

Elisabeth Febjør og Petter Schei

BREEAM-NOR - et viktig aspekt for norske leietakere?

I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Dave Collins

Juni 2019

Elisabeth Febjør og Petter Schei

BREEAM-NOR - et viktig aspekt for norske leietakere?

I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Dave Collins
Juni 2019

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



Oppgavens tittel: BREEAM-NOR – et viktig aspekt for norske leietakere?	Dato: 11.06.2019		
	Antall sider (inkl. bilag): 138		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Elisabeth Febjør og Petter Schei			
Faglærer/veileder: Dave Collins			

Ekstrakt:

Masteroppgaven besvarer følgende problemstilling: "I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?". For å kunne besvare denne er følgende fire forskningsspørsmål utarbeidet:

1. Hvilke aspekter vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?
2. Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?
3. Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?
4. Er det noen forskjeller mellom sertifiseringsnivåene very good og excellent?

Problemstillingen er besvart gjennom å benytte kvalitativ metode med casestudie som hovedmetode. Det er gjennomført litteraturstudie samt avholdt semistrukturerte intervjuer med fem forvaltere og ni leietakere i Oslo og Trondheim. I tillegg er det innhentet svar gjennom å sende ut E-post til seks næringsmejlere.

Studien har vist at det er beliggenhet, fleksibel planløsning og pris som er viktigst når leietakere skal velge nye kontorlokaler, men at bedriftene sin forhistorie i stor grad er med å påvirke hva som vektlegges. Miljøsertifisering og BREEAM-NOR anses ikke som svært viktig da dette rangeres langt ned og kun var et krav fra en av leietakerne ved valg av kontorlokale. Likevel anser de fleste sertifiseringen som et pluss. I forhold til norske leietakere virker det som internasjonale bedrifter har et større fokus på miljøsertifisering og vektlegger dette i større grad. Det virker dog å være en endring i markedet som tilsier at fokuset på bærekraft og miljø vil øke i årene fremover. De viktigste aspektene for leietakers betalingsvilje er beliggenhet, standard, fleksibilitet og fasiliteter. Dette er noe flere kan være villige til å betale mer for, men miljøsertifisering er ikke noe som bevist vil påvirke leietakers betalingsvilje. Derimot kan det tyde på at økt sertifiseringsnivå kan bidra til økt betalingsvilje knyttet til årsleien. Dette kan derfor øke byggeiers inntekter på lang sikt. Det er ikke gjort noen funn som tilsier at BREEAM-NOR sertifisering øker betalingsviljen til leietakere sett opp mot total leiepris.

Stikkord:

1. BREEAM-NOR
2. Betalingsvilje
3. Valg av kontorlokale
4. Miljøsertifisering

(sign.)

(sign.)

Forord

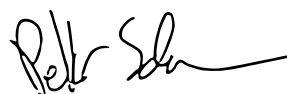
Denne masteroppgaven markerer veis ende for masterstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU. Arbeidet med oppgaven er utført våren 2019 og tilsvarer 30 studiepoeng i faget AAR 4992. Oppgaven har gitt oss økt kompetanse og forståelse innen flere fagområder og en spesielt god innsikt i BREEAM som har vist seg å være et svært interessant tema å jobbe med. Vi mener det gode samarbeidet oss imellom har bidratt til økt kvalitet på forskningsprosessen og resultert i en masteroppgave vi med stolthet leverer fra oss.

Et stort antall personer fortjener en takk, men først ønsker vi å rette en stor takk til alle bedrifter og enkeltpersoner som fant tid i sin ellers hektiske hverdag til å bistå med intervjuer og svar på e-post. Det har vært helt avgjørende for oppgaven å komme i kontakt med så engasjerte og kunnskapsrike personer fra ulike firmaer og bransjer. Videre ønsker vi å takke alle som gjennom høsten 2018 hjalp oss å finne ønsket tema å arbeide med. Avslutningsvis rettes en spesielt stor takk til vår veileder Dave Collins som har vært til stor nytte med sin kunnskap og humor underveis.

Trondheim 11.06.19



Elisabeth Febjør



Petter Schei

Sammendrag

Jorden har det siste hundreåret blitt ca. 1 grad varmere og mennesker legger stadig mer merke til miljøutfordringene. Disse endringene relateres i stor grad til vår aktivitet og overforbruk av ressurser. På verdensbasis bruker bygninger en tredjedel av alle ressurser, og i Norge står de for totalt 40% av alt energiforbruk. Med bakgrunn i dette er miljøpåvirkningen fra bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen et viktig fokus i det grønne skiftet.

Intensjonen med denne masteroppgaven er å belyse følgende problemstilling: "I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?". Det er ønskelig å gi et innblikk i de prioriteringer leietakere gjør når de skal velge kontorlokaler og se i hvilken grad BREEAM-NOR sertifisering vektlegges i denne prosessen. Betalingsvilje knyttes opp mot total leiepris og formålet er å se hva leietakere er villige til å betale mer for knyttet til et kontorlokale. Problemstillingen vil besvares gjennom fire forskningsspørsmål knyttet til valg av kontorlokaler, betalingsvilje, viktigheten av BREEAM-NOR for leietakere og forskjellene mellom de to sertifiseringsnivåene very good og excellent.

I studiets teoretiske rammeverk blir det sett nærmere på hva bærekraft og bærekraftig utvikling er. Spørsmålene om hvorfor bransjen bør "gå grønn" og hvordan bransjen kan kommunisere at de er bærekraftige stilles og gjennomgås. Videre blir sertifiseringmetoden BREEAM beskrevet og dens utstrekning i Norge kartlegges. Avslutningsvis ses det på teori som omhandler valg av kontorlokaler og begrepet betalingsvilje gjennomgås.

Oppgaven er gjennomført ved å benytte kvalitativ metode med casestudie som hovedmetode hvor syv casebygg fra Trondheim og Oslo er inkludert. Det ble avholdt totalt 15 semistrukturerte intervjuer med leietakere og forvaltere, samt innhentet svar fra seks næringsmeglere via e-post. Det ble tidlig gjennomført en litteraturstudie hvor relevant teori ble gjennomgått. Funnene fra intervjuer og teorien ble deretter bearbeidet og analysert for å kunne besvare oppgavens problemstilling.

Gjennom funnene ble det tydelig at det er andre aspekter enn BREEAM-NOR som er viktigst når leietakere skal velge nye kontorlokaler. Beliggenhet, fleksibel planløsning og pris er de tre aspektene som vektlegges i størst grad, og miljøsertifisering rangeres langt ned av leietakerne. Lignende funne ble også gjort for betalingsvilje, da miljøsertifisering ikke kan sies å øke leietakers betalingsvilje sett opp mot total leiepris. Det ble derimot gjort funn som kan tyde på at betalingsviljen kan øke som

følge av økt sertifiseringsnivå, men dette begrenser seg kun til årsleien. Det ble heller ikke her gjort funn som tyder på at leietakere er villige til å betale en høyere total leiepris, men for byggeier kan en økning i årsleien som følge av investering i høyere sertifiseringsnivå lønne seg på sikt da investeringskostnaden potensielt kan tjenes inn igjen.

Bedrifter virker å generelt sett være opptatt av bærekraft og miljø, men dette gir ikke utslag knyttet til valg av kontorlokaler eller betalingsvilje sett opp mot total leiepris. Internasjonale firmaer virker derimot å være et steg foran og har noe større fokus. Markedet virker dog å være i endring og det kan antas at fokuset også i Norge vil øke fremover.

Summary

The Earth has over the last hundred years increased its temperature of about 1 degree and people are increasingly noticing the environmental challenges. These changes are largely related to our activity and overuse of resources. Worldwide, buildings use one third of all resources, and in Norway they account for a total of 40% of all energy consumption. Based on this, the environmental impact of the construction and real estate industry is an important focus in the green shift.

The intention of this master thesis is to give insight into the following research question: "To what extent does the BREEAM-NOR certifications very good and excellent effect tenant's choice of office space and their willingness to pay?". It aims to give insight into the priorities that tenants make when choosing office premises and to see to what extent BREEAM-NOR certification is emphasized in this process. Willingness to pay is linked to the total rental price and the purpose is to see what the tenants are willing to pay more to get in an office space. The research question will be answered through four sub questions related to the choice of office space, willingness to pay, the importance of BREEAM-NOR for tenants and the differences between the two certification levels very good and excellent.

In the study's theoretical framework, the focus will be on sustainability and what sustainable development is. The questions about why the industry should "go green" and how the industry can communicate that they are sustainable are reviewed. Furthermore, the certification method BREEAM is described and its extent in Norway is mapped. Finally, the theory that deals with the choice of office space and the concept of willingness to pay is reviewed.

The thesis is carried out using a qualitative method with case study as the main method in which seven case buildings from Trondheim and Oslo are included. A total of 15 semi-structured interviews were held with tenants and managers, as well as responses from six business brokers are collected by e-mail. A literature study was conducted at an early stage where relevant theory was reviewed. The findings from interviews and the theory were then processed and analysed in order to answer the thesis research question.

Through the findings, it became clear that there are other aspects than BREEAM-NOR that are more important when tenants choose their new office space. Location, flexible floor plan and price are the three aspects that are most emphasized, and environmental certification is ranked far down by the

tenants. Similar findings were also made for willingness to pay, since environmental certification cannot be said to increase the tenant's willingness to pay in terms of total rent. However, discoveries have been made that may indicate that willingness to pay can increase as a result of increased certification levels, but this is only limited to the annual rent. Nor was there any findings that suggests that tenants are willing to pay a higher total rental price, but for building owners, an increase in the annual rent as a result of investing in a higher certification level can pay off in the long term as the investment cost can potentially be earned again.

In general, companies seem to focus on sustainability and the environment, but this does not affect the choice of office space or willingness to pay concerning total rent. International companies, on the other hand, seem to be a step ahead and have a somewhat greater focus. However, the market seems to be changing and it can be assumed that the focus in Norway will increase in the future.

