 personer på det meste. Generelt sett tok intervjuene så mye tid som det var mulig å få hos det enkelte objekt.

Fravær av en detaljert intervjuguide var et bevisst valg. Det ble jobbet målrettet med en åpen og fordomsfri tilnærming til de ulike intervjuobjektene. Ved å velge løse rammer åpnet muligheten for at dialogen kunne bevege seg i uventede retninger. For å få intervjuobjektet til å snakke mest mulig ble det bevisst skapt en atmosfære av forståelse.

Alle intervjuer ble tatt opp på bånd med samtykke fra intervjuobjektet. I etterkant ble det brukt mye tid på å renskrive alle intervjuene. Totalt utgjør intervjuene 8,5 timer opptak og 79.500 ord med transkripsjon. Dette var en møysommelig og tidkrevende prosess men også verdifullt. Det er ofte små tips og nyanseringer i dialogen som det er vanskelig å fange opp i enklere sammendrag. Tiden med renskriving ble benyttet til å følge opp alle disse mindre tips og henvisninger. Det tilførte verdi og har vært med på å forme retningen og utfallet av oppgaven.

3.4 Gyldighet og pålitelighet

Tilnærmingen til problemstillingen er konstruktivistisk. Den er altså i høy grad basert på subjektive meninger og tolkninger som kan være situasjonsavhengige. Det er viktig at data som samles inn er relevante for å belyse problemstillingen. Det er derfor gjort en kritisk vurdering av dataenes gyldighet og pålitelighet.

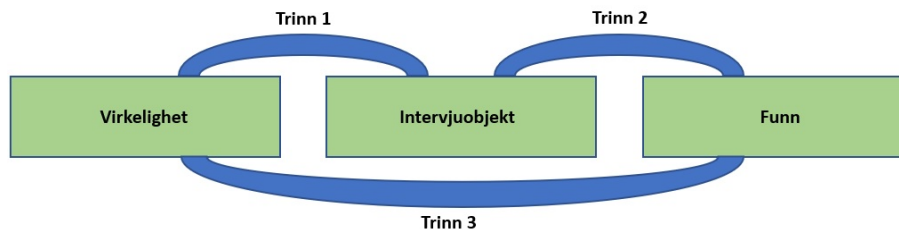
Greier man å måle de rette tingene er det neste steget at tingene må måles rett (Nilson, 2018). Vitenskapelig metode består i stor grad av å kvalitetssikre egen forskning ved å sikre validitet og reliabilitet.

Jacobsen (2015) legger frem en metodikk for å gå igjennom intern og ekstern gyldighet (validitet) og pålitelighet (reliabilitet). Denne metodikken er anvendt oppgaven.

3.4.1 Intern gyldighet

Er det samsvar mellom virkeligheten og oppgavens beskrivelse av denne virkeligheten?

For å besvare dette spørsmålet har jeg benyttet Jacobsens (2015) «tretrinnsrakett»:



Figur 16: Tretrinnsrakett

Trinn 1, forholdet mellom virkeligheten og objektet:

Alle intervjuobjektene er relevante for problemstillingen og har belyst denne fra ulike vinkler. Det hadde vært ønskelig med en representant fra Statsbygg for å ytterligere belyse deres svikt når gjelder grønne praksis (som avdekket ved bedriftsbesøk tidligere i studiet). Om fraværet av et intervju med Statsbygg skal tolkes som bekreftende eller kun et uttrykk for manglende tid eller prioritet fra deres side, er det ikke spekulert i. Dette er heller ikke tillagt noe vekt i analysen.

Det er lagt ned ressurser i å skape trygge rammer for intervjuene. Relevans og kompetanse er sjekket ut i forkant. Lav strukturingsgrad og åpen spørsmålstilling har gitt muligheten til å skape tillit underveis. Det er gjort forsøk på å styre retningen på samtalene men ikke retningen på svarene. Ved mange anledninger har digresjoner fått utspille seg. Dette har gitt objektene trygghet til å åpne seg opp. Det er allikevel utvist stor respekt for objektenes subjektive uttalelser sett oppimot forventinger og føringer fra deres arbeidsgiver.

Til tross for trygge rammer og forsøk på å skape tillitt er det vanskelig og være sikker på at objektene forteller sannheten. Objektene er uavhengige av hverandre men bekrefter allikevel i stor grad de samme dataene. Med en slik kildekontroll vil vi kunne tillegge informasjonen stor gyldighet (Jacobsen, 2015).

Trinn 2, forholdet mellom intervjuobjektet og oppgavens funn:

Det er foretatt en kritisk gjennomgang av funnene. Subjektive meninger betyr også subjektive definisjoner av begreper og sammenhenger. Det er foretatt sammenligninger mellom de ulike objektene for å forsøke luke ut begrep- og sammenhengs forvirring. Oppgavens fokus har vært på de store linjene og dermed har det vært spesielt viktig å ikke la detaljene være førende.

Trinn 3, forholdet mellom virkeligheten og oppgavens funn:

Til slutt er informasjonen fra objektene vurdert opp mot informasjonen som andre kilder og forfattere har samlet inn. Det er funnet stor grad av samsvar mellom informasjon fra dybdeintervju og litteraturstudiet.

3.4.2 Ekstern gyldighet

Er oppgavens funn overførbare til det store bildet?

Intervjuobjektene representerer et bredt spekter av subjektive meninger innenfor oppgavens tema. Mange sider ved problemstillingen er blitt belyst. Som nevnt tidligere hadde det vært ønskelig med noen flere intervjuobjekter. Dette kunne kanskje kastet lys på enda flere sider ved forskningsspørsmålene. Når det er sagt er det ikke åpenbart at et større antall intervjuer hadde ført til en annen konklusjon. Som en av intervjuobjektene uttalte: «vi er stort sett enige alle sammen, vi greier bare ikke gjøre noe med det».

Et siste sjekkpunkt her er hvordan teorien støtter oppunder empirien. Her finnes det stor grad av sammenheng som gjør at den eksterne gyldigheten er god.

3.4.3 Pålitelighet

Er det trekk ved undersøkelsen som har vært med å påvirke resultatene?

Intervjuprosessen har hatt et bevisst forhold til å skape trygghet for intervjuobjektene. Kontekstfaktoren (Jacobsen, 2015) er ivaretatt ved at alle objektene selv har fått velge intervjusted. Det har ført til at samtlige intervjuer har funnet sted i et naturlig miljø på objektets kontor eller arbeidssted. Sannsynligheten for kunstige svar er forsøkt minimert.

Transkribering er foretatt ordrett og tolkning av tekst er foretatt i helhetlig sammenheng slik at innholdet ikke er endret.

Ved et par anledninger har tidsnød vært en begrensende faktor for intervjuets kvalitet.

Når det gjelder litteraturstudien er påliteligheten vurdert ut ifra forfatter og database. Ved internettsøk er det utvist spesielt kildekritikk og treff hvor etterprøvbarheten er vurdert som lav, er utelatt.

3.5 Analytisk tilnærming

Kvalitativ dataanalyse betyr ofte generalisering og bruk av analytiske kategorier. Det er en metode som er omdiskutert og det er forsøkt å unngå generaliseringer i dataanalysen. Det betyr allikevel at den ved mange tilfeller er komparativ. All samfunnsvitenskapelig metode hevdes å være komparativ:

” We social scientists gain understanding of all phenomena by means of their comparison with other phenomena. To do social science is to understand each instance in terms of all others or, when that becomes a cognitive impossibility, in terms of as many others as possible “(Beniger, 1992)

Første del av kvalitativ dataanalyse er dokumentasjon. Ved intervjuer innebærer dette renskrivning eller transskripsjon av alle intervjuene. Transskripsjonen viste seg å være en viktigere del av analyse arbeidet enn på forhånd antatt. Arbeidet fikk frem nyanser og detaljer som det ikke var mulig å oppfatte under selve intervjuet. Muligheten for løpende oppslag av begreper og referanser tilførte ytterligere verdi i arbeidet. Transskripsjonen ga også en naturlig mulighet for å foreta den komparative analysen mellom empirien fra intervjuobjektene og teori fra litteraturstudien.

Videre ble det gjennomført en innholdsanalyse (Jacobsen, 2015), hvor de ulike delene av intervjuene ble kategorisert ut ifra følgende begreper:

- Motivasjon
- Ambisjon
- Troverdighet
- utfordringer

Dette ble et hjelpemiddel for å identifisere samsvar og konflikter spesielt opp imot teorien fra litteraturstudiet.

4. Funn:

Alle intervjuene er gjennomført som ordinære samtaler med tidvise mindre dytt mot bestemte problemstillinger eller tilbake mot tema. I de følgende sammendragene er det allikevel valgt å benytte en konstruert spørsmålsstilling, dette er kun for å gjøre det enklere å følge med i samtalen og skal ikke endre det faktiske innholdet. Sammendragene er utformet med intervjuerens egne ord. Eventuelle sitater er merket.

Sammendrag – grønn interesseorganisasjon

Hvilke offentlige krav kan få fart på det grønne skiftet innenfor BAE-næringen?

Dette er noe vi jobber aktivt med og har begynt å se på insentiver. Det er laget et veikart, «Eiendomssektorens veikart mot 2050», hvor det beskrives 10 strakstiltak for myndighetene. Videre har kommunaldepartementet gitt et oppdrag til Bygg21, et samarbeidsprosjekt mellom næringen og myndighetene, hvor det ble definert 8 arbeidsgrupper. En av disse gruppene het «Kvalitet og bærekraft», hvor en av oppgavene var å se på de offentlige insentivene som ble foreslått i veikartet og jobbe videre med disse. For å løse denne oppgaven ble Oslo Economics engasjert og resultatet ble rapporten «Kartlegging av markedsinsentiver for bærekraftige bygg og områder»

Prøver dere ellers å påvirke myndighetene på noen måte?