Innholdsfortegnelse

Forord	iii
Sammendrag	v
Summary	vii
Innholdsfortegnelse	ix
Figurliste	xiii
Tabelliste	xiii
Forkortelser	xiv
1. Innledning	1
1.1 <i>Bakgrunn</i>	1
1.2 <i>Formål og problemstilling</i>	3
1.2.1 <i>Forskningsspørsmål</i>	3
1.3 <i>Definisjoner</i>	4
1.4 <i>Avgrensninger</i>	5
1.5 <i>Oppgavens oppbygning</i>	7
2. Teori	9
2.1 <i>Bærekraftig utvikling</i>	9
2.1.1 <i>Bærekraft og bærekraftig utvikling</i>	9
2.1.2 <i>FNs bærekraftsmål</i>	10
2.1.3 <i>Bærekraft i norsk bygg- og anleggssektor</i>	11
2.1.4 <i>Bærekraftige bygg</i>	12
2.1.5 <i>Hvorfor gå grønn?</i>	13
2.1.6 <i>Kommunisere bærekraft gjennom sertifisering</i>	15
2.2 <i>BREEAM</i>	15
2.2.1 <i>Hva er BREEAM?</i>	15
2.2.2 <i>BREEAM i Norge</i>	17
2.3 <i>BREEAM-NOR</i>	17
2.3.1 <i>Hvordan BREEAM-NOR fungerer</i>	18

2.3.2 Very good vs. excellent.....	21
2.3.3 Bruk av BREEAM-NOR	21
2.3.4 Kostnader med BREEAM	23
2.4 Valg av kontorlokaler.....	24
2.4.1 Bransjens oppfatning av kriterier for valg	25
2.5 Betalingsvilje.....	26
2.5.1 Hva betaler man for?.....	27
2.5.2 Betalingsvilje knyttet til miljøsertifisering.....	28
3. Metode.....	31
3.1 Samfunnsvitenskapelig metode.....	31
3.1.1 Kvalitativ og kvantitativ metode	31
3.2 Forskningsdesign.....	32
3.3 Casestudie	33
3.3.1 Eksplorativt design	33
3.3.2 Forskningsprosessen	34
3.3.3 Litteraturstudie.....	35
3.3.4 Utvalgsstrategi.....	37
3.3.5 Intervjuer	38
3.4 Undersøkelsens kvalitet	42
3.4.1 Validitet	42
3.4.2 Reliabilitet.....	44
3.4.3 Forskningsetiske retningslinjer.....	45
4. Funn	47
4.1 Generelle funn.....	47
4.1.1 Intervjuer	47
4.1.2 E-post.....	56
4.2 Sørkedalsveien 8	60
4.2.1 Nordea	60
4.2.2 Bouvet	61
4.2.3 UNION.....	62
4.3 Eufemia	64
4.3.1 PwC.....	64
4.3.2 Akershus Eiendom	65

4.4 Portalbygget	67
4.4.1 Cowi	67
4.4.2 Höegh Eiendom	68
4.5 Schweigaards gate 16.....	69
4.5.1 Clear Channel	69
4.5.2 Entra Oslo	70
4.6 Abels Hus.....	71
4.6.1 NVE	71
4.6.2 Sykehusapotekene	72
4.6.3 KLP	74
4.7 Adressabygget	75
4.7.1 Adresseavisen	75
4.7.2 KLP	76
4.8 Brattørkaia 15.....	78
4.8.1 Miljødirektoratet	78
4.8.2 Entra Trondheim	79
4.9 Kvantitative funn.....	80
4.9.1 Viktigste aspekter ved valg av kontorlokale.....	80
4.9.2 Viktigste BREEAM-NOR kategorier for leietakere	81
4.9.3 Leietakers kjennskap til BREEAM-NOR?.....	82
4.9.4 Betalingsvilje.....	82
5. Diskusjon	85
5.1 Hvilke faktorer vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?	85
5.1.1 Beliggenhet.....	85
5.1.2 Fleksibel planløsning	87
5.1.3 Pris	88
5.1.4 Fasiliteter i bygget	89
5.1.5 Sikkerhet.....	89
5.1.6 Energieffektivitet	90
5.1.7 Arkitektur og utseende.....	91
5.1.8 Miljøsertifisering	92
5.1.9 Andre viktig aspekter	92
5.1.10 Oppsummering.....	93
5.2 Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?.....	94
5.2.1 Beliggenhet.....	94

5.2.2 Standard	95
5.2.3 Fleksibilitet	96
5.2.4 Fasiliteter i bygget	97
5.2.5 Arealeffektivitet.....	98
5.2.6 Miljø.....	98
5.2.7 Sikkerhet.....	100
5.2.8 Oppsummering.....	101
5.3 Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?.....	101
5.4 Er det noen forskjeller mellom sertifiseringsnivåene very good og excellent?.....	105
6. Konklusjon	109
6.1 Anbefalinger.....	110
6.2 Refleksjoner rundt eget arbeid	111
7. Referanseliste	113
8. Vedlegg.....	119
VEDLEGG 1: Oversikt over BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge	119
VEDLEGG 2: Full liste over alle minimumskravene i BREEAM-NOR.....	120
VEDLEGG 3: Intervjuguide - leietaker	121
VEDLEGG 4: Intervjuguide – forvaltere.....	123

Figurliste

Figur 1: Utvikling i bruk av BREEAM-NOR.....	2
Figur 2: Antall BREEAM-NOR sertifiserte bygg fordelt på bygningstype.....	6
Figur 3: Triple bottom line (The three pillars of John Elkington's triple bottom line to sustainable business, 2018).	10
Figur 4: WGBCs illustrasjon over deres ni utvalgte bærekraftsmål knyttet opp mot grønne bygg (World Green Building Council - sustainable development goals, 2019).....	11
Figur 5: Fordeling av sertifiseringsnivåer for BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge.....	22
Figur 6: Lokalisering av BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge	23
Figur 7: Illustrasjon av hva som inngår i total leiepris	28
Figur 8: Steg for steg- oversikt over forskningsprosessen.....	35
Figur 9: Forholdet mellom eier, bruker og leietaker (Collins, 2018 s. 4).....	39
Figur 10: Aspekter som vektlegges av leietaker ved valg av kontorlokaler nevnt av forvaltere.....	49
Figur 11: Aspekter forvaltere mener øker betalingsviljen til leietakere.	51
Figur 12: Aspekter leietaker vektlegger ved valg av kontorlokale nevnt av næringsmeglere.	58
Figur 13: Aspekter næringsmeglere mener øker betalingsviljen til leietakere	59
Figur 14: Leietakers rangering av aspekter som vektlegges ved valg av kontorlokale.	80
Figur 15: Aspekter som vektlegges av leietaker ved valg av kontorlokale; forvaltere og næringsmeglere samlet.	81
Figur 16: Viktigste BREEAM-NOR kategorier for leietakere.	81
Figur 17: Leietakers kjennskap til hvorvidt bygget de leier i er miljøsertifisert.	82
Figur 18: Aspekter som øker betalingsvilje nevnt av leietaker.....	83
Figur 19: Aspekter som øker betalingsviljen til leietaker, forvaltere og næringsmeglere samlet.	83
Figur 20: Total leiepris forblir uendret selv om årsleien øker	100

Tabelliste

Tabell 1: Kategorier, emner og tilgjengelige poeng i BREEAM-NOR.	19
Tabell 2: Vekting av kategorier i BREEAM-NOR.....	20
Tabell 3: Poengkrav for sertifiseringsnivå i BREEAM-NOR	20
Tabell 4: Økende investeringskostnad for BREEAM sertifiseringsnivå.....	24
Tabell 5: Hva påvirker leieprisen i et miljøbygg (Haugen, 2017, s. 99)	30
Tabell 6: Søkematrise.....	36

Tabell 7: Oversikt over casebyggene	38
Tabell 8: Oversikt over intervjuobjekter	40

Forkortelser

BREEAM	Building Research Establishment's Environmental Assessment Method
BREEAM-NOR	Den norske tilpasningen av BREEAM nevnt ovenfor.
CBD	Central business district
CSR	Corporate social responsibility
FN	De forente Nasjoner
WGBC	World Green Building Council
WTP	Willingness to pay

1. Innledning

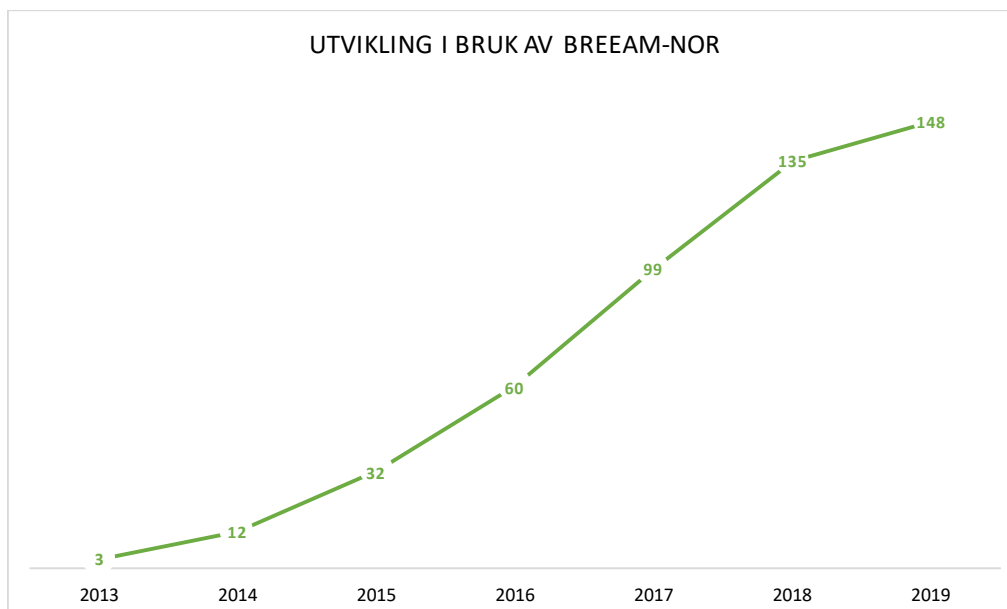
1.1 Bakgrunn

Menneskene på jorden merker stadig mer til klimaendringer og andre miljøutfordringer. Fra 1880 mener Naturvernforbundet at jorda er blitt 1 grad varmere (Naturvernforbundet, 2018) og denne utviklingen relateres i stor grad til menneskelig aktivitet og vårt overforbruk av for eksempel olje og andre ressurser (Stocker *et al.*, 2013). Global Footprint Network (2018) anslår at det brukes 1,7 ganger så mye ressurser som jorden klarer å produsere. Fokuset på miljøutfordringene har økt i nyere tid og har blant annet ført til innføring av begrepet “det grønne skiftet” og ratifisering av Parisavtalen (Collins *et al.*, 2019, s. 1). Parisavtalens mål er at miljøgassutslippene skal reduseres med 40% innen år 2030. Norge var tidlig ute med å forplikte seg til å bidra til dette målet gjennom å ratifisere Parisavtalen som en av de første landene i 2015 (Regjeringen, 2016). Norge har også tatt dette et steg lengre ved å introdusere “det grønne skiftet” hvor å være et lavutslippssamfunn innen 2050 er målet. For å greie dette vil innovasjon og teknologi være sentralt (Regjeringen, 2014).

40% av alt energiforbruket i Norge kommer fra bygninger (Regjeringens ekspertutvalg for grønn konkurransekraft, 2016, s. 71) og på verdensbasis bruker de nesten en tredjedel av alle ressurser. Dette resulterer i at bransjen står for store mengder avfall og CO₂-utslipp hvert eneste år (Elmualim *et al.*, 2008, s. 342). Ifølge Collins *et al.* (2019) er derfor et viktig fokus i det grønne skiftet reduksjon av miljøpåvirkning fra bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. Fra norske myndigheters side er det lagt opp til en såkalt vennlig omstrukturering som betyr at omstruktureringen skal skje gjennom en miks av incentiver, reguleringer og oppdatering av byggeforskrifter (Collins *et al.*, 2019, s. 4). Dette vises allerede gjennom oppgradering fra TEK10 til TEK17 som blant annet ikke gir nybygg muligheten til å være oppvarmet av fossilt drivstoff; et tiltak som alene sørger for at utslippene av drivhusgasser fra nye bygg blir minimert (DIBK, 2018). Videre forventes også halvparten av utslippene fra eksisterende bygg å forsvinne når utfasingen av all oljebasert oppvarming er ferdig innen januar 2020 (Bramselv *et al.*, 2018, s. 11). Enova er et av incentivene som er opprettet og skal gi investeringsstøtte til både private og næringsdrivende. Dette kan bidra til at nye grønne teknologiske løsninger som gjerne er dyre kan bli økonomisk gjennomførbare som følge av tilskudd (Enova, 2019).

Regjeringen (2014) mener at norsk næringsliv skal “ta - og beholde - lederrollen i det grønne skifte” og dette skal støttes av staten gjennom virkemidler, støtteordninger og skatte- og avgiftspolitik. Ifølge Collins *et al.* (2019, s. 2) har bygg-, anlegg- eiendomsbransjen lenge hatt fokus på bærekraft og blant annet implementert sertifiseringsmetoder som BREEAM-NOR. Som vist i figur 1 har antallet

BREEAM-NOR sertifiserte bygg økt drastisk de siste årene. I Norge pr. april 2019 er det 150 bygg som ligger inne med enten interim eller final BREEAM-NOR godkjenning hvorav 109 er final. Dette er mer enn en dobling siden utgangen av 2016 hvor det kun var 60 bygg som lå inne med final eller interim-godkjenning. Den største andelen av BREEAM-NOR sertifiserte bygg finner man i de store byene Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger, hvor Oslo og omegn har desidert flest (figur 6). Ser man på hvilke nivå byggene sertifiseres med er 85% av alle bygg som er sertifisert very good eller excellent (figur 5) (BRE Global, 2019).



Figur 1: Utvikling i bruk av BREEAM-NOR

Ifølge BREEAM-NOR sin tekniske manual kan man oppnå en rekke gevinster ved å sertifisere bygg uten at merkostnadene i et livsløpsperspektiv blir noe høyere. Fordelene som trekkes frem er økte leieinntekter, økt avkastning for investorer og høyere eiendomsverdier. I tillegg til dette påstår de at byggene anses som mer kommersielt attraktive (Grønn Byggallianse, 2017). En rekke studier bekrefter dette og flere har konkludert med at det å BREEAM sertifiserte bygg kan føre til høyere leieinntekter, høyere belegg og høyere eiendomsverdi (Chegut *et al.*, 2014; Fuerst *et al.*, 2011; Fuerst *et al.*, 2015). Mange av studiene som er gjennomført har fokusert på de store byene i Europa som London og Amsterdam, i tillegg er det mange studier fra USA. Fra Norge derimot er det gjort få studier på området, så denne oppgaven ønsker å se nærmere på disse antatte gevinstene knyttet opp til leiemarkedet for næringsbygg med fokus på Oslo og Trondheim.

1.2 Formål og problemstilling

En problemstilling er “et presist spørsmål som blir stilt med et bestemt formål og på en så presis måte at det lar seg belyse gjennom bruk av samfunnsvitenskapelige metoder” (Halvorsen, 2008, s. 35). Arbeidet med formulering av denne problemstillingen begynte med å velge BREEAM-NOR som hovedtema og deretter avgrense ut fra gitt tidsramme og tilgang på data. Dette resulterte i en problemstilling som har til formål å gå nærmere inn på fordelene BREEAM-NOR kan føre med seg. Studiet vil ta for seg en rekke BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge og se på sertifiseringen knyttet opp mot betalingsvilje og valg av kontorlokaler. På bakgrunn av dette ble temaet snevret inn og en konkret problemstilling ble formulert.

Følgende problemstilling skal besvares i denne oppgaven:

“I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?”

1.2.1 Forskningsspørsmål

Problemstillingen for denne oppgaven kommer til å bli besvart gjennom de fire følgende forskningsspørsmålene:

Forskningsspørsmål 1

Hvilke aspekter vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?

Målet med forskningsspørsmålet er å avdekke hvilke aspekter ved et kontorlokale som er viktigst for leietakerne, og da samtidig kunne se hvordan miljøsertifisering rangeres i forhold til andre aspekter. Ved å se på dette kan man få en forståelse av hvordan leietakerne forholder seg til miljøsertifisering i flytteprosesser, og i hvilken grad det er av betydning sett opp mot andre aspekter.

Forskningsspørsmål 2

Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?

Dette forskningsspørsmålet har til hensikt å avdekke hvilke aspekter som er med å påvirke leietakers betalingsvilje. På lik linje med forskningsspørsmål 1 er det her ønskelig å se hvorvidt miljøsertifisering er noe som vektlegges, eller om det er andre aspekter som påvirker i større grad. Svaret på dette spørsmålet vil kunne se om det er noe samsvar med funnene i dette studiet sett opp

mot tidligere studier som har konkludert med at økte leieinntekter er en av fordelene som kan oppnås i BREEAM-sertifiserte bygg.

Forskningsspørsmål 3

Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?

Ved å inkludere et bredt forskningsspørsmål som dette kan man avdekke ulike synspunkter og holdninger gjennom studiet. Ved å se på hvor viktig BREEAM-NOR sertifisering er kan man samtidig se om det har større betydning for noen enn for andre, man kan se hvorvidt det har skjedd noen endring over tid og også finne ut om det er andre aspekter som er viktigere som derfor gjør at denne formen for miljøsertifisering ikke er vektlegges like høyt.

Forskningsspørsmål 4

Er det noen forskjeller mellom sertifiseringsnivåene very good og excellent?

Det siste forskningsspørsmålet fokuserer på det faktum at BREEAM-NOR sertifiseringen består av flere ulike nivåer. Dette spørsmålet kommer ikke til å gå detaljert inn på de tekniske forskjellene mellom nivåene da formålet er å se om leietakere gjør noen forskjell på de to sertifiseringsnivåene very good og excellent og om det gir utslag på deres valg av kontorlokaler og betalingsvilje.

1.3 Definisjoner

BREEAM-NOR

“BREEAM (Building Research Establishment’s Environmental Assessment Method) er en internasjonalt anerkjent metode for å måle et byggs bærekraftige egenskaper” (Grønn Byggallianse, 2017, s. 1). BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM og er Norges mest utbredte miljøsertifisering (Grønn Byggallianse, 2019a). Sertifiseringsmetoden baserer seg prestasjon innenfor de ti kategoriene ledelse, helse og innemiljø, vann, avfall, transport, materialer, energi, arealbruk og økologi, innovasjon og forurensning.

Very good og excellent

Det finnes fem sertifiseringsnivåer innenfor BREEAM-NOR; «Pass», «Good», «Very Good», «Excellent» og «Outstanding». Bygg som blir sertifisert vil plasseres på skalaen etter hvor god score de får. Very good er det tredje høyeste nivået og krever en poengsum på 55% eller høyere. Very

good omtales som “svært god praksis”. Excellent er det nest høyeste nivået og krever en poengsum på 70% eller høyere og omtales som “beste praksis” (Grønn Byggallianse, 2017. s. 10)

Leietaker

Ifølge Collins (2018) er en leietaker nøkkelparten i leieforholdet og betaler leie til utleier i bytte mot tilgang på lokaler og eventuelt andre tjenester. I denne oppgaven vil leietakerne være ulike firmaer som alle leier i BREEAM-NOR sertifiserte bygg enten i Oslo eller Trondheim.

Kontorlokale

Kontorlokale vil i denne oppgaven omfatte de lokaler og områder som leietaker har tilgang på gjennom kontrakten med utleier.

Betalingsvilje

Følgende definisjon for betalingsvilje er utarbeidet for denne oppgaven: “Betalingsvilje er den totale leiepris en leietaker er villig til å betale for å leie et konkret kontorlokale basert på dets egenskaper og innhold” (avsnitt 2.4 Valg av kontorlokaler). Betalingsvilje i denne oppgaven knyttes kun opp mot total leiepris, og vil derfor ikke inkludere økt betalingsvilje knyttet til kjøp eller former for ekstrainvesteringer knyttet til bygg eller kontorlokaler.