Ja dette jobbes det daglig med. Alle disse veikartene som ble laget av ulike sektorer i forbindelse med «Grønn konkurransekraft» følges opp av Klima- og Miljødepartementet, på oppdrag fra Regjeringen. Det som gjør det komplisert er at de regulatoriske virkemidlene ligger hos Kommunaldepartementet, de økonomiske virkemidlene hos Finansdepartementet og Klima- og Miljødepartementet har som oppgave å se på helheten. Disse departementene snakker ikke med hverandre, det er tette skott. Vi avholder jevnlig møter på overordnet nivå for å diskutere disse insentivene og får beskjed om å kjøre i gang med næringens egne strakstiltak, da næringen er mer endringsvillig enn myndigheten. «Ikke vent på oss». Vi

avholder også jevnlig møter med Direktoratet for Byggkvalitet, som lager forskrifter for byggenæringen, hvor vi kommer med løpende innspill hele veien.

Inspirert av elbilpolitikken har vi pekt en direkte parallell, til fortrinn i køen og lavere skatter, det vil for byggenæringen si fortrinn i byggesaksbehandlingen og eksempelvis reduksjon i eiendomsskatt. Dette har vi løftet til overordnet nivå men Ola Elvestuen skyver det videre på kommunene da de selv bestemmer over byggesaksbehandling og eiendomsskatt.

Dette er tema for en politikerdebatt i Oslo fra januar 2018 hvor Høyre sier de har det i sitt partiprogram og alle er enige om at dette må gjøres, men Finansbyråden sier det ikke lar seg gjøre. Det må en lovendring til og dermed er vi tilbake på overordnet nivå.

Av andre offentlige virkemidler jobbes det mot Husbanken i forhold til grønne lån. Går du for eksempel for en BREEAM sertifisering eller andre grønne løsninger skal du enklere kunne få lån hos Husbanken.

Andre virkemidler som nevnes er Klimasats og Enova, men hvor effekten muligens er begrenset.

Hvilke insentiver ønsker medlemmene deres?

Når vi spør de private medlemmene våre hvilke insentiv de helst vil ha, hva som står øverst på ønskelisten er svaret prioritert i byggesaksbehandling. Dette er viktigere enn skattelettelser.

Spesifikke tiltak når gjelder materialvalg?

Det er tenkt tanker rundt en kvalitetsindeks på materialer. Per i dag har vi CE-merking men denne er ikke fryktelig mye verdt. Den forteller bare at du ikke er under elendig nivå. Det kunne vært en levetidsindeks på materialet som sa noe om det er stabilt og godt. Eksempelvis er billigvarianten merket med 1 og supervarianten med 3.

Et annet forbedringsområde er gjenbruk og sluttbruk. I bygge bransjen kastes mye før sin funksjonelle levetid. Det er et stort problem. Eksempelvis byttes kjøkken før det er gått i stykker og gulvbelegg byttes når det kommer inn ny leietaker. Her må det jobbes med fleksibilitet og en del andre mekanismer. Det ligger gode forretningsmessige nisjer på det å innrede kontor uten å rive ut alt. Det ligger en vrangforestilling her om at leietaker forventer

at alt skal være nytt ved inngangen til et leieforhold. Det er skummelt etter hvert som nye leiekontrakter bare blir kortere og kortere. Her må det bevisstgjøres gjennom kunnskap. Et verktøy kan være «mal for kravspesifikasjon».

Spesifikke tiltak når gjelder helse?

Når det gjelder farlige stoffer er versting stoffene identifisert og skal fases ut. Som på sikt blir forbudt. Føre-var prinsippet skal ligge i den listen.

Hvordan oppfatter dere motivasjonen til medlemmene deres?

De flinkeste i klassen gjør veldig mye, men for å få en endring i bredden trenger vi insentiver. Først da vil massen flytte seg. Det ble avholdt en spørreundersøkelse blant alle medlemmer i fjor hvor 60 prosent svarer at de ønsker at det skal legges noen minstekrav for å få lov til å være medlem. Det kan tolkes som at mange faktisk mener alvor og ikke ser på medlemskapet som et grønt alibi. En del av medlemmene våre har vært med på en internasjonal undersøkelse, «Green Building Trends», hvor Norge og Australia kom høyest i forhold til ambisjoner for grønne bygg de neste 3 år.

Hvordan går det med motivasjonen deres?

Vi har aldri sett bygge bransjen endre seg så mye før som den gjør nå. Prosess er en større driver en teknologi. Forretningsmodeller må revideres og endres. Etikk er også en driver hvor Norge scorer høyt. «Det må bygges grønt fordi det er riktig å gjøre»

«Vil grønn finans redde verden» er også noe vi har troen på som en viktig driver. DnB uttaler at de etter hvert ikke kommer til å gi lån til eiendom som ikke i vare tar miljø. Vi er litt redd for manglende oppfølging fra myndighetens side, men er mer positiv til oppfølging fra de private og finansnæringen.

Hvem er den store stygge ulven?

Den voldsomme pulveriseringen i bygge bransjen er en stor utfordring. Folks holdninger og fordommer. Klima er ikke dyrt. Med god planlegging så er ikke de fysiske tiltakene dyrere.

Dokumentasjon og sertifiseringer som bankene kommer til å kreve etter hvert vil selvfølgelig ha en tilleggs kostnad.

Sammendrag – representant Stortinget

Hva skjer med bærekraft hos dere om dagen?

Vi er spent på det arbeidet som foregår på departementsnivå med ny Byggteknisk forskrift. I forrige runde likte vi den dårlig. Den siste prosenten med energiutnyttelse blir så dyr å få til i forhold til hva du får igjen. Det må være et forhold mellom kostnad og besparelse. Vi har også fått erfare at tette bygg som det først går fukt i fører til store og dyre rennovasjonsjobber. Direktoratet for Byggkvalitet, vi er ikke helt sikre på hva de skal bidra med, særlig opp mot evalueringen av ordningen rundt sentral godkjenning. Det er ikke lenger noe pålegg for å utføre oppdrag for det offentlige. Da faller jo litt av verdien bort. Særlig for mindre håndverkere er dette en ganske kostbar sertifiseringsordning. Man trenger heller ikke ha faglig kompetanse i utførende ledd. Så lenge du har ingeniører på kontoret kan du bruke ufaglærte til å utføre jobben der ute.

Hva med Stortinget som bestiller?

Vi må slutte med «høye kravspesifikasjoner i anbudsdokumentene» og starte med innovative anskaffelser. Det må stilles funksjonskrav. Materialutvikling tar lang tid i det offentlige og det er en utfordring for det grønne skiftet. Stortinget har nå pålagt Regjeringen (gjennom Statsbygg) og gjøre dette i forbindelse med nytt Regjeringskvartal. Statsbygg er ikke veldig entusiastiske for å måtte ta i bruk nye byggteknikker eller nye materialvalg. Vi ser flere kommuner og fylkeskommuner som tar ansvar, men egentlig er det direktoratet som burde hatt det faglige ansvaret her, eller har et annet oppdragsbrev enn de burde hatt for å nå målsetningene Stortinget har satt.

Hva med Statsbygg som utførende?

Det er ikke noe stor innovasjon og fremtidstro i Statsbygg. En av de viktigste grunnene handler om rapporteringsansvar. At Statsbygg skal gjøre eksperimentelle ting, som de vil kalle det, i sine byggeprosjekter vil nødvendigvis øke risikoavsetningene i budsjettene. Men

for å få gjennomslag må budsjettene ned. En annen grunn er stor redsel for overskridelser. Dette vil sette spørsmålstegn rundt deres faglige kompetanse og kontroll på kostnader. Statsbygg er en relativt mektig aktør, en konservativ aktør. Uten en eventuell endring i ledelsen, som må komme fra Kommunaldepartementet side, så vil sannsynligvis ikke Statsbygg ta ansvaret for noe grønt skifte. Det er masse flinke folk som sitter i Statsbygg men de har altså ikke et oppdrag som sier at de skal drive denne utviklingen. Og Kommunaldepartementet er et virkelig stort departement med et veldig bredt fagfelt. Det er litt av utfordringen.

Hvor stopper det opp?

Manglende oppdragsbrev. Vi har også innført et rapporteringsregime, hvor folk henges ut om det ikke blir levert i henhold til bestilling. Dette bidrar til å flytte innovasjon fra det offentlige over i det private. Det koker ned til manglende bestillingskompetanse i vedtaksleddet.

Hvis Stortinget ikke kan tenke lange tanker, hvem kan?

Det er ikke det at politikere ikke tenker lange tanker, men de tør ikke gjøre noe med det. Dette henger sammen med den sosiale siden, media og valg. Man forsøker fra politisk ledelse å fraskrive seg ansvaret. Det er en kultur som går hele veien opp igjennom hele departementsstrukturen. Eksempel med rapporten om voldtekter i forsvaret. Forsvarsministeren sier: det er mitt overordnede ansvar med det er Forsvarssjefen sitt arbeidsgiveransvar. Altså ansvarsfraskrivelse nedover i systemet.

Hvordan kommer vi fremover?

Symbiosen mellom politisk ledelse og faglig ledelse. Faglig ledelse må stå for de faglige rådene og den politiske må stå for prioriteringsdebatten. Det skumle er når de faglige rådene blir enda mer politisk farget, da går vi bakover. Det er i ferd med å skje nå i forbindelse med nasjonal transportplan og Stortinget aksepterer dette!

Ideologien til flertallet i dagens regjering er at det private skal gå foran.

Hva om du var statsminister og ønsket bærekraft?

Da må vi begynne å snakke om sirkulærøkonomi. Slutte å late som at det skal være økonomisk vekst for alle inn i evigheten. Vi må starte med å sette opp en del virkemidler for å få i gang en slik prosess med fornyelse. Du må snu kulturen og tankegangen til folk. Offentlig sektor må ta lederrollen. Lavest mulig karbonutslipp i byggets levetid og mest mulig vennlig for folk. Funksjonskrav. Oppdragsbrevet er nummer 1. Fra departement til direktorat til fagmyndighet eller utførende selskap. Om du ikke får med deg faglig ledelse på endring i oppdragsbrevet må du omplassere disse menneskene. Resultatet er mer bærekraftige bygg i offentlig regi.