1.4 Avgrensninger

Kun BREEAM-NOR

Oppgaven fokuserer kun på BREEAM-NOR som er den norske tilpasningen av BREEAM ettersom alle casebyggene ligger i Norge. Hvorvidt bygget er sertifisert etter BREEAM-NOR 2012 eller 2016 er ikke av betydning da oppgaven hovedsakelig fokuserer på virkningen av BREEAM-NOR fremfor de forskjellige tekniske kravene. Forskjellen mellom BREEAM-NOR, BREEAM In-Use, BREEAM-NOR Bespoke og BREEAM Communities vil kort synliggjøres i teorikapittelet (avsnitt 2.2.2 BREEAM i Norge)

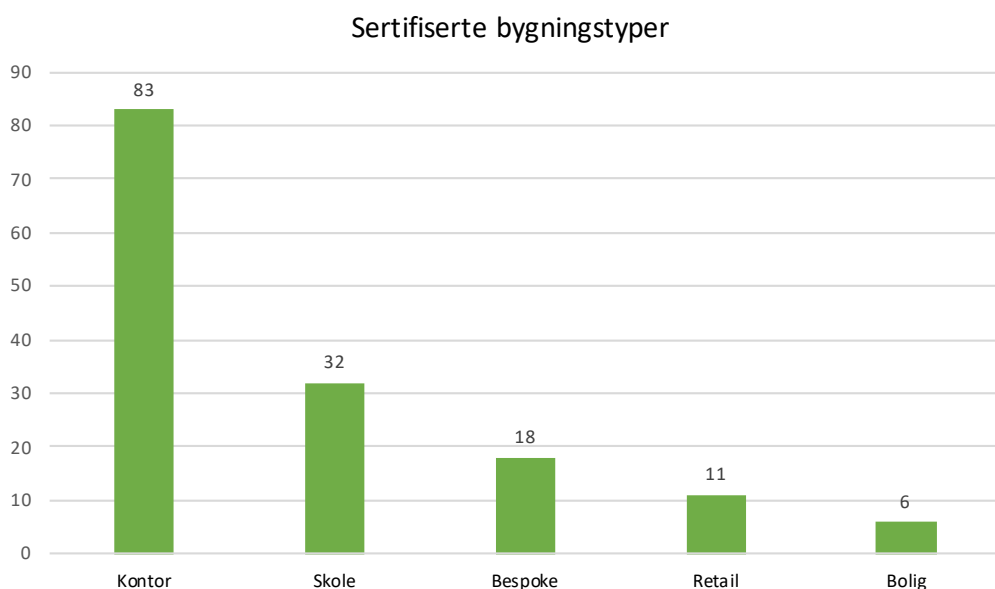
Kun very good og excellent

Ifølge GreenBookLive som er BRE Global sin nettbaserte oversikt over sertifiserte bygg i hele verden er det per nå kun fire bygg som har oppnådd BREEAM-NOR outstanding i Norge (vedlegg 1). Ser man derimot på antallet som har oppnådd very good og excellent er tallet mye høyere og det er derfor større variasjon i type bygg og beliggenhet. Disse nivåene kan derfor sies å være de to mest vanlige

sertifiseringsnivåene og derfor inkluderes kun disse i oppgaven. Dette valget ble også tatt for å begrense omfanget og for å kunne gå mer i dybden på de to.

Kun kontorbygg

Det finnes mange ulike bygningstyper som er BREEAM-NOR sertifisert og dette er alt fra kjøpesentre og skoler, til kontorbygg og bolig. Det ble nødvendig å gjøre en avgrensning for å begrense omfanget av oppgaven og derfor er kun kontorbygg en del av studiet. Dette ble også gjort for å muliggjøre sammenligninger mellom de ulike casebyggene og fordi tilgangen på kontorbygg er enklere da dette er den mest utbredte sertifiserte bygningstypen (figur 2).



Figur 2: Antall BREEAM-NOR sertifiserte bygg fordelt på bygningstype

Kun Oslo og Trondheim

BREEAM-NOR sertifiserte bygg finnes over alt i Norge og hadde man hatt mulighet kunne bygg fra alle deler av landet vært inkludert. På grunn av enkel tilgang på bygg i Trondheim ble denne byen valgt ved siden av Oslo som er stedet i Norge med flest sertifiserte bygg (figur 6). Casebyggene fra Trondheim og Oslo kommer til å behandles på lik linje og funn fra de to byene kommer ikke til å sammenlignes eller settes opp mot hverandre.

1.5 Oppgavens oppbygning

Kapittel 1 gir først en innføring i oppgaven ved å ta for seg bakgrunnen for temaet og problemstillingen. Deretter presenteres den valgte problemstilling, samt de fire forskningsspørsmålene som er utarbeidet. Avslutningsvis gis definisjoner av sentrale begrep og oppgavens avgrensninger presenteres.

Kapittel 2 redegjør for litteraturen som er bakgrunnen for oppgaven. Dette er funnene fra oppgavens litteraturstudie og fokuserer seg rundt temaene bærekraft, BREEAM, BREEAM-NOR, valg av kontorlokaler og betalingsvilje.

Kapittel 3 presenterer de metodiske valgene for oppgaven. Det blir gitt en innføring i samfunnsvitenskapelig metode før casestudie som metode presenteres. Litteraturstudie, intervjuer og undersøkelsens kvalitet er hovedpunktene videre i dette kapitlet.

Kapittel 4 består av oppgavens funn. Her presenteres de funn som er gjort gjennom den kvalitative forskningsprosessen. Først presenteres generelle funn som er gjort gjennom intervjuer og e-post, etterfulgt av funnene knyttet til casebyggene. Avslutningsvis kommer en kvantitativ oppsummering av funnene.

Kapittel 5 består av oppgavens diskusjon. Her diskuteres funnene fra kapittel 4 opp mot litteraturen fra kapittel 2. Diskusjonen deles inn etter oppgavens fire forskningsspørsmål, og alle deler avsluttes med en oppsummering. Dette kapitlet er grunnlaget for å kunne besvare oppgavens problemstilling.

Kapittel 6 presenterer konklusjonen på oppgavens problemstilling som baserer seg på forskningsspørsmålene og diskusjonen rundt disse. Avslutningsvis i dette kapitlet kommer anbefalinger samt refleksjoner rundt eget arbeid.

Kapittel 7 er oppgavens referanseliste

Kapittel 8 består av alle vedlegg

2. Teori

Kapittelet redegjør for det teoretiske rammeverket som ligger til grunn for studiet. Her vil relevant litteratur presenteres og begreper blir redegjort for. Teorien vil sammen med diskusjonen senere danne grunnlaget for å komme frem til en konklusjon på oppgavens problemstilling. En innledning til kapittelet vil bli gitt ved å se på temaet bærekraft i et overordnet perspektiv før fokuset snevres inn mot byggebransjen. Her vil bærekraftige bygg som begrep gjennomgås samt at fokuset rettes mot hvorfor man bør velge å bygge miljøvennlig. Videre vil det redegjøres for hva BREEAM er, hvordan det fungerer, tilstedeværelsen i norsk bygg-, anlegg og eiendomsbransje samt hvilke kostnader det bærer med seg. Avslutningsvis blir det sett på teori rundt valg av kontorlokaler hvor både forskning og bransjens egne oppfatninger vil bli belyst, samt at begrepet betalingsvilje blir redegjort for.

2.1 Bærekraftig utvikling

2.1.1 Bærekraft og bærekraftig utvikling

Bærekraft og bærekraftig utvikling er i følge Parkin (2000, s. 3-4) to vidt forskjellige begreper. Hun hevder bærekraft er en kvalitet noe har eller skal ha, altså et mål eller en tilstand. Derimot er bærekraftig utvikling en prosess som kan lede til bærekraft. En slik forståelse av skillet mellom begrepene finner man også i NS-EN ISO 41011 - Fasilitetsstyring (FM) - Terminologi hvor bærekraft defineres som "tilstanden til det globale systemet, innbefattet miljømessige, sosiale og økonomiske aspekter, der nåtidens behov dekkes uten å undergrave framtidige generasjoner mulighet til å dekke sine behov" (Standard Norge, 2018, s. 10). Samme standard sier også at "bærekraft er siktemålet for bærekraftig utvikling" (s. 10), som på lik linje med Parkin (2000) ser på bærekraftig utvikling som en prosess som kan lede til bærekraft.

Bærekraftig utvikling har vært en del av internasjonal agenda siden det først ble introdusert gjennom rapporten "Vår felles framtid". Følgende definisjon av begrepet gis i rapporten: "Utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov" (Brundtland *et al.*, 1987. s. 42). Rapporten ble utarbeidet av Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, også kalt Brundtlandkommisjonen, som hadde mål om å løse miljø- og fattigdomsproblemer (FN-Sambandet, 2019). Rapporten fokuserte på utfordringer menneskeheten vil møte i framtiden som følge av klimaforandringer forårsaket av tidligere generasjoners valg.

Brundtlandkommisjonens definisjon kan sees på som en overordnet tanke om hva bærekraftig utvikling handler om, men den gir ingen holdepunkter for hvordan, eller med hvilke indikatorer, man kan måle utviklingen (Collins *et al.*, 2019, s. 4). Forståelsen har i de senere år økt og ved hjelp av arbeidet til John Elkington har man i dag indikatorer for bærekraftig utvikling gjennom “triple bottom line” (Elkington, 1994). Denne modellen deler bærekraft inn i tre forskjellige perspektiver; Økonomisk, sosial, og miljømessig bærekraft hvor alle perspektivene må hensyntas i en bærekraftsvurdering (Collins *et al.*, 2019, s. 4). Disse tre aspektene er også kjent som bærekraftig utviklings tre dimensjoner og bærekraft kan sees i skjæringspunktet mellom disse (FN-Sambandet, 2019)



Figur 3: Triple bottom line (The three pillars of John Elkington’s triple bottom line to sustainable business, 2018).

2.1.2 FNs bærekraftsmål

I tiden fra Brundtlandkommisjonens rapport ble lagt frem og frem til i dag har forståelsen for hvordan, og i hvor stor grad, de tre aspektene av bærekraft henger sammen utviklet seg. I lys av ny kunnskap vedtok FN i 2015 17 bærekraftsmål som skal være “verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030” (FN-Sambandet, 2019). World Green Building Council (WGBC) (2019) støtter FNs bærekraftsmål og mener grønne bygg kan være med å bidra til bærekraftig utvikling. For å vise hvordan grønne bygg kan være med å bidra har WGBC plukket ut ni av 17 bærekraftsmål og laget illustrasjoner hvor det visuelt vises hvordan bygg- og eiendomssektoren kan være med å påvirke disse. Som man ser av figur 4 nedenfor

er både sosiale, økonomiske og miljømessige forhold inkludert og målene omfavner bredden helt fra det enkelte individ til et helhetlig globalt perspektiv.