Tilsvarende må det gå et oppdragsbrev til Finansdepartementet. Sett i sammen en pakke som belønner en utbygger i det private for å ta miljømessige og bærekraftig gode valg. Her må ulike kost / nytte vurderinger gjøres.

Hvem er den store stygge ulven?

Kultur, altså ikke med vilje, men det er kulturen som er utfordringen. Alle mennesker er i utgangspunktet skeptiske til endringer. «Hvorfor skal vi det når de andre ikke gjør det?» «Herregud.. vi er oppfinnsomme dyr, vi greier sikkert å løse det også...»

Sammendrag – bærekraftkonsulent

Hvordan ser eiendoms Norge ut fra ditt ståsted?

Det skjer noe på lovverk fremover, det er ikke noe tvil. De må stramme inn, men så lenge vi har den regjeringen vi har nå, så går det ikke fort nok. I Oslo derimot går det fort.

Mange i Statsbygg som er veldig frustrerte over at de ikke kan ha like høye ambisjoner som Oslo Kommune. Omsorgsbygg, Undervisningsbygg, Kultur og Idrett, og Boligbygg drives nå av de kommunale ambisjonene til Oslo Kommune som er en av de ledende i Europa.

Vi ser fler og fler eksempler på internasjonale investorer som kommer på banen og vil kjøpe bygg. Kjøpsstrategien innebærer at de kjøper kun miljøsertifiserte bygg og da ser vi at prisen på disse eiendommene går opp.

Mange av disse grønne interesseorganisasjonene fremstår som grønne alibi, men det er klart at det starter en prosess, om enn veldig sakte. Futurebuilt er viktig, noen får trent litt og bruker de i sin branding. Faren er at dette også er en sovepute. Det vi har behov for er volum.

Er det kompatibilitet mellom det økonomiske systemet vi har i dag og bærekraft?

Vi må på et eller annet tidspunkt revidere regnskapssystemet. Alle selskapene rapporterer på det korte. Revisor baserer uttalelser om forutsetninger for videre drift på tallene, det miljømessige og det sosiale er bare kommentarer etterpå, her finnes det ingen måling. Til tross for at mange selskaper har dette på agendaen. De har sosialt liv på jobb og de gjør noen miljømessige ting. De unge i dag kommer ikke til å akseptere arbeidsgivere i fremtiden som bare snakker om penger. Da skjer det noe, når sirkulær tankegang sniker seg inn. Circular Norway har vært klare på det, Finans Norge må med om vi skal få til en sirkulærovergang. «Regnskapslovgivningen er eldgammel og må endres!»

Bærekraftige forretningsmodeller må utvikles og implementeres. Vi har sett litt på Osterwalders sin «Busniess Model Canvas». En fin modell hvor det er satt opp måling på alle tre dimensjonene. Økonomi, men også miljømessig og sosialt.

Hvordan holder du motivasjonen oppe?

Klart man blir frustrert når Regjeringen fortsetter og pumpe olje mer enn noen gang. Det går mot en ny storhetstid sies det. Da må frustrasjonen deles for å få den ut, men du må bare ta en positiv vending ellers får du ikke til endring. PAN tidskiftet er bra, jeg leste der at det blir for dumt for miljør siden og prate ned oljen. Da blir det bare en kamp også skjer det ikke noe. Du må finne gleden i byen, du må finne andre tema som er positive. Du er nødt til å føle at du gjør en forskjell. Du må ha troa på det du gjør. Boka «Making massive, small change» er et godt svar. Du kan gjøre masse lokalt, du kan snakke om det og prøve å lage en bevegelse.

Hva imponerer deg om dagen?

Oslo kommune og spesielt Omsorgsbygg med Per Morten Johansen, nå måtte han jo gå av, men syntes han har vært en forbilledlig leder. Han har brukt de politiske ambisjonene og gjennomført prosjekter helt i tråd og utviklet markedet. Ved hjelp av sin markedsrett har han også fått til innovasjon. Først fossilfri byggeplass, så utslippsfri byggeplass. Så først må det politiske sette høye ambisjoner, så må byggherrene tørre å ha ambisjoner og kanskje utfordre investeringsrammene litt. For når du skal investere i noe nytt, du skal innovere, da koster det litt mer i det korte bildet. Det viser seg fort at du får igjen denne merinvesteringen i markedskraften, fordi veldig mange kobler seg på. Selskaper som jobber med en bærekraftstrategi og begynner å bevege seg opp modenhetstrappa, de har kommet dit at de vil ha en prosjektportefølje som gjør at de kan utvikle seg på dette området. Da velger de prosjekter og kunder som har de høyeste ambisjonene. «Omsorgsbygg vil jeg jobbe med». For de gjør dette riktig. Da begynner du å få en markeds mekanisme som fungerer. For da gir jeg rimeligere tilbud fordi jeg ønsker de som kunde, så får du ned prisen på tilbydere også vil det ikke koste noe mer å ha høye ambisjoner. Markedsrett er nøkkelordet her! Det er en god spiral som det er veldig vanskelig å få folk til å skjønne. Nesten det mest spennende insentivet, hvordan det offentlige kan bruke markedsretten sin til å få fart på grønn omstilling. Markedsrett som strategisk verktøy. Her kommer begrepet «Triple helix» inn, samspillet mellom akademia, politikk og næringsliv. Vi trenger samhandling mellom næringslivet som melder inn hvor høyt ambisjonsnivå politikken kan sette, i forhold til hvor vi er eller hvor vi skal i fremtiden. Så har du akademia som forsker på dette. Så trekker de hverandre opp i en positiv spiral. Politikerne som setter lovverket, de vet egentlig ikke så mye om hvor de skal legge lista. Da kommer dialogkonferanser, innovasjonsinnkjøp og så videre inn får å få en dialog med markedet og identifisere hvor modent markedet er. Mulig du ikke hadde trengt å gå veien om fossilfri byggeplass, kanskje kunne man gått rett på utslippsfri. Det kan hende markedet hadde vært modent for det. På mange sånne temaer kunne man stille inn ambisjonsnivå for å få nødvendig fart, i et samspill mellom de tre.

Hva skjer på akademia?

BAE-programmet som er byggebransjens forskningsgjeng, de får ikke igjennom søknader i forskingsrådet på prosess. Det er ikke kommersielt nok, men prosess er helt avgjørende for bedre samhandling i BAE-næringen. De bare avviser de søknadene. Vi hører det fra flere

hold, at forskere søker og søker, også ender du å måtte forske på noe annet hvor det er midler. Du må gå etter midlene ellers har du ikke noe jobb. Det kan være en skummel utvikling om grunnforskningen forsvinner.

Hvilke trusler ser du?

Det er litt mafia i byggenæringen. Jeg hørte et foredrag fra en doktorgradskandidat som har kartlagt korrupsjon i byggenæringen. Det er skummelt hvor mye dritt det er i bransjen og det er kanskje heller ikke så rart. Vi utdanner masse ingeniører, men vi har ingen etiske fag. Nå prøver vi å legge inn et to timers kurs i et av produksjonsfagene, men det er det eneste. Når disse ingeniørene kommer fra skolebenken ut i byggenæringen blir de lett bytte. Det vet ikke hvordan de skal håndtere slike ting, når de blir gjenstand for påvirkning eller noe sånt. Han nevnte også at en av de store truslene mot dette er totalentreprisene. Og her ligger også noe av trusselen mot de vi snakker om rundt bærekraft. Fordi du får ingen innovasjon med totalentrepriser, du har ingen incitamentet får å gjøre ting smartere og mer bærekraftig. Det er fordummende og byggherren dytter hele ansvaret over på entreprenøren som går rett på kyniske innkjøp. Billigst mulig også må eventuelle konkurser underveis bare håndteres. Mange useriøse aktører som kjøper seg inn i prosjektene og veien blir kort til for eksempel korrupsjon eller annen sosial kriminalitet. I Oslo jobbes det mye med alternative kontraktsformer nå, vekk fra totalentreprise og over på samspill. Vi må samhandle i tidligfase for å finne bærekraftige løsninger. Ellers i kommune Norge, utenom de store byene, der er det mye totalentrepriser, fordi de har veldig få ressurser. Da blir det lett å kjøpe inn fra en entreprenør, uten å kontrollere i stor grad. Da skjer det mye, på kompetanse, dette med korrupsjon, dette med innovasjon. Det blir veldig ødeleggende.

Hvis du selv hadde sittet i posisjon til å gjøre endringer. Hvilke endringer ville det vært?

Oslo kommune gjør veldig mye bra. Det som skjer fra politisk side der. Nå er vi miljøhovedstad i Europa. Så må du ha byggherrer som for eksempel Omsorgsbygg med tøffe ledere. Videre må vi ha kompetansedeling i hele landet. Det som er bra i Oslo er at vi har arenaer. Futurebuilt. Grønn byggallianse. Bygg21. De mottar en del kritikk men de er med i det lange løp og utdanne bransjen i riktig retning. Andre steder i landet har ikke disse

læringsarenaene. Det må de ha, det må bygges kompetanse og det må deles. Oslo har fått noen års forsprang nå på ganske mange forbildeprosjekter.

Finnes det noen på nasjonalt nivå som kan ta den tøffe lederrollen som er gjort i Oslo?

Det er veldig vanskelig. Dette er endringsledelse. Det er disruption. Jo større systemet er jo mindre sjans har du.

Hvordan skal vi da angripe dette?

Boka «Penger og sjel» kommer inn på noe. Dette med lykke. Hvordan måler man livet sitt? Man verdsetter mer tid. Det snakkes om borgerlønn, mindre jobb, mer fritid. Kanskje mulig med robotisering og digitalisering. Hva bruker du tiden din på? Noe som betyr noe eller konstant jag etter mer penger, for å kjøpe råere bil, eller større hus, eller noe annet for at naboen skal bli misunnelig. Kappløpet på tredemølla som aldri går fort nok. Verdi diskusjonen må på bordet.

Helt konkret vil jeg bare vise til klima og miljøstrategien til Oslo kommune, men klimabudsjettet. De har funnet hvor det må gjøres noe, hvor de største driverne er, hvor er de største klimagassutslippene. Så har de tatt tak i tema etter tema og laget et klimabudsjett som måler effekt av tiltak løpende og rapporterer årlig. Noe særlig bedre kan det ikke gjøres.

Hvem er den store stygge ulven?

Det er Regjeringen. De bare fortsetter i samme sporet. De skriver rapport etter rapport men det gjør ikke de store grepene som er nødvendig.

Sammendrag – initiativtaker økolandsby

Hvordan har dere greid å lykkes med et slikt prosjekt?

En salig blanding av idealisme og kapital har gjort denne satsingen til en suksess. Salg av boliger har vært den økonomiske motoren men det er videre støttet opp av en del næringsinteresser. Det har vokst frem et konsept hvor man kan ta 5 prosent av salgssummen

og putte inn i felles tjenester og arealer til felles nytte, eks bakeri og kafe. Dette er et pilotprosjekt og det jobbes mye med å skape god organisering og gode modeller, blant annet forsøke finne juridiske modeller for å ta vare på alle de ønskene, drømmene og visjonene som finnes i en gruppe mennesker som er drevet mer av idealisme enn gjennomsnittet. Bruker mye tid på å optimalisere organisering. Spesielt i forhold til rammene som legges gjennom økonomiske realiteter.

Er det mulig å kombinere bærekraft og dagens modell med evig økonomisk vekst?

Man må akseptere at man lever i den verden man gjør og i den tiden vi gjør, hva det er mulig å få til innenfor disse rammene. Vi har brukt mange, mange år på dette men føler at man nå har en tommel opp både fra politikere, investorer, banker og utviklere. Det har ikke vært smertefritt å jobbe mot disse kreftene. Men det har skjedd noe i denne prosessen, fra at kommunen vi har etablert oss i ikke egentlig ville ha oss her til at nå de fleste kommuner i landet ønsker et slikt prosjekt. I bunn og grunn handler dette om verdier i livet - hva er livskvalitet? Vi kan klare oss med veldig enkle ting om vi klarer å ta vare på de råvarene vi har. Folk begynner etter hvert å bli mett på turer til London og slike ekstravagante ting som i lengden ikke tilfører deg all verden. Et stort sosialt sikkerhetsnett er ikke med på å ta ut det beste i mennesker. Det er noen strukturelle grunnsteiner i velferdsstaten vår som har en del svakheter. Utenlands finnes en del unge miljøer hvor det er et kraftig bunndrag for endringer, mens i Norge er unge mennesker litt dopa på velferd.

Det grønne skiftet som vi begynner å se konturene av. Er dette en trend eller er dette et skifte?

Jeg tror det ikke er noen vei tilbake. Matjorda er tynet til grensen, kroppen vår er tynet til grensen. Det blir en sånn frivillig tvang, for ikke å fjerne hele vårt livsgrunnlag. Men mennesket er bygget opp på en slik måte at de fleste mangler evnen til å tenke langsiktig, det er øyeblikkelig tilfredsstillelse som gjelder. Alle sivilisasjoner går under. Som Albert Einstein sa: Den fjerde verdenskrig vil utkjempes med økser. Men i dag finnes det muligheter for smarte ildsjeler, hvis du har et prosjekt som ivaretar mange bærekraftelementer og samtidig opprettholder økonomi, så er det mulig å finne finansiering. Det er politisk korrekt å snakke om bærekraft og grønne ting, men det er nok nye generasjoner som må ta tak i disse tingene, det trengs friske krefter. Gamle bikkjer har vanskelig for å endre seg.

Motivasjon. Hva imponerer deg om dagen?

Oslo kommune gjør veldig mange grep, ref. BEST konferansen i år. Jeg har aldri tenkt at det skjer noe spesielt bra der, men de siste par årene er jeg veldig imponert. Det er motstand men egentlig ikke mye motstand. Det er litt som med røykeloven, folk vet jo innerst inne at dette er bra. Det er utrolig motiverende å se hva Miljøbyråden har fått til. Hun var for kort tid siden bare en ung ildsjel, men hun har en sånn indre tro på det hun driver med. Til tross for den motstand hun får, så bare kjører hun på. Det er sånn tøff ledelse vi trenger. Så snakker resultatene for seg selv. (Fra 2014 til 2018 er antallet osloboere som bor i områder med høy luftforurensning gått fra 200.000 til 10.000)

Hva imponerer deg ikke?

Politikere som ikke kan tenke langsiktig fordi de er alt for opptatt med «spillet sitt»

Hva er ambisjonen når gjelder bærekraftig eiendomsutvikling?

Dette er jo mitt spesialområde og kaller det gjerne grønn konseptuell eiendomsutvikling. Hvor skal bålplassen være? Komme nærmere elementene ved å omgi oss med naturlige materialer. Ikke skape flater som er fremmedgjørende. Dagens hus og kontor er som fancy innpakningspapir. Lage hus og oppholdsrom som appellerer litt til sjelen, da er du på riktig spor.

Bo og livsstil, er en del av et større bilde. Dette med at vi nordmenn har vanskelig for å dele er en stor brems når det kommer til bærekraft. Gjennom god arkitektur og god planlegging kan du designe et lite samfunn som er karbon nøytralt, som er selvforsynt med energi og legge til rette for at de som bor der har så lavt karbonavtrykk som mulig. Transport mellom hjem og jobb, tilrettelegge kollektiv og ulike delingsmodeller for elbil og elsykkel. Aktivitetshus hvor eldre kan komme for matlaging og selskap og unge kan komme og spise mens foreldre er på jobb. Hvordan gjøre gråstein om til gull. 2 problemer kan bli 1 løsning, på mange områder. Vi må få folk ut av ensomheten og tomheten slik at enkle felles gleder kan bli nok. Vi mennesker er flokkdyr og har en psyke som i dag drives av «shopping and fucking»,

umiddelbar tilfredsstillelse. Bærekraft gjøres til status og kult gjennom merkevarebygging. Det må lages konsepter som appellerer til sunt bondevett.

Hvordan skape troverdighet?

People, planet, profitt går igjen i de fleste årsrapporter, men det mangler en p gjennom «passion». Alt er avhengig av lidenskap. Til mennesker og til natur. Vi må komme dit hvor 1 bra ting er bedre enn 10 dårlige ting.

Hvilke krav kan iverksettes for å motivere andre eiendomsutviklere?

Elbiler er ikke noe dårlig eksempel. For bare få år siden så var det bare særinger som kjørte elbil, men se hvor fort det har endret seg. Hvis du kan dokumentere at boligen din eller eiendommen du har utviklet er selvforskyndt med energi og CO2 nøytralt, da får du tilbakebetalt moms (helt eller delvis) på prosjektet. Med de marginene som er i bransjen hadde det ført til et skifte nesten over natten. Det er ikke vanskelig å bli enig om kriteriene som må dokumenteres. For å gi bransjen en mulighet til å omstille seg kunne en slik gulrot innføres trinnvis over en gitt tidsperiode.

Hvilken offentlig motstand møter du?

Det handler om tilnærming. Min erfaring er at det offentlig er opptatt av å ikke drite seg ut. Du må sørge for god dokumentasjon slik at de føler seg trygge. Det handler om å finne gode kompetente samarbeidspartnere som kan dokumentere det de holder på med. Da kan du få til nesten hva som helst. Dette gjelder stort sett regjeringer og politikere over hele kloden. Hvis folk føler at noe blir tatt fra de uten at det kommer noe alternativ, det fungerer ikke. Hvis du tenker å legge ned den kullgruva her så må du ha en veldig god plan for et alternativ til hva de folkene som jobbet i den gruva skal gjøre. Du må være proaktiv og det mangler da ofte visjoner og langsiktighet. Motstand mot bærekraft har ofte utgangspunkt i frykt.

Hvem er den store stygge ulven?

Jeg må innrømme at jeg ikke tenker på den måten. Da føler jeg vi går inn i en sånn offer-rolle. Vi trenger fyrtårn og pilotprosjekter slik at folk kan få en opplevelse av bærekraft, få oppleve å bo i et hus uten masse giftstoffer. Bærekraft må ut av hodet og inn i kropp og sjel. Vi må igjen lære å bli glad i naturen, kroppen vår og maten vår. Et eksempel er unger fra en belastet skole i Oslo som er på gårdsbesøk. Det skjer noe når de ungene treffer en hest for første gang og vi går og klipper litt ull fra en sau, spinner ulla til en tråd og lager små armbånd. Når du treffer de små «gangsterne» igjen 3 år senere og de fortsatt går med det armbåndet.. Vi trenger å kjenne at noe er ekte og bra. Dette er lange prosesser, men i det korte bildet må målet være å kunne så slike «ekte» frø i så mange personer rundt en som mulig.

Noen siste råd?

Du må være motivator. Ta folk i handa og si: «kom a, så går vi»!

Sammendrag – representant Oslo byråd

Hva gjør at Oslo skiller seg ut?

Den politiske ledelsen har tydelige visjoner. Og tydelige mål. Det tydelige målet er at vi skal kutte klimagassutslipp. Alle skal bidra og en større del av det er eiendomsbransjen, det viser statistikken. Da må vi inn å gjøre tiltak der. Tydelig ledelse som kan brukes overalt. Som viser hvilken vei man skal.

Av spesifikke tiltak har Oslo gjort følgende:

- Strategisk bruk av innkjøpermakten. Her gjør vi veldig mye. Vi bygger nesten ingenting som ikke er plusshus.
- Fossilfrie byggeplasser og stedvis utslippsfrie byggeplasser. Vi stiller krav til dette i anbudsdokumentene. Dette kom til gjennom en workshop med de største leverandørene våre. De største og mest profesjonelle aktørene ønsker strenge krav som ikke så mange greier å etterleve, da dette gir de et konkurransefortrinn. Dette førte til et raskt skifte og dette er nå et standard krav i alle våre anbud. Nå som disse elektriske

anleggsmaskinene nå først finnes ser vi at dette så vidt også begynner å smitte over i det private.