Figur 4: WGBCs illustrasjon over deres ni utvalgte bærekraftsmål knyttet opp mot grønne bygg (World Green Building Council - sustainable development goals, 2019)

2.1.3 Bærekraft i norsk bygg- og anleggssektor

Norge var blant de første landene som ratifiserte Parisavtalen og gjennom dette forpliktet seg til å bidra til å nå målet om å redusere klimagassutslippene med 40% innen 2030 (Regjeringen, 2016). Videre har regjeringen uttalt at samfunnet må gjennom et grønt skifte som skal resultere i at Norge innen 2050 skal være et lavutslippssamfunn (Regjeringen, 2014). Som Collins *et.al.* (2019, s. 1) uttrykker er “vennlig omstrukturering” sentralt i det grønne skiftet og dette kan forstås som en kombinasjon av reguleringer og insentiver. Videre forklarer de at forbedring i bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen er en viktig del av det grønne skiftet, og at man allerede kan se at omstruktureringen effekteres gjennom innstramming iblant annet byggeforskriften TEK17. Staten har på sin side også introdusert intensiver for å ta bærekraftige valg gjennom Enova som skal bidra til bærekraftig vekst gjennom tilskudd (Enova, 2019)

Bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen tar også selv ansvar for å bli mer bærekraftig. Et steg i denne retningen var opprettelsen av organisasjonen Grønn Byggallianse som er en medlemsforening for aktører i bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen (Grønn Byggallianse, 2019b) som nå består av over 300 organisasjoner (Grønn Byggallianse, 2019c). Formålet til Grønn Byggallianse er “[...] å være den viktigste norske katalysatoren for en bærekraftig bygg- og eiendomssektor – for og med næringen”

og de har videre en visjon om å “utvikle norsk bygg- og eiendomssektor slik at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgeligste valget” (Grønn Byggallianse, 2019b). Byggalliansen er medlem av WGBC og har gjennom medlemskapet tatt et standpunkt om å støtte og implementere bærekraftsmålene i sitt arbeid (Grønn Byggallianse, 2019b).

Som et innspill til Regjeringens ekspertutvalg for grønn konkurransekraft utarbeidet Grønn Byggallianse og Eiendom Norge (2016) veilederen “Eiendomssektorens veikart mot 2050”. Veikartet var ment som et innspill til utvalget og skal i tillegg fungere som en veileder for hvordan norske byggeiere og forvaltere kan bidra til bærekraftig utvikling gjennom alle valgene de tar på både kort og lang sikt. Veilederen påpeker hvor viktig det er at sektoren tar ansvar og at den har store muligheter for forbedring. Ifølge veikartet har bransjen selv begynt å ta tak ved å ta i bruk ulike verktøy for å utvikle og kategoriserer grønne bygg. Her trekkes BREEAM-NOR frem som et av verktøyene og det presiseres at drivkraften bak initiativet hverken er å oppfylle reguleringer eller markedsetterspørselen. Videre viser de en tidslinje over tiltak de ser for seg at må gjøres for at veikartetets visjon skal kunne realiseres. Noen av disse tiltakene er (s. 26-27):

- TEK-krav om å dokumentere byggs totale klimagassutslipp.
- Dokumentert grønne bygg fikk prioritert og løsningsorientert saksbehandling i hele landet.
- Minimum Very Good BREEAM-Nor Sertifisering av alle nybygg og rehabiliteringer utført av Medlemmer av Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom.
- Krav om bygninger med minimum sertifiseringsnivå BREEAM-Nor Very Good fra offentlige leietakere.
- Dokumentert grønne bygg fikk differensiert eiendomsskatt.
- TEK-krav til effektbruk per person.

2.1.4 Bærekraftige bygg

Bygg står for en tredjedel av klodens ressursforbruk og er dermed en stor bidragsyter til klimaproblematikken gjennom avfall og utslipp (Elmualim *et al.*, 2008, s. 342). 40% av energien i Norge blir brukt av bygg og her er det derfor et stort forbedringspotensial (Regjeringens ekspertutvalg for grønn konkurransekraft, 2016, s. 71). Berardi (2013) skrev en artikkel hvor han så på utviklingen og de nyeste arbeidene innen konseptet bærekraftige bygg og definerte det som “et sunt bygg designet og bygget i en vugge-til-grav ressurseffektiv måte, ved hjelp av økologiske prinsipper, sosial egenkapital og livssyklus kvalitetsverdi, og som fremmer en følelse av bærekraftig fellesskap” (s. 76). En annen definisjon med et klarere fokus på triple bottom line kommer fra Nordic Innovation (2015, s. 5) som sier at et bærekraftig bygg er “en bygning som oppfyller alle nødvendige

økonomiske, miljømessige og sosiale krav samt tekniske og funksjonelle krav, basert på den tilsiktede bruken”.

I følge Kibert (2016) er bærekraftige bygg konstruert etter metoder og prinsipper for bærekraftig konstruksjon og bærekraftig konstruksjon består av syv prinsipper som er gjeldende gjennom hele byggets levetid; fra prosjektering til rivning. Disse prinsippene er: Redusere ressursforbruk, redusere ressurser, bruke resirkulerbare materialer, beskytte naturen, ikke bruke giftstoffer, implementer livsløpskostnadsberegning og fokuser på kvalitet (Kibert, 1994 som sitert i Kibert 2016, s. 10). Kibert (2008 s. 368-369) har også uttalt at fokuset må endres ved å bygge med kvalitet fremfor kvantitet.

For å greie dette foreslås seks viktige fokusområder:

1. Utvikle teknologi som reduserer ressursbruk og miljøpåvirkning
2. Like mye fokus på livssyklus kostnader som investeringskostnader
3. Etablere statlige insentiver som fremmer grønn bygging
4. Utdanne alle interessenter i bygg og eiendomsnæringen til å kunne utvikle grønne bygg
5. Utarbeide nye kontraktsformer som innbyder til å møte- og overgå miljømessige mål
6. Alle aktiviteter i byggefase bør ha lavest mulig påvirkning på miljøet.

Collins *et al.* (2019, s. 4) uttrykker at det er naturlig å se på definisjonen av nullutslippshus når en undersøker hva et bærekraftig bygg er fordi utviklingen av bærekraftige bygg ofte resulterer i nullutslippshus. Hestnes *et al.* (2017, s. 180) definerer nullutslippshus, zero emission building (ZEB) på engelsk, som “en bygning med sterkt redusert energibehov, slik at energiforbruket kan balanseres med en tilsvarende produksjon av elektrisitet (eller andre energibærere) fra fornybare kilder”.

2.1.5 Hvorfor gå grønn?

Corporate social responsibility (CSR), bedriftens samfunnsansvar, kan knyttes opp til eiendom ved at investering i dette gir uttrykk for deres holdninger (Eichholtz *et al.*, 2016). Kotler *et al.* (2005, s. 3) definerer CSR som “en forpliktelse til å forbedre fellesskapets velvære gjennom skjønnsmessig forretningspraksis og bidrag fra bedriftens ressurser”. Atkins *et al.* (2015) sier at det å forstå konsekvensene av de valgene man gjør i en større kontekst er sentralt i CSR. Videre uttaler de at samfunnsansvar utføres i praksis ved at bedriftene tar ansvar for de påvirkningene de har på både miljø og sine interessenter som kunder, eiere og ansatte. Bedriften skal altså ikke kun tenke på den enkelte ansatt eller dets umiddelbare nærområde, men tenke større i form av de ansatte familier og samfunnet som en helhet. Det påpekes også at CSR går ut over både hva som er fastsatt i lov eller forskrift og bedriftens egne grenser.

Både bedrifter og investorer bruker i økende grad eiendom som bevis på hva man har oppnådd innen energibesparelser, lavere fotavtrykk og CSR (Chegut *et al.*, 2014, s. 22). Coulson *et al.* (2017, s. 15-16) påpeker at det ikke kun er økonomiske fordeler ved bærekraftige bygg men at bruk og investering i slike også kan være med å styrke en bedrifts image knyttet til bærekraft. Dette støttes av Eichholtz *et al.* (2010, s. 2496) som hevder at det å assosieres med et bærekraftig bygg kan påvirke en bedrifts image, og at byggets leietakere sender et sterkt signal om at de tar sin CSR på alvor. Ifølge Midttun (2006) er omdømmeperspektivet i CSR blitt viktigere i dagens mediesamfunn. Han forklarer at temaet omdømmebygging er sentralt ettersom mediene presser på bedriftene har økt offentlighetens interesse i hvordan bedrifter drives; ikke kun rettet mot selve bedriften men også mot de som leder og eier selskapene.

Selv om man kan se fordeler både miljømessig og sosialt vil det være vanskelig for en bedrift å gjennomføre et prosjekt uten at det gir økonomisk vinning (Coulson *et al.*, 2017, s. 14). Fuerst *et al.* (2011, s. 6609) påpeker at man har sett en utvikling hvor etterspørselen og betalingsviljen for miljøvennlige produkter har økt, noe som også gjenspeiles i bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Videre skriver de at et bærekraftig og energieffektivt bygg vil kunne påvirke investeringens økonomiske avkastning ettersom slike bygg gjerne forventes å gi høyere inntekt, kostnadsreduksjon og lavere risikopremie. Coulson *et al.* (2017, s. 14-15) hevder at markedsveksten for bærekraftige bygg kan spores tilbake til flere forskjellige drivere. De viser til McGraw-Hill Construction som har listet opp de syv mest siterte driverne hvor seks av disse kan ha økonomiske fordeler;

- Sterk etterspørsel i markedet.
- Store kostnadsbesparelser for bedrifter og skattebetalere.
- Helsemessige gevinster fra grønne bygg.
- Stigende prosentmessige gevinster i næringsprosjekter som er grønne.
- Økte eiendomsverdier.
- Høyere utleiegrad i LEED sertifiserte bygg.

(McGraw-Hill Construction 2011, som sitert i Coulson *et al.* 2017, s. 14-15)

En studie utført av Eichholtz *et al.* (2016) undersøkte beslutningene til over 11.000 leietakere i USA knyttet til det å leie i grønne bygg fremfor tradisjonelle bygg i nærområdet. I dette studiet omfatter grønne bygg bygninger som er sertifisert med Energy Star eller LEED sertifisering. Resultatene fra undersøkelsene indikerte at bedrifter generelt var villig til å betale en høyere leiepris for disse byggene sammenlignet med de tradisjonelle byggene. De benyttet Bansal og Roth (2000) sine tre

ulike motivasjonsfaktorer som forklarer hvorfor bedriftene ønsker å være bærekraftige, eller “go green” som Bansal og Roth (2000) forklarer det. Disse er 1) konkurransevne, 2) legitimasjon og 3) miljøansvar. Funnene til Eichholtz *et al.* (2016) konkluderte med at juridiske og finansielle firmaer motiveres først og fremst av muligheten for å øke deres konkurransevne, bedrifter innen gruve-, anlegg- og oljebransjen motiveres av legitimasjon (omdømme/troverdighet). Det vil i deres tilfelle si muligheten for å kunne rette opp den negative miljøpåvirkningen fra deres vanlige drift ved å ta bærekraftige valg på andre områder som for eksempel eiendom. Regjeringsrelaterte firmaer var de som i størst grad motiveres av miljøansvarsaspektet.