- Vi har rustet opp administrasjonen vår på klimakompetanse, til en egen klimaetat (klimaoslo.no). Et samlet fagmiljø på klima har stor verdi. De ledes av en dyktig dame og har ansvaret for å forvalte klimabudsjettet vårt. Dette er nå en del av kommuneplanen vår. Vi har også satt av en del midler for å heve kompetansenivået i plan- og bygningsetaten på klimavennlig byutvikling.
- Politikere som sier hva de vil er et viktig virkemiddel. Vi har lyktes godt med at vi har klart å formidle dette. Det å snakke om at vi ønsker at BAE-næringen skal bli mer klimavennlig. Da ser vi med en gang at det kommer opp initiativer hvor aktører har tatt de politiske signalene. Så kommer de med forslag til prosjekter eller løsninger. Dette er et mykt virkemiddel og det er frustrerende at vi ikke har kommet lenger enn dette.

Hvilke utfordringer ser dere?

Det er begrensede virkemidler vi har. Spesielt på harde virkemidler. Stort utslipp knyttet til bygg og stort energiforbruk knyttet til bygg. Vi har som mål at Oslo skal være utslippsfritt innen 2030, men vi har ikke kontroll på alle de virkemidlene som vi trenger for å oppnå det.

Vi har fokus på utslipp innenfor våre bygrensener. Per definisjon er norsk strøm utslippsfri så derfor kommer strømforbruk litt utenom. Vi snakker om direkte utslipp.

På eksisterende bygg er det derfor lite vi kan gjøre. Bortsett fra utfasing av oljefyring. Det er også noen mindre tiltak gjennom Enova og noen mindre fond vi har tilgjengelig

På nye bygg er det mer vi kan gjøre, denne kategorien deles i to:

Private utbyggere på privat tomt – Det er få krav vi har lov til å stille. TEK17 legger listen i forhold til miljø og energieffektivitet. Det er mye detaljer hvor vi kan stille krav, men vi kan ikke stille strengere krav enn TEK17 på miljø og energi.

Oslo Kommune får nå henvendelser fra utbyggere med forslag om et par etasjer ekstra mot at bygget er klimavennlig. Dette har bakgrunn i at utbyggerne skjønner at vi er opptatt av dette.

Futurebuilt – et soft virkemiddel. Utbygger tilfredsstiller noen vilkår i forhold til kvaliteter ved bygget så kan de søke om å bli et Futurebuilt prosjekt. Blir dette godkjent så bidrar kommunen med markedsføring og prioritert saksbehandling.

Når det gjelder de private utbyggerne så skjer det en del på nye kontorbygg, fordi leietakere har begynt å etterspørre dette. På bolig derimot skjer det lite fordi utbyggerne ikke ser noen etterspørsel. Noen aktører tester litt men det er mest for erfaringens skyld. Her er et stort rødt flagg hvor kommunen har lite virkemidler. Stimulere etterspørselssiden på bolig: I forhold til inneklima og giftstoffer er det mulig for kommunen og fortelle innbyggerne sine: Neste gang du ser etter bolig spør etter miljøsertifisering.

Kommunal utbygger på kommunal tomt:

Her gjør vi veldig mye. Dette handler bare om interne prioriteringer. Vi setter også krav til utslippsfrie byggeplasser.

Hvilken erfaring har dere fra «tett offentlig samarbeid» (Klimabudsjetten)?

Det er ikke så veldig bra. Regjeringen har ingen interesse av at vi skal lykkes i Oslo. I potente politiske saker «overtar» politikken de faglige etatene. Eksempler her er CO2 fangst på Klemetsrudanlegget eller samferdsel, hvor Oslo ønsker mindre biler i sentrum og staten ønsker flere. Vi har forespurt å få lov til å stille strengere krav enn TEK17, men har fått nei.

Vi har fått til et samarbeidsforum som møtes et par ganger i året hvor de største byenes byutviklingspolitikere møter Kommunal- og moderniseringsministeren og Klima- og miljøministeren for å snakke om bærekraftig utvikling av byene. Et dialogforum hvor ulike temaer tas opp.

I den statlige forvaltningen derimot er det en del bra krefter som har ambisjoner.

Nye spennende ting som skjer?

«Pådriv» er et nettverk av ulike aktører som jobber med eksperimentering innenfor bærekraftig byutvikling. En bred tilnærming til alle tre pilarene i bærekraftbegrepet, økonomi, mennesker og miljø. De har høye ambisjoner og har funnet et område i Hovinbyen som de

kaller Betabyen. Her prøver de å få til et avgrenset geografisk område for eksperimentering og testing av nye løsninger. De spiller på enkelt personers ambisjon om å gjøre verden til et bedre sted. Denne motivasjonen er også til stede i personer som jobber i store organisasjoner, hvor arbeidsgiver kun er opptatt av profitt. Det jobbes med tilsvarende områder i Trondheim og Stavanger.

«Bykuben» er et forsøk på å koble sammen ulike start-ups og mennesker som vil bidra når det gjelder miljø, med kommunen, slik at det kan være en tett dialog.

Hva står på ønskelisten deres?

At vi i reguleringsaker, fra sentralt hold, får mulighet til å stille miljøkrav utover TEK17.

Mulighet for redusert eiendomsskatt for miljøtiltak ved eksisterende bygg.

Det er valg til høsten. Er dere redd for reversering av viktig milepæler?

Det er viktig at vedtak har bred politisk støtte slik at denne risikoen minimeres. Norge og Norden har en forvaltning som er sterk og har gode mandater hvor politikerne har mindre makt sammenlignet med yngre demokratier. Dette skaper stabilitet og har stor verdi.

Sammendrag – representant KS

Hvordan er kommunenes vilje til bærekraft innenfor BAE-næringen?

Det er veldig krevende, spesielt for kommunene utenfor pressområdene. De har begrensede midler å rutte med og vekst er en viktig faktor for å holde det gående. Da er det vanskelig å bli for kravstor, for hvis de stiller for vanskelige vilkår så havner etableringene i nabokommunen. Hvis du i tillegg får stadig nye oppgaver, da blir det mindre og mindre igjen til å gjøre det lille ekstra, de riktige grepene med tanke på fremtiden. Da ender mange opp med litt tut og kjør fordi det rett og slett ikke er så mange muligheter. Du trenger skattebetalere og næringsliv for å få hjulene til å gå rundt. For å få næringsliv må du kanskje gå på akkord med å bygge noe der det ikke bør bygges. Bygge på en måte som er enklere og billigere enn du egentlig ville ha stilt krav om. Vi opplever at de fleste vil tenke mer bærekraftig men disse motkreftene gjør at det stopper opp.

Opplever dere da at endringene må komme fra sentralt hold?

Det må være en kombinasjon av grasrot og stat. Staten sitter med regelverket og legger rammer.. også økonomisk. Så handlingsrommet til kommunene begrenses av hvor mye staten bestemmer at kommunene skal ha av skatteinntekter, hvor mye du skal få overført av rammer, og hvor mye som er øremerket og ikke. Når det er sagt så har kommunene en del i sin verktøykasse, men så er det disse andre forholdene igjen som begrenser det. De fleste kommuner i Norge er små, det er noe med kapasitet, det er noe med kompetanse. Mulighetsvinduet de selv har, du skal ha en sterk rygg for å lede en kommune for fremtiden. For nåtiden vil kanskje svi litt.

Det er mye korte tanker og ingen lang strategi, men skjer det noe positivt?

Ja, jeg mener oppriktig at kommunene er blitt mye flinkere og Oslo er et godt eksempel. Det er hovedstaden vår og de har et mot du bare må beundre dem. Det er politisk vilje til å gjøre noe og stå i det. Virkelig imponerende, men det er ingen som kan sammenligne seg med Oslo. Ikke Trondheim. Ikke Bergen. Det er god drahjelp i det og andre ser det nytter, men det blir på litt andre vilkår i de andre byene. Jeg syntes som sagt at kommunene blir bedre jevnt over. Det er kommuneplaner som begynner å virke, som brukes. Og det betyr jo i alle fall en tolvårs plan, altså en linje utover den perioden du selv sitter. Arealdelen som gjerne bli styrende for utviklingen, den opplever jeg har mer og mer kraft. Det er litt nytt at man etterlever slik som man gjør nå. Historisk så dispenserte man mye og hadde et løst forhold til det. Jeg opplever at man blir mer og mer tro mot arealdelen. Det er virkelig en prioriteringsøvelse og det ser vi jo igjen ved at du ikke får lov til å gjøre ting noen plasser og at det stilles krav til andre plasser hvis du skal gjøre noe. Der syntes jeg kommunene har kommet seg virkelig, og det handlingsrommet har du jo.. ikke fritt på noen måte, men den muligheten har du til å styre lokalt.

Samfunnsdelen får ikke samme behandling?

Formålsparagrafen i plan- og bygningsloven sier noe om barns interesser, den sier noe om medvirkning, den sier noe om folkehelse, den sier noe om klimatilpasning og miljø. Det mange slike oppstykkede innspill som man forventes å ta en stilling til i sin samfunnsdel på kommuneplan. Samfunnsdelen har ingen rettsvirkning og har sånn sett blitt litt stemoderlig behandlet i mange kommuner. Derfor har de lagt innsatsen sin i arealdelen, som kan og skal styre. Allikevel er fokuset på samfunnsdelen i ferd med å, forhåpentligvis, dreie seg litt tilbake igjen. Det er gjerne i samfunnsdelen at alle disse temaene miljø, klima, kultur, skole.. altså det kommer liksom litt andre type tema inn. Og hvis en begynner å se helheten på det, som det ligger til rette for. Og kobler det videre opp slik at man har et målbilde eller en retning på det som er i samfunnsdelen, som så også avspeiles i økonomien og årsbudsjettet. Så begynner det å ligne noe. Da blir det et politisk dokument som viser hva sittende kommunestyre prioriterer.

Ønsker KS da noen sterkere sentrale føringer slik at det blir enklere for kommunene å ta gode valg?

Nei, vi ønsker helt åpenbart friere tøyler. Vi har troen på lokaldemokratiet, at de som sitter nærmest, er best skikket til å håndtere det. Absolutt.

Hvordan skal kommunene da greie å samordne?

Det er en fantastisk delingskultur og en fantastisk læringskultur. Spesielt når alt kan deles og er så tilgjengelig som det er nå. Kommunene er flinke og innovative på det området og bruker hverandres kompetanse og erfaringer. Både når noen har gjort noe dumt og noe bra.

Hva burde gjøres?

Vi ser et generasjonsskifte nå. Man får yngre folk som ser for seg en litt annen hverdag enn det som vi litt eldre har opplevd og valgt. De ser det enkelt, og det tror jeg vi mistet på veien. Når vi begynner å grave oss ned i ting forsvinner dette større enklere bildet.

Hvem er den store stygge ulven?

At vi ikke får grep på utviklingen. Altså at vi ikke greier å dra dette lasset sammen, til tross for at mange vil. For det er komplisert. Det er så sammensatt.

5. Diskusjon:

I denne delen av oppgaven skal vi diskutere rundt de ulike momentene fra litteraturstudiet (Teori) og de ulike funnene (Funn) fra dybdeintervjuene (Empiri). Diskusjonen har som formål og besvare oppgavens tre forskningsspørsmål og dermed kaste lys på problemstillingen.

Rammeverket for BAE-næringen, vårt økonomiske system:

Vi er ca. 7 milliarder mennesker på jorden med nok ressurser til at alle kan få dekket sine basisbehov med mer til overs. For å dekke disse behovene har en privat sektor etablert seg med formål om å hente opp og ut alle disse ressursene som vi alle i utgangspunktet har like rettigheter til. Dette er en krevende jobb som det offentlige ikke er i stand til å utføre. De private tar risiko og derfor må profitt maksimeres. Av denne profitten betales skatt og avgifter slik at offentlig sektor har mulighet til supportere felles interesser.

Det heter at privat sektor skaper verdier og offentlig sektor forvalter og fordeler disse verdiene, men profittmaksimering skaper misforhold mellom det brukerne betaler for bygget og de faktiske ressursene som trengs for å realisere bygget. «Det er noen som forsyner seg av kaka». I det korte bildet betyr dette at de private tar betalt for innovasjon og utvikling, men i et bærekraftperspektiv blir deler av kostnader ved vår ressursutnyttelse dyttet videre til de neste generasjoner. I vårt nåværende system vil de aller fleste se på dette som helt naturlig, men er det i samfunnet og felleskapets interesse?

Dagens lineære forretningsmodell:



Figur 17: Lineær forretningsmodell

Resultatet av denne profittmaksimeringen er ofte rimelige minimumsløsninger hvor klima og helse har lav prioritet. Dette følger naturlig av korte tidshorisonter og de insentiver som ligger til grunn for utviklerens regnestykke. De senere år har miljø i noen tilfeller kommet med på agendaen men gjerne som minimumsløsninger med begrenset eller negativ langsiktig effekt for miljø. Her peker også flere av intervjuobjektene på at totalentrepriser bidrar negativt til denne utviklingen ved å kvele innovative løsninger. Vi ser ofte også en overdreven oppmerksomhet mot energiforbruk i drivfasen, som lett lar seg regne på i det korte bildet, men som utgjør en forsvinnende liten del av BAE-næringens klimaregnestykke (ssb.no). Spesielt gjelder dette i Norge hvor strømmen er utslippsfri. Det sosiale aspektet er nesten fullstendig fraværende og helse til tider helt glemt. Det er et tankekors når stadig flere forskere stiller spørsmål rundt årsakssammenheng mellom livsstilssykdommer og det miljøet vi oppholder oss i. Høyt opp på den nordlige halvkule betyr dette store deler av året innendørs i hjem, skole, barnehage, kontor og butikk.

Bærekraft er et bredt begrep som er beskrevet som et samspill mellom tre ulike aspekter. Et økonomisk, et miljømessig og et sosialt. Forutsetningen for bærekraft er at de tre delene spiller sammen og fungerer som i et kretsløp. I situasjoner med ubalanse vil det oppstå interessekonflikter som fullstendig kan ødelegge dette samspillet.

Vi lever i en verden med begrensede ressurser men drevet av vekstmål og profitt maksimering. De siste 10 årene vil mange kunne argumentere godt for at den rene markedsdrevne kapitalmodellen har bevist sine mangler og utspilt sin rolle. Det er allikevel fortsatt uklart hvor veien går videre og da er det naturlig at det kjære gjerne holdes nære, men hva ligger egentlig i begrepet økonomi? Wikipedia beskriver begrepet som «en enhet av en viss størrelse hvor det foregår produksjon og fordeling». Vekst og profitt er ikke endel av modellen og dette kommer spesielt tydelig frem når disse hensynene kommer i direkte konflikt med bærekraftens to andre elementer. Profittmaksimering kontra miljø og helse. Et

generelt eksempel på dette hentet fra media de siste par månedene: Det er noe galt med insentivstrukturen når en av direktørene for sjømat i Norge kan skissere en avveining mellom «sikring av trygg mat» og «muligheter for verdiskapning i oppdrettsnæringen». («Det vi ikke vet om laksen», Morgenbladet). På lik linje er det et problem med insentivstrukturen for eiendomsutviklere når utvikling ikke først og fremst understøtter menneskelig aktivitet og samfunnets langsiktige interesser. Et ytterligere eksempel direkte fra byggenæringen. De siste årene har det vært mye oppmerksomhet rundt energiforbruk, men uten en helhetlig vurdering av det store bildet kan disse tiltakene komme i direkte konflikt med andre deler av bærekraftsmålene. Mye av debatten dreier seg om «lavt hengende frukt» og blir å regne som symbolsaker. Norsk strøm er utslippsfri og meget tette bygg med veldig lave utgifter til energi er ikke nødvendigvis et bygg hvor inneklimate og brukernes velvære er godt ivaretatt.

I regnskapslovgivningen finnes det et grunnleggende prinsipp om at inntekter og utgifter skal sammenstilles. Eksempelvis innenfor eiendomsutvikling så skal alle kostnader som tomt, prosjektering, finans og bygging sammenstilles med inntektene fra det samme prosjektet. Her er det spesielt to faktorer det kapitalistiske systemet har fanget opp i liten grad og som derfor ofte utelates fra vårt regnestykke. Geografi (sted) og generasjon (tid). En sosial og en miljømessig faktor. La oss bruke et eksempel fra transport. En båt kommer med byggematerialer fra Kina. Mannskapet om bord er stort sett fra Filipinene. De har lav lønn, stort sett ingen sosiale rettigheter og er borte fra familie og venner i månedsvis av gangen. Det finnes ingen HMS ansvarlig om bord. Mange av de samme arbeidsvilkårene råder ved fabrikken i Kina. Båten driftes av halv-raffinert tungolje og under hele overfarten foretas store utslipp både til luft og hav. Verken de sosiale kostnadene eller de miljømessige belastningene medfører noen ekstra kostnad for den kinesiske fabrikken, transportselskapet eller den norske kunden. Sluttproduktet som leveres på byggeplassen i Norge er billig, men kun fordi den egentlige kostnaden dyttes videre til senere generasjoner eller bæres av mennesker uten stemme. Globaliseringen gir en falsk følelse av velstand hvor de faktiske kostnadene ikke tas med i regnestykket. Det grunnleggende regnskapsprinsippet om sammenstilling følges dermed ikke i økonomien.

Vi mennesket foretrekker å se på seg selv som noe bedre enn et dyr. Noe som står over naturen, men alle typer økonomiske modeller må ta hensyn til naturens ulike kretsløp. Dette er spesielt tilfelle innenfor all type eiendomsutvikling. Ressurser og materialer kan utnyttes gjennom høstning / transformasjon, men det skapes ingen verdi. Vi beveger oss mellom ulike

former for energi. En evig vekstmodell som den internasjonale økonomien for øyeblikket er tuftet på kan ikke være bærekraftig på en klode med begrensede ressurser. Profitt eksisterer ikke under disse forholdene. Vi kan kalle det profitt men egentlig er det distribusjon og konsentrasjon av begrensede ressurser.

Vi avslutter diskusjonen rundt det økonomiske systemet med et lite tankeeksperiment.

Hvordan vil en videreføring av dagens system fortone seg i enden av veien?

Et forholdsvis enkelt resonnement alt annet like. Alle jordas ressurser (jord, mineraler, mat, vann, eiendom osv) samles på færre og færre hender. Før eller senere vil 1 person eie alt og resten ingenting. Så er det mulig å se for seg ulike scenarier hvor denne utviklingen bremses eller på annen måte utsettes, men dette kan kun være midlertidig. Fortsetter den økonomiske utviklingen i dagens retning vil det ikke lenger være et moralsk spørsmål om hvor store forskjeller vi som samfunn er villig til å akseptere, men et spørsmål om økonomisk og politisk stabilitet.

Særnorske forhold:

Et av nyordene i Sverige i 2018 var ordet «flyskam» som beskriver en selvbevissthet når gjelder egne flyreiser og innvirkningen disse har direkte på klimagassutslipp. Innenriks luftfart i Sverige falt i fjor med 8 prosent som er første fall på over 10 år (dn.no). Nordmenn skiller seg litt fra innbyggere i nabolandet. Trendforsker Ståle Økland forteller at nordmenn gjerne trenger en lov for å greie å forholde oss til endringer. «Vi mener gjerne dette er noe staten skal ta seg av og ordne opp for oss».