2.1.6 Kommunisere bærekraft gjennom sertifisering

Fuerst *et al.* (2011) skriver at miljøsertifisering er en måte å kommunisere at et bygg er bærekraftig på. Hovedmålet med miljøsertifisering er å påvirke en interessents valg gjennom å gi informasjon om produktets miljøprestasjon. Gjennom denne informasjonen kan investorer eller leietakere differensiere bygninger basert på deres miljøprestasjon og på den måten styrke etterspørselen for bærekraftige bygg og ytterligere muliggjøre prisdifferensiering. De påpeker videre at en slik prisdifferensiering kan øke innovasjonen og gi grunnlag for økt investering i grønne bygg (Fuerst *et al.*, 2011, s. 6609).

Det er i følge Coulson *et al.* (2017 s. 10-11) forskjellige måter å gjennomføre en slik sertifisering på, men i all hovedsak snakker man om selvsertifisering eller tredjepartssertifisering. Selvsertifisering er som regel en billigere løsning enn dyre tredjepartsløsninger, men vil i de fleste tilfeller stille svakere som bevis og være en svakere metode. Videre mener Coulson *et al.* (2017) at tredjepartssertifisering av bygninger er å foretrekke foran selvsertifisering da det i større grad er en transparent og enhetlig måte å kommunisere til en spesifikk målgruppe i hvilken grad et bygg er bærekraftig. På verdensbasis er det flere tilbydere av tredjepartssertifiseringer; både private og statlige. Av de mest kjente nevner Coulson *et al.* (2017 s.12-14) BREEAM, LEED, GREEN Star og Energy star. Den ledende aktøren i det norske markedet er BREEAM-NOR (Grønn Byggallianse, 2019a)

2.2 BREEAM

2.2.1 Hva er BREEAM?

I følge Grønn byggallianse (2017) ble BREEAM først lansert i 1990 og er utviklet og eid av BRE Global som er en “uavhengig, tredjeparts godkjennings- og sertifiseringsorganisasjon” (s.3). Organisasjonen er igjen eid av den veldedige Britiske forsknings- og utdanningsorganisasjonen BRE Trust. BREEAM er

i dag verdens ledende bærekraftsertifiseringsmetode for bygninger og infrastruktur med 568 115 sertifikater utstedt og 2 278 162 bygg registrert i 82 forskjellige land (pr. 30.04.19). Sertifiseringen gjøres med bakgrunn i standarder som tar hensyn til bærekraftsdimensjonene samfunn, økonomi og miljø (BRE Group, 2019a).

BREEAM blir definert av Grønn Byggallianse (2017, s. 1) som “en internasjonalt anerkjent metode for å måle et byggs bærekraftige egenskaper”. Videre uttales det at bygg som er sertifisert etter denne metoden, uavhengig av lokasjon, skal kunne gjenkjennes ved at de “[...] har blitt planlagt, prosjektert, oppført og driftet i samsvar med prinsipper for beste bærekraftspraksis” (s.1). Målsettingen med BREEAM er i følge BREEAM International New Construction 2016 sin tekniske manual, oversatt til norsk av Grønn Byggallianse i BREEAM-NOR for nybygg 2016 teknisk manual (Grønn Byggallianse, 2017, s. 2):

- Å redusere miljøpåvirkningen fra bygg gjennom livsløpet.
- Å gjøre det mulig å anerkjenne bygg basert på deres miljøfordeler.
- Å tilby en troverdig miljømerking for bygg.
- Å Stimulere etterspørselen etter og skape verdi for bærekraftige bygg, bygningsprodukter og hele leverandørkjeden.

Videre lister de opp hva som er formålet med BREEAM (s.2);

- Å gi bygg med lav miljøpåvirkning anerkjennelse på markedet.
- Å sikre at beste miljøpraksis brukes i planleggingen, prosjekteringen, oppføringen og driften av bygg og det bygde miljøet.
- Å fastsette en robust, kostnadseffektiv ytelsesstandard som overgår forskriftskravene.
- Å utfordre markedet til å skape innovative kostnadseffektive løsninger som begrenser miljøpåvirkningen fra bygg.
- Å bevisstgjøre brukere, prosjekterende og driftsansvarlige om fordelene og verdien av bygg med lavere miljøpåvirkning gjennom livsløpet-
- Å gjøre det mulig for organisasjoner å dokumentere fremskritt med hensyn til sine miljømål.

BRE Group tilbyr forskjellige standarder som kan benyttes til bestemte prosjekter; BREEAM Communities, BREEAM Infrastructure, BREEAM New Construction, BREEAM In-Use og BREEAM Refurbishment (BRE Group 2019b). De forskjellige standardene kan gjøres landsspesifikke gjennom nasjonale operatører (Grønn Byggallianse, 2017, s. 3)

2.2.2 BREEAM i Norge

I Norge er det Grønn Byggallianse (Tidligere Norwegian Green Building Council) som har lisensbasert eierskap til BREEAM-standarden og forvalter denne (Grønn Byggallianse, 2017). Grønn Byggallianse tilbyr pr. nå ikke alle standardene nevnt i avsnitt 2.2.1 *Hva er BREEAM?*, men tilbyr BREEAM-NOR Bespoke, BREEAM In-Use, BREEAM Communities og BREEAM-NOR (Grønn Byggallianse, 2019d). Denne oppgaven er begrenset til å omhandle BREEAM-NOR og vil derfor kun gi en kort redegjørelse for BREEAM In-Use og Communities under før fokuset rettes inn mot BREEAM-NOR.

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use fokuserer på hvordan eksisterende bygg kan forvaltes og driftes bærekraftig. BREEAM In-Use er et internasjonalt sertifiseringsverktøy, men kan også brukes som et forvaltningsverktøy av byggeier og brukere for å måle miljøprestasjon. Metoden har ikke en norsk tilpasning men Grønn Byggallianse har oversatt den engelske versjonen til norsk (Grønn Byggallianse, 2019e).

BREEAM Communities

BREEAM Communities er “et rammeverk og et sertifiseringssystem for å vurdere sentrale miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftsmål for større områdeutviklinger”. Standarden kan benyttes av både private og det offentlige og har til hensikt å sikre bærekraftig områdeutvikling. På lik linje med BREEAM In-Use er det ingen tilpasset norsk versjon av denne standarden men Grønn Byggallianse har startet arbeidet med en tilpasset versjon (Grønn Byggallianse, 2019f).

2.3 BREEAM-NOR

BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM og er utviklet gjennom et samarbeid mellom Grønn Byggallianse og en rekke bidragsytere fra bygg-, anlegg- og eiendomsbransjen. BREEAM-NOR for nybygg 2016 teknisk manual er den norske versjonen av BREEAM International New Construction 2016 Technical Manual og er utviklet basert på lisens gitt av BRE Global Ltd (Grønn Byggallianse, 2017). Sertifiseringen måler byggenes miljøprestasjoner og dens viktigste mål er å “reduere negativ miljøpåvirkning fra nybygg og forbedre byggets positive påvirkning på samfunn og økonomi gjennom sin levetid.” (Grønn Byggallianse, 2017, s. 4).

BREEAM-NOR manualen definerer hvilke bygg som kan sertifiseres (Grønn Byggallianse, 2017 s. 7-8). Et bygg kan defineres som standard og ikke-standard, hvor byggene som ligger under sektoren for standard bygg kan benytte BREEAM-NOR uten tilpasninger. Sektorene som defineres som standard

er bolig, kommersielle næringsbygg og offentlige næringsbygg. Dette omfatter igjen byggkategorier som varehandel, kontor, industri, utdanning og bolig og den dekker også eventuelle kombinasjoner mellom disse byggkategoriene. For byggkategorier definert som ikke-standard, for eksempel publikumsbygg eller institusjoner, kan en sertifisering gjennomføres via BREEAM-NOR Bespoke hvor det settes tilpassede kriterier for bygningstypen. Denne oppgaven tar for seg kommersielle næringsbygg i form av kontorbygg som derfor inngår i kategorien standard.

2.3.1 Hvordan BREEAM-NOR fungerer

BREEAM-NOR sertifiserer og skiller miljøprestasjonen til et bygg inn i fem forskjellige sertifiseringsnivåer: Pass, good, very good, excellent og outstanding. Nivåene er et sammenligningsgrunnlag mellom ytelsene til bygg som er vurdert på like betingelser. Hvert nivå skal tilsvare en spesifikk ytelse som beskrevet under (Grønn Byggallianse, 2017, s. 10);

- **Pass:** Øverste 75% av nybygg - Standard god praksis
- **Good:** Øverste 50% av nybygg - Gjennomsnittlig god praksis:
- **Very Good:** Øverste 25% av nybygg - Svært god praksis:
- **Excellent:** Øverste 10% av nybygg - Beste praksis:
- **Outstanding:** Øverste 1% av nybygg - Innovasjon:

Hvilket nivå et bygg oppnår beror på en samlet vurdering av ytelsen innenfor fire hovedpunkter som legger grunnlaget for sertifiseringen (Grønn Byggallianse, 2017, s. 10). Disse fire hovedpunktene listes opp under og vil videre bli redegjort for:

1. Emner og poeng i BREEAM-NOR
2. Vektig av kategorier
3. Referanseverdier for BREEAM-NOR sertifiseringsnivå
4. Minstekrav i BREEAM-NOR

1. Emner og poeng i BREEAM-NOR

Poengene i BREEAM-NOR vurderingen tildeles ut ifra miljøprestasjon innen ti forskjellige kategorier som ifølge manualen "tar for seg en spesifikk byggrelatert miljøpåvirkning eller brukerrelatert faktor" (Grønn Byggallianse, 2017, s. 12). Hver kategori består av et ulikt antall emner og antall poeng det er mulig å oppnå i hver kategori varierer. Det kan i tillegg tildeles innovasjonspoeng for bærekraftsrelaterte ytelser som ennå ikke er anerkjent. Tabell 1 viser de forskjellige kategorier med informasjon om antall emner og totale tilgjengelige poeng (s. 6-7). Totalt tilgjengelige poeng kan varierer etter bygningstype og lokasjon.

Kategorier og emner i BREEAM-NOR

Ledelse	Vann
<i>Emner:</i> Man 01 Konseptutvikling og prosjektoptimalisering Man 02 Livsløpskostnader og levetidsplanlegging Man 03 Ansvarlig byggepraksis Man 04 Idriftsetting og overlevering Man 05 Prøvedrift og oppfølging	<i>Emner:</i> Wat 01 Vannforbruk Wat 02 Vannmåling Wat 03 Detektering og forebygging av vannlekkasjer Wat 04 Vannbesparende utstyr
<i>Tilgjengelige poeng: 20</i>	<i>Tilgjengelige poeng: 9</i>
Helse og Innemiljø	Materialer
<i>Emner:</i> Hea 01 Visuell komfort Hea 02 Inneluftkvalitet Hea 03 Termisk miljø Hea 04 Forebygging av legionellasmitte Hea 05 Lydforhold Hea 06 Sikker atkomst Hea 07 Naturfarer Hea 08 Privat område Hea 09 Fuktsikkerhet	<i>Emner:</i> Mat 01 Bærekraftige materialvalg Mat 03 Ansvarlig innkjøp av materialer Mat 05 Robust konstruksjon
<i>Tilgjengelige poeng: 22</i>	<i>Tilgjengelige poeng: 11</i>
Energi	Avfall
<i>Emner:</i> Ene 01 Energieffektivitet Ene 02 Energimåling Ene 03 Utebelysning Ene 04 Energiforsyning med lavt klimagassutslipp Ene 05 Energieffektive kjølelagre Ene 06 Energieffektive transportsystemer Ene 07 Energieffektive laboratoriesystemer Ene 08 Energieffektivt utstyr Ene 09 Tørkeområde Ene 23 Bygningskonstruksjonens energiytelse	<i>Emner:</i> Wst 01 Avfallshåndtering på byggeplass Wst 02 Resirkulerte tilslag Wst 03 Avfall i driftsfase Wst 04 Valg av gulvbelegg og himling
<i>Tilgjengelige poeng: 32</i>	<i>Tilgjengelige poeng: 6</i>
Transport	Arealbruk og økologi
<i>Emner:</i> Tra 01 Kollektivtransporttilbud Tra 02 Avstand til servicetilbud Tra 03 Alternative transportformer Tra 04 Bilparkeringskapasitet Tra 05 Mobilitetsplan Tra 06 Hjemmekontor	<i>Emner:</i> LE 01 Valg av tomt LE 02 Tomtens økologiske verdi LE 04 Forbedring av tomtens økologi LE 05 Langsiktig påvirkning på artsmangfold LE 06 Byggets fotavtrykk
<i>Tilgjengelige poeng: 9</i>	<i>Tilgjengelige poeng: 10</i>
Innovasjon	Forurensning
Ny teknologi, prosess og praksis	<i>Emner:</i> Pol 01 Påvirkning fra kuldemedier Pol 02 NO _x -utslipp Pol 03 Overvannshåndtering Pol 04 Reduksjon av lysforurensning Pol 05 Støydemping
<i>Tilgjengelige poeng: 10</i>	<i>Tilgjengelige poeng: 14</i>

Tabell 1: Kategorier, emner og tilgjengelige poeng i BREEAM-NOR.

2. Vekting av kategorier

Ved beregning av bygningens endelige poengsum vektet kategoriene i BREEAM-NOR forskjellig. Dette gjøres for å rangere den relative påvirkningen hver enkelt kategori vil ha for den totale vurderingen. Kategoriene vektet som vist i tabell 2 (Grønn Byggallianse, 2017, s. 12).

Kategori	Vekting
Ledelse	12%
Helse og Innemiljø	15%
Energi	19%
Transport	10%
Vann	5%
Materialer	13,5%
Avfall	7,5%
Arealbruk og økologi	10%
Forurensning	8%
Innovasjon	10%

Tabell 2: Vekting av kategorier i BREEAM-NOR

3. Referanseverdier for BREEAM-NOR sertifiseringsnivå

Når den totale beregningen av poeng i BREEAM-NOR er fullført vil referanseverdiene avgjøre hvilket sertifiseringsnivå bygget oppnår (Grønn Byggallianse, 2017, s. 10):

BREEAM-NOR Sertifiseringsnivå	Poengsum i %
Outstanding	≥85
Excellent	≥70
Very Good	≥55
Good	≥45
Pass	≥30
Uklassifisert	<30

Tabell 3: Poengkrav for sertifiseringsnivå i BREEAM-NOR

4. Minstekrav i BREEAM-NOR

Vurderingssystemet i BREEAM-NOR er satt opp for å være fleksibelt. Det vil si at man kan oppnå ønsket nivå uten å oppnå like høy score i alle kategorier. Svak måloppnåelse i en kategori kan veies opp ved god måloppnåelse i et annet. Det er derfor mulig å gjøre prioriteringer på hvilke kategorier man ønsker å fokusere mest på og likevel klare å oppnå ønsket sertifiseringsnivå totalt sett. Som en sikkerhet for akseptabel ytelse for de viktigste emnene er det satt minstekrav som må innfris for å oppnå et gitt nivå. Minstekravene kan være like eller variere ut fra sertifiseringsnivå (Grønn Byggallianse, 2017, s. 11). Minimumskravene som skiller sertifiseringsnivåene very good og excellent omhandles videre i avsnitt 2.3.2 *Very good vs. excellent*. Full liste over alle minimumskravene i BREEAM-NOR kan sees i vedlegg 2.

2.3.2 Very good vs. excellent

Ettersom denne oppgaven ser på i hvilken grad man kan påvise at sertifiseringsnivået påvirker leietakers valg og betalingsvilje vil det være nærliggende å se på hva de faktiske forskjellene mellom very good og excellent er. I avsnitt 2.3.1 *Hvordan BREEAM-NOR fungerer* ble det listet opp fire hovedpunkter som er grunnlaget for sertifisering og under vil det redegjøres for eventuelle forskjeller mellom very good og excellent knyttet til disse fire basert på innholdet i den tekniske manualen (Grønn Byggallianse, 2017).

1. Emner og poeng

Alle emner og tilgjengelige poeng er like for både very good og excellent.

2. Vekting av kategorier

Vekting av kategorier er like for very good og excellent.

3. Referanseverdier

Excellent krever 15% høyere poengsum med sitt krav om 70% mot very good sitt krav om 55%.

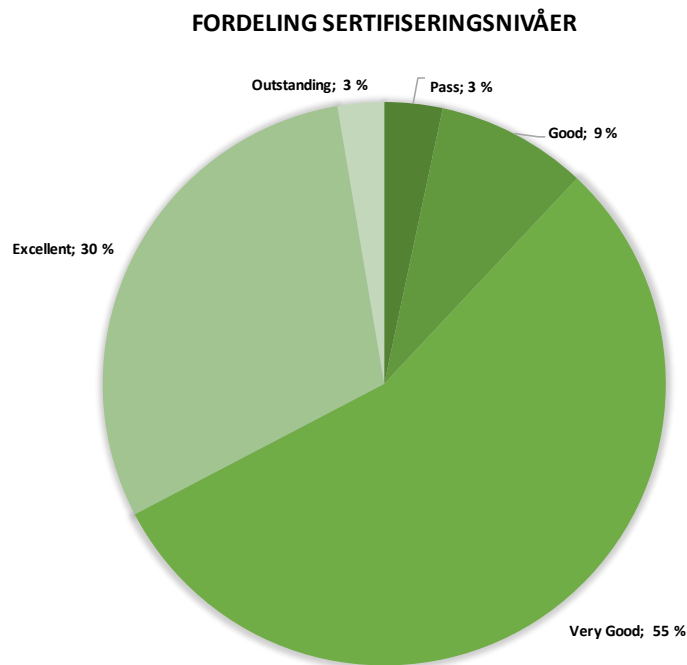
4. Minstekrav

- Excellent har krav om minimum 1 poeng i Man 03 - Ansvarlig byggepraksis. Ingen krav for Very Good.
- Excellent har krav om minimum 1 poeng i Man 05 - Prøvedrift og oppfølging. Ingen krav for Very Good.
- Excellent har krav om minimum 6 poeng i Ene 01 - Energieffektivitet. Ingen krav for Very Good.
- Excellent har krav om minimum 1 poeng i Ene 04 - Energiforsyning med lavt klimagassutslipp. Ingen krav for Very Good.
- Excellent har krav om minimum 1 poeng i Wat 01 - Vannforbruk. Ingen krav for Very Good.
- Excellent har krav om minimum 1 poeng i Wst 03a/b Avfall i driftsfase. Ingen krav for Very Good.

2.3.3 Bruk av BREEAM-NOR

GreenBookLive viser alle bygg i verden som er ferdig BREEAM sertifisert (final) eller som ligger inne med forhåndssertifisering (interim) (BRE Global, 2019). Under vises figurer med informasjon hentet

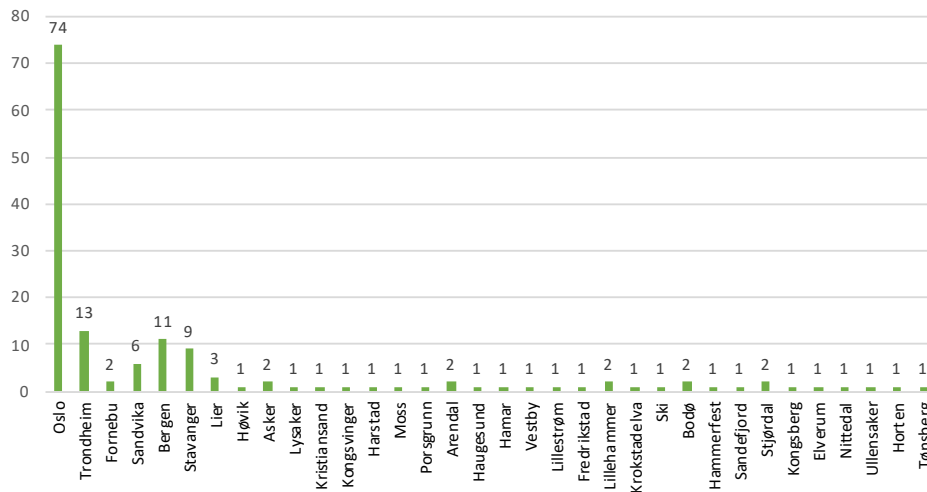
fra GreenBookLive som viser utstrekningen av BREEAM-NOR. Figur 5 viser hvordan de forskjellige sertifiseringsnivåene fordeler seg på de ulike sertifiseringsnivåene pass, good, very good, excellent og outstanding. 55% av byggene er sertifisert med very good og utgjør dermed den største andelen. Deretter følger excellent med 30% og good med 9%. Kun 3% av byggene har oppnådd det høyeste sertifiseringsnivået som er outstanding.