Omstillingen vi er inne i vil sannsynligvis ta tid og dagens unge vil arve mange av problemstillingene våre. Sinnes (2015) peker på noen nøkkelegenskaper som et samfunn med mål om bærekraft bør fokusere på i utdanningen sin. Kritisisk tenkning, evne til samarbeid, kreativitet og empati fremheves som ferdigheter som er vitale i en grønn omstilling. Haarstad og Rusten (2018) har foretatt en undersøkelse blant ungdommer i Norge om deres tanker knyttet til fremtiden. Den beskriver bevisste og endringsvillige unge mennesker som ønsker en mer bærekraftig og rettferdig verden. Når det kommer til hvordan dette skal skje og det offentliges rolle beskrives dette slik:

«Ungdommene har sterk tillit til staten, og de ønsker lover, reguleringer og insentiver fra staten for å legge til rette for bærekraftige praksiser hos individer og bedrifter i Norge».

Haarstad og Rusten (2018) konkluderer på følgende måte om grønn omstilling:

1. Vi har handlingsrom til å forme omstillingen i Norge
2. Det er fortsatt sterke strukturer som holder omstillingen tilbake.
3. Vi trenger helhetlige strategier – både i økonomien og i forvaltningen.

Bærekraft i norsk BAE-næring:

La oss nå forsøke å besvare de ulike forskningsspørsmålene ved hjelp av teori (litteraturstudiet) og empiri (resultatene fra dybdeintervjuene)

Forskningsspørsmål 1 – hva gjøres fra offentlig hold i dag?

Dette er i utgangspunktet et todelt spørsmål. I starten av arbeidet med oppgaven lød dette spørsmålet – hva gjøres fra *sentralt* hold i dag? For å få mer bredde i svaret er spørsmålet utvidet til også å innbefatte iverksatte tiltak fra noen kommunale aktører. Dette som eksempel og inspirasjon. Ordet «offentlig» beskriver derfor i denne sammenheng kommunalt og sentralt hold. Offentlig innsats på området kan videre deles i to ulike grupper. Strategisk bruk av bestillermakt og det offentliges rolle som myndighet, herunder både lovgivende og finanspolitiske virkemidler.

Staten som myndighet:

Fra sentralt hold er det igangsatt flere ulike initiativ rettet mot bærekraft. De aller fleste av disse initiativene har strandet ved utredninger og rapporter. Det er laget en imponerende mengde slike uten at dette har fått nevneverdig praktisk betydning for BAE-næringen. Byggeteknisk forskrift i sin nåværende form fremmer ikke bærekraft.

Staten som bestiller:

Denne rollen utøves hovedsakelig gjennom ulike statlige foretak. Det er allikevel departementene som utformer oppdragsbrevne. Uten politisk marsjordre sees få tegn til høye miljøambisjoner hos faglig ledelse, verken i de statlige foretakene eller hos de ulike direktoratene. Det fremkommer at ved større anskaffelser, med politisk potens, så kan den faglige ledelsen tidvis være sterkt politisk farget. Miljø og bærekraft gjør sporadisk opptreden på idestadiet med dør stadig ut ved prioritering- og gjennomføringsfasen.

Det mangler sentral helhet når det gjelder de politiske prosessene og Staten som politisk aktør, men Staten mangler også oversikt som utøvende aktør innenfor BEA-næringen. Dette kommer blant annet frem i NIBR-rapport 2016:10 «Staten og bærekraftig utvikling»:

«Statens roller som eiendomsforvalter og leietaker har stor betydning for å oppnå god arealutnyttelse i storbyene. Statlig eiendom forvaltes av et stort antall statlige aktører. Det er ikke krav om rapportering på eiendomsforvaltningen, og det mangler også oversikt over hva staten eier og forvalter. Dette utgjør et fragmentert landskap, og det kan hindre god samordning og koordinering.»

Norske kommuner:

Oppgaven har hele tiden hatt et positivt fokus og har endret retning underveis for å forsøke å identifisere de områdene hvor det er minst motstand for bærekraftig grep innfor BAE næringen. Da det for øyeblikket mangler politisk vilje på regjeringsnivå dyttes mye av ansvaret nedover i samfunnsnivåene. De høyeste offentlige ambisjonene er identifisert på kommunalt nivå. Flere trekker frem Oslo som den store ledestjernen, men også mange mindre kommuner står frem.

Mange har nok et inntrykk av Kommune Norge som en tregt og lite endringsvillig samfunnsinstitusjon hvor grønn omstilling vil ha vanskeligheter med å slå rot. Ringholm (2013) peker derimot på mange områder hvor dette ikke er tilfelle. Historisk sett er kommunene aktive i endringsarbeid og viser ved mange tilfeller stor samfunnsmessig innovasjon. Nærhet til «grasrota» og engasjementet der kan være en av forklaringsfaktorene.

Amdam (2007) deler kommunenes ulike roller inn i tre hovedkategorier:

- Offentlig administrasjon og forvaltning
- Offentlig produksjon av tjenester
- Samfunnsutvikler

I alle disse tre rollene kan kommunene understøtte bærekraftig utvikling, spesielt for eiendomssektoren.

Planlegging er et nøkkelord og et av de viktigste virkemidlene kommunene har for å stake ut retningen for kommunens utvikling. Dette gjelder både for arealplanlegging og

samfunnsplanlegging. Kommunen er lokal planmyndighet og kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er rettslig bindende (kartverket.no). Regjeringen ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet definerer planlegging etter plan- og bygningsloven på følgende måte:

«Planlegging skal bidra til å utvikle et samfunn som tar vare på viktige felles verdier og grunnleggende levevilkår for ulike grupper innenfor rammene av en bærekraftig utvikling. I planprosessene blir det lagt vekt på en åpen holdning, innsyn og medvirkning.»

Videre har kommunene en viktig bestiller rolle ved produksjon av tjenester. De er selv en betydelig eiendomsaktør gjennom kommunale bygg og kan sette krav til grønne innkjøp både innenfor utvikling og forvaltning.

Det er hovedsakelig i rollen som bestiller at noen kommuner, spesielt Oslo men også flere andre, foreløpig har tatt store og ambisiøse grep. Gjennom tydelig ledelse er bestiller rollen blitt et kraftfullt strategisk verktøy som i løpet av få år har ført til at flere kommuner nå kun bygger plusshus. Oslo har også stilt krav om utslippsfrie byggeplasser som har ført til et skift innenfor anleggsmaskiner.

Som reguleringsmyndighet har kommunene mulighet til å skape noen insentiver til de private utbyggerne. Foreløpig har dette hovedsakelig ført til prioritert saksbehandling i forbindelse med Futurebuilt prosjektene men her finnes det stort rom for innovasjon.

Reduksjon i eiendomsskatt er et annet virkemiddel som er oppe til diskusjon flere steder.

Forskningsspørsmål 2 – hva burde gjøres fra sentralt hold i dag?

Da jeg startet denne oppgaven hadde jeg en naiv tro på at manglende handlingskraft fra det offentlige hadde sammenheng med lite forskning og dårlig kompetanse på hvilke og hvordan ulike virkemidler kunne tas i bruk. Dette er ikke tilfelle. Det finnes mye forskning på dette området, utredninger, rapporter og mange ulike interesse organisasjoner publiserer ideer og råd. Oppgaven nøyer meg dermed til å presentere noen av de virkemidlene som er tilgjengelige og fremhever de som er mest spennende og som kan ha størst effekt.

Staten som bestiller:

Oppdragsbrevene må endres og det må stilles høye krav til miljø og innovasjon. Klimaloven tredde i kraft 01.01.2018 og setter klimamål for 2030 og 2050. Eiendommer som bygges i offentlig regi i dag, med en levetid opptil 80 år, skal være i bruk i en lang periode hvor vi har vedtatt å være tilnærmet utslippsfrie. Løsningene og kompetansen finnes.

Staten som myndighet:

I denne rollen har staten et stort antall virkemidler, både pisk og gulrot, krav og insentiv.

1. Stortinget vedtar lovendringer
2. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for forvaltningen av plan- og bygningsloven inkludert forskrifter
3. Klima- og miljødepartementet har ansvaret for Enova som økonomisk virkemiddel
4. Finansdepartementet har ansvaret for forvaltningen av skatte- og merverdiavgiftslovgivningen

Under følger en liste med de mest spennende virkemidlene som Staten kan iverksette for å fremskynde et grønt skifte i BAE-næringen. Flere av de foreslåtte virkemidlene etterlyses av næringen selv. Søkelyset må flyttes over på sosial bærekraft og faktisk økologisk fotavtrykk. Grep som vil ha lang og varig effekt på bærekraft. Energiforbruk blir litt for enkelt i et land hvor strømmen allerede er fornybar.

Generelle tiltak for det grønne skiftet:

- Digital vask av lover og forskrifter hvor formålet er å avdekke innovasjon- og digitaliseringshemmende bestemmelser. Her må hvert enkelt departement ta ansvar for eget utdatert regelverk og oppdatere dette.
- Iverksette tiltak for å bygge kompetanse og samhandling mellom de ulike statlige siloene for å bedre håndtere målkonflikter i forvaltningen knyttet til bærekraft.

BAE spesifikke tiltak for det grønne skiftet:

- Det må på plass et felles sertifiseringssystem. Felles definisjon av miljøambisjoner gjennom valg av miljøsertifiseringsordning. Først da er det mulig å innføre større økonomiske insentiver. Det er mest nærliggende å velge BREEAM da dette er mest

utbredt i dag. Alternativet er å utvikle et eget system for kvalitetsprinsipper. I tråd med prinsippene om samhandling vil det naturlige være å samles rundt en eksisterende ordning og bruke ressursene til å videreutvikle dette.

- Et slikt sertifiseringssystem må deretter benyttes til å sette krav til minimumsnivåer i alle nybygg i offentlig regi. Dette kan eventuelt suppleres med et «lavterskel-sertifisering» for å dekke alle deler av markedet.
- Direktoratet for Byggkvalitet må legge brede bærekraftsprinsipper til grunn ved utforming av neste teknisk forskrift. + Etablere egen rehab-TEK
- Vedta lovendring som åpner for at kommunene får anledning til å stille strengere krav rundt miljø og klima enn det teknisk forskrift legger opp til.
- Vedta obligatorisk blågrønn-faktor.
- Momsfritak - når det gjelder virkemiddel med potensiale til å endre situasjonen over natten er det hentet inspirasjon fra elbilpolitikken. Flere intervjuobjekter peker på private boligbygger som den delen av BAE-næringen hvor det skjer minst. Denne kategorien utgjør en betydelig andel av nybygg i Norge. Det er også den delen av næringen med størst effekt på folkehelse. Hovedsakelig er det manglende etterspørsel som oppgis som hovedårsak. Her kunne helt eller delvis momsfritak fremtunget et skifte. Refusjon av moms ved miljøsertifisering på ulike nivå. For å forberede utviklerne og gi de tid til å tilpasse seg kunne ordningen innføres trinnvis. Størrelsen på refusjonen kunne også knyttes mot ambisjonsnivå.
- Etablere markedsplasser for kjøp, transport, oppbevaring og salg av brukte byggematerialer

Forskningsspørsmål 3 – hvilke utfordringer står i veien?

Det er identifisert en hovedutfordring. Mangel på politisk vilje til å foreta tøffe miljøvalg. Den nye klimaloven er ikke kompatibel med elefanten i rommet, oljeindustrien. Gammel industriell tankegang preger fortsatt mange politiske miljøer og hindrer et grønt skifte og overgangen til en digital fremtid. Nedover i forvaltningsstrukturen er manglende ledelse gjennomgående, med noen få unntak. Risikoen ved å ikke gjøre noe overstiger nå risikoen ved å gjøre noe nytt.

Overdreven komplisering skaper også handlingslammelse i mange deler av forvaltningen. Det er essensielt å løfte blikket for å identifisere de store linjene. En slik forenkling gjør veien fremover mye tydeligere. Detaljer kan løses når retningen er staket ut.

En bærekraftig norsk BAE næring kan være en kilde til nytenkning og diversifisering fra en oljetung norsk industri. En nasjonal eksportartikkel som startet med Oslo modellen. Norge tar en stor risiko ved investeringer i ny oljeutvinning i 2019. I en transformert verden er dette investeringer som ganske sikkert vil vise seg å være ulønnsomme. Ved å holde igjen norsk omstilling fratar vi neste generasjon noe som kan være et fortrinn gjennom innovasjon. I en verden med høy hastighet og mange omveltninger er det trygt med noen faktorer som holder igjen og stabiliserer. Som vi har vært inne på tidligere er det lett å henge seg opp i detaljer og når disse detaljene kommer i konflikt med hverandre er det lett å miste fokuset på helheten. I en sektororientert norsk politikk er det dermed vanskelig å unngå målkonflikter. Dette er et viktig argument for å endre utformingen av politikken, opp på et nivå hvor større samfunnsmessige problemstillinger adresseres.

En annen sektor som har stor påvirkningskraft på BAE-næringen er finansnæringen. Finans Norge jobber allerede med dette og må fortsette å utvide sine porteføljer med grønn finansiering. Lån til ikke bærekraftige eiendomsprosjekter må fases ut. Finansinstitusjonenes risikomodeller fremskynder denne utviklingen.

Oppgaven min har to hoveddeler. En del som beskriver samfunnsøkonomiske realiteter og generelle tilnærminger til det grønne skiftet, som utgjør rammeverket for BAE-næringen internasjonalt så vel som nasjonalt. Den andre delen tar spesifikt for seg norsk BAE-næring og de ulike tilnærmingene til næringen som de utøvende og politiske aktørene har når det gjelder bærekraft. Spesielt er det foreslått noen ulike krav og insentiver som det offentlige kan bruke for å fremskynde et slikt grønt skifte innenfor den norske BAE-næringen. På en slik måte skal næringen kunne bidra sterkt til at Norge når målene som er satt i Klimaloven og bidra til å sikre at fremtidige generasjoner for dekket sine behov.

Det må jobbes på to nivåer:

- Hva kan vi gjøre nå innenfor det systemet vi har?
- Hvordan burde systemet fungere?

I det korte bildet: Oppgaven har skissert ulike virkemidler innenfor dagens system. Vi kan komme langt hvis vi gjør disse tingene.

I det lange bildet: En systemendring vil komme. Helse og miljø, som utgjør livsgrunnlaget vårt, kan ikke fortsette å behandles som en parentes etter økonomisk profitt – spørsmålet vil være om endringen kommer gjennom reform eller revolusjon.

6. Konklusjon:

Forskningsspørsmålene er besvart for å belyse oppgavens problemstilling.

1. Hva gjøres fra offentlig hold i dag?

Det gjøres for lite for sent. De politiske ambisjonene når det gjelder bærekraft er ikke tilstede og det industrielle tankesettet er ikke tilpasset en digital tid.

2. Hva burde gjøres fra sentralt hold?

Tydelig lederskap fra Regjering. Sentralt krav om strategisk bruk av bestillermakt. Økonomiske insentiver må iverksettes for å motivere private utbyggere.

3. Hvilke utfordringer står i veien?

Det kompliseres unødvendig. Manglende lederskap. De største utfordringene må løses først.

Vi avslutter med problemstillingen vår:

Hvilke virkemidler kan det offentlige benytte for å fremskynde et bærekraftig skifte innen BAE-næringen?

Bærekraft er et komplekst begrep på mange måter. Det krever et helhetlig overblikk som gjør det spesielt vanskelig å forsøke å isolere BEA-næringen i forhold til denne oppgavens problemstilling. Elbilfordelene som med sine økonomiske insentiver har vi greid å sette fart på utfasingen av fossilt drivstoff innen privat transport. Utviklingen er i ferd med å spre seg inn i andre former for transport og hele den globale bilindustrien snus nå på hodet. Denne transformasjonen later til å låne litt av sitt grønne moment inn i andre sektorer og industrier. Da begynner det virkelig å skje noe. Det sto lenge stille og mange savnet nok en lederskikkelse som hadde visjon nok til å vise vei. Mange har tillagt Elon Musk denne

visjonære lederrollen og han har med sin masterplan begynt å utfordre oljebransjen og riste i etablerte sannheter. By etter by har begynt å forby fossilt brensel fra 2025.

Gjennom jobben med denne oppgaven fremstår det ganske klart at dette nå er en utvikling som bare vil forsterkes og spre seg fremover. De unge kreftene som flere av intervjuobjektene har etterlyst begynner å komme til syne og har fått en stemme gjennom Greta Thunberg.

Det er derfor åpenbart at BAE-næringen på et tidspunkt vil kunne klassifiseres som bærekraftig, men spørsmålet er om dette vil skje fort nok i forhold til den klimakrisen vi står ovenfor. Her tror jeg det er rom og overføringsverdi fra implementeringen av elbilfordelene. Per i dag er det dessverre ikke politisk vilje på nasjonalt nivå for å foreta en slik øvelse, verken på strategisk nivå eller når det gjelder innføring av økonomiske insentiver. En endring vil komme gjennom den demokratiske prosessen:

1. dagens velgere lar seg gradvis overbeviste
2. Greta Thunberg og hennes like får stemmerett.

Hvordan kan en ressurs basert økonomi se ut? www.venusproject.com tenker noen spennende tanker hvor eiendomsutvikling utgjør et sentralt element

Figur 18: Venus

Referanseliste:

- Amdam, J. (2007) *The emerging Norwegian municipal structure*. European Journal of Spatial Development
- Bjartnes, A. (2015) *Det grønne skiftet*. Oslo: Frekk Forlag
- Bygg 21 (2018) *Gode bygg og områder – for helse, miljøet og lommeboka* Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- Everett, E. L. og Furseth, I. (2012) *Masteroppgaven – Hvordan begynne og fullføre*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens veikart mot 2050* Oslo: Grønn konkurransekraft
- Haarstad, H. og Rusten, G. (2018) *Grønn omstilling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hedegaard, C., Kreatzer, I. (2016) *Rapport om Grønn konkurransekraft*. Regjeringen
- Jacobsen, D. I. (2016) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Oslo: Cappelen Damm Akademisk
- Kallis, G. (2011) *In defence of degrowth*. Ecological Economics, 70(5), s. 873-880.
- Keynes, J. M. (1930) *Economic possibilities for our Grandchildren*
- KS (2014) *Inspirasjonshäfte om kommunale planstrategier* Oslo: KS
- Kunnskapsnæringene (2016) *Veikart for smart omstilling* Oslo: Abelia m. fl.
- Malnes, R. og Midgaard, K. (2009) *Politisk tenkning*. Oslo: Universitetsforlaget
- Norsk Gjenvinning, VESAR og Avfall Norge (2016) *Avfalls- og gjenvinningsbransjens veikart for sirkulærøkonomi*.
- OECD (2011) *Towards green growth*. Paris: OECD Publishing
- Olsson, N. (2015) *Praktisk rapportskrivning*. Bergen: Fagbokforlaget
- Oslo Economics (2017) *Kartlegging av markedsinsentiver for bærekraftige bygg og områder* Oslo: Bygg21
- Ringholm, T., Teigen, H. og Aarsæther, N. (2013) *Innovative kommuner*. Oslo: Cappelen Damm

Schumpeter, J. (1942) *Capitalism, Socialism and Democracy*. New York: Harper & Brothers

Sinnes, A.T. (2015) *Utdanning for bærekraftig utvikling: hva, hvorfor og hvordan?* Oslo: Universitetsforlaget.

Tjora, A. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder*. Oslo: Gyldendal Akademisk

Trebeck, K. og Williams, J. (2019) *The Economics of Arrival: Ideas for a Grown-up Economy*. England: Bristol University Press

Vangelsten, B. V. et al (2018) *Bransjeveikartenes plass i det grønne skiftet*. Oslo: Nytt Norsk Tidsskrift

www.counterpunch.org

www.geab.eu

www.gronnkonkurranskraft.no

www.huffingtonpost.com

www.kartverket.no

www.klimatilpasning.no

www.morgenbladet.no

www.no.wikipedia.org

www.ofv.no

www.oslo.kommune.no

www.paadriv.no

www.regjeringen.no

www.tu.no

www.venusproject.com