Figur 5: Fordeling av sertifiseringsnivåer for BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge

Figur 6 viser geografisk plassering av alle bygg sertifisert med BREEAM-NOR. Det er stor spredning blant byggene og de største konsentrasjonene finner man i de største byene Oslo, Trondheim, Bergen og Stavanger.

Lokalisering BREEAM-NOR sertifiserte bygg



Figur 6: Lokalisering av BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge

2.3.4 Kostnader med BREEAM

Abdul *et al.* (2014) har utarbeidet en rapport som er ment å belyse hvilken ekstra investeringskostnad en må regne med for å bygge et bærekraftig bygg kontra å bygge etter minimumskravene til byggeforskriftene. Rapporten tar også for seg hvilke besparelser som kan oppnå ved å bygge mer bærekraftig, samt at den ser hvor fort en slik ekstra investering kan bli spart inn. Studiet er gjennomført i Storbritannia hvor de påpeker at bærekraftig tilnærming til byggetutvikling stadig blir mer vanlig. De påpeker videre at det fremdeles er en forståelse i bransjen om at bærekraftig bygging medfører høyere kostnader. En lignende oppfatning har Enova (2012) som i sin studie fant at økt investeringskostnad er en av barrierer for energieffektivisering av bygg. Rapporten til Abdul *et al.* (2014) viser derimot at bærekraftig utvikling av bygg ikke nødvendigvis trenger å føre til store ekstrainvesteringer. Høyere BREEAM sertifiseringsnivåer medfører en ekstrakostnad som ofte ligger under 2%, noe som gjennom sparte kostnader i driftsfase kan være inntjent innen 5 år.

Kats (2003) påpeker også at det er en rekke økonomiske fordeler knyttet til grønne bygg. Besparelser som følge av redusert energibruk og vannbruk, lavere driftskostnader og økt produktivitet er aspekter som trekkes frem. Han skriver også at “de totale økonomiske fordelene med grønne bygninger er over ti ganger den gjennomsnittlige investeringskostnaden som kreves for å designe og bygge en grønn bygning” (s. 8). Rapporten til Abdul *et al.* (2014) består av flere casestudier av forskjellige bygningskategorier hvor kontorbygg er en av dem. Undersøkelsen er gjort på kontorbygg

med sertifiseringsnivå pass, good, very good og excellent, og videre diversifisert med beliggenhet hvor det skilles mellom god, typisk og dårlig beliggenhet. Funnene til Abdul *et al.* (2014 s. 10) vises i tabell 4:

Beliggenhet	Ekstra investeringskostnad for BREEAM nivå i %			
	Pass	Good	Very Good	Excellent
Dårlig	0	0,15	0,34	1,71
Typisk	0	0,05	0,22	0,96
God	0	0	0,13	0,87

Tabell 4: Økende investeringskostnad for BREEAM sertifiseringsnivå.

2.4 Valg av kontorlokaler

Det å skulle ta en beslutning går ut på å velge mellom ulike handlingsalternativer (Kaufmann *et al.*, 2015. s. 214). Når en bedrift skal velge hvilket kontorlokale de ønsker å leie vil dette derfor være et valg mellom et visst antall alternative lokaler som må vurderes opp mot hverandre. Å ta en slik beslutning vil være preget av en viss grad av usikkerhet, samt et ønske om å ta den ideelle beslutningen for bedriften (Kaufmann *et al.*, 2015). Ifølge Wrigglesworth *et al.* (2004, som sitert i Nunnington *et al.*, 2011) kan størrelsen på bedriften påvirke hvordan et slikt valg tas. Ofte kan mindre bedrifter med færre ressurser basere valgene mer på magefølelse og personlige preferanser enn store bedrifter som tar mer grundige og detaljerte beslutninger. Nunnington og Haynes (2011) skriver at åpenhet, ansvarlighet og samfunnsansvar er aspekter som er med på å øke bedrifters ønske om å ta slike beslutninger basert på strengere og mer objektive krav. Det å benytte fastsatte kriterier for å evaluere byggene vil derfor være viktig for å velge de lokalene som er best egnet for hver enkelt bedrift og dens virke. På det bygningsmessige nivået trekker Nunnington *et al.* (2011) blant annet frem følgende kriterier som relevante: Antall heiser, resepsjon, tilgang på toaletter, BREEAM sertifisering, brannsikkerhet, mengde dagslys, horisontal og vertikal fleksibilitet og IKT.

Van De Wetering *et al.* (2011) undersøkte hvilke valgkriterier som er viktigst for leietakere ved valg av lokaler. De følgende kriteriene er hentet fra deres studie og er listet med synkende viktighetsgrad: Lokalenes tilgjengelighet, fleksibel planløsning, leievilkår, kvalitet på lokalområdet, plassering av parkeringsplasser, byggets energieffektivitet, byggets utseende, synlige plassering og grønne aspekter ved bygget. Lokalenes tilgjengelighet ble listet som det viktigste og respondentene i undersøkelsen utdypet at dette innebærer å ha lokaler med en beliggenhet som gjør det enkelt for kunder å besøke lokalene samt å ha god tilgang på lokale fasiliteter og offentlig transport. Gensler

(2006) gjorde lignende funn i sin undersøkelse og der ble kriteriene rangert på følgende måte: Egnethet (“fit for my business”), sikkerhet, beliggenhet/tilgjengelighet, konkurransedyktig leiepris, kvalitet på byggets design og til slutt energieffektivitet.

Ifølge Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016, s. 33) sitt veikart for eiendomssektoren er det viktig at leietakere i større grad begynner å etterspørre grønne bygg. Dette vil være et godt bidrag i den store sammenhengen mot et mer bærekraftig samfunn, men det vil også kunne ha positive effekter for leietakere gjennom lavere driftskostnader og “sunnere” lokaler. For å oppnå dette skrives det i veikartet at oppfatningen om at grønne bygg ikke oppfyller leietakernes krav om estetikk, dagslys og godt inneklima må endres. Her bør derfor leietakere opplyses om de fordeler som grønne bygg fører med seg. Det påpekes også at leietakere ikke ofte etterspør grønne bygg, men at flere av kvalitetene som ønskes er forenlig med hva man finner i BREEAM-NOR bygg. Her nevnes godt dagslys, god luftkvalitet, beliggenhet nært kollektivknutepunkt og trygg sykkelparkering som viktige kvaliteter.

2.4.1 Bransjens oppfatning av kriterier for valg

Eiendomshuset Malling og Co skriver på sine nettsider om “3 forhold du bør ta hensyn til når du skal bytte kontorlokaler” (Olsen, 2017). Her skriver de at kontoret er viktig for arbeidsmiljøet da det skal bygge oppunder firmaets visjon og tiltrekke seg nye ansatte; “kontoret er rammen for virksomhetens verdiskapning”. Faktorer som bør vurderes når valg av kontorlokaler skal tas er ifølge dem:

- Virksomhetens overordnede behov: Areal, ønsket beliggenhet, miljøprofil, funksjoner i bygget osv.
- Markedsleie og leienivå: Å sette seg inn i leiepriser i området er viktig før man går inn i forhandlinger med potensielle utleiere.
- Kostnad per ansatt: Å kun fokusere på kvadratmeterpris kan gi et feil inntrykk av kostnadene. Arealeffektivitet er viktig da dette kan gi lavere kostnader samt at det kan være mindre belastende på miljøet.

UNION er ifølge deres nettsider en ledende aktør i markedet for næringseiendom i Norge og trekker frem hva de anser som viktige faktorer ved valg av kontorlokaler (UNION, 2019). Foruten pris og funksjonalitet trekker de frem tradisjon og symbol på kvalitet som viktige kriterier. Selv om tilgang til offentlig kommunikasjon for flere oppgis som viktig, er det ifølge UNION mange som vektlegger

tradisjon og historie og dermed trekkes til områder de har en spesiell tilknytning til. Det å sitte i flotte lokaler er for mange også viktig da dette kan fungere som et symbol på kvalitet.

Det norske bransjemagasinet skrev i 2017 en sak om hva Avantors anser som viktig når man skal velge nytt kontorlokale (På jakt etter nye kontorlokaler? Dette bør du tenke på!, 2017). Følgende liste siterer fem tips som Avantors ansvarlige for utleie presenterte i artikkelen:

- Hvem er gårdeieren? Gjør dere kjent med gårdeierens fokus og kompetanseområder. Referansesjekk er viktig, finn gjerne ut hva andre leietakere har å si om utleieren.
- Hvilken type virksomheter og merkevarer finnes i området?
- Hvordan ser nabolaget ut og hvilke servicetjenester finner du der? Gå i sømmene på nærområdet, og finn ut om området er rett for ditt firma, dine ansatte og kunder.
- Hvilken fleksibilitet tilbyr gårdeieren i forhold til eksempelvis ekspansjon/reduksjon når ditt firmas behov endrer seg?
- Hvordan ser transportmulighetene ut med tanke på kollektivtransport? Det bør være enkelt for de ansatte – og ikke minst kunder, å komme seg til og fra lokalene. Kan virksomheten redusere behov for leie av parkering og heller tenke i retning av månedskort til de ansatte?

2.5 Betalingsvilje

Ifølge det norske akademis ordbok kan betalingsvilje defineres på følgende måte: “vilje til å betale (en bestemt sum) for noe” (Betalingsvilje, 2019). Den engelske oversettelsen av ordet er willingness to pay, forkortet til WTP. Ifølge Shorgen (2011, s. 188) kan WTP defineres på flere måter. Han skriver at begrepet betyr viljen til å betale for å gå fra et alternativ til et annet, viljen til å betale for endringer av ulike attributter, eller viljen til å betale for et alternativ sammenlignet med alle andre alternativer. Andresen (2014) benytter følgende forklaring: “betalingsvillighet; den høyeste pris en kjøper er villig til å betale for en ekstra enhet av et gode. Den gir uttrykk for den behovstilfredsstillelsen kjøperen vil ha av et gode (vare eller tjeneste)”.

I denne oppgaven var det nødvendig å utarbeide en egen definisjon av betalingsvilje som er tilpasset oppgaven og dens problemstilling:

“Betalingsvilje er den totale leiepris en leietaker er villig til å betale for å leie et konkret kontorlokale basert på dets egenskaper og innhold”

Kontorlokalets egenskaper og innhold omfatter alt fra beliggenhet, størrelse, byggets miljøprofil, interiør, fasiliteter som kantine, resepsjon, parkeringsplasser, toaletter, IKT og lignende. Total leiepris omfatter årsleien, en andel av eiendommens felleskostnader samt leietakerkostnader. Se avsnitt 2.5.1 *Hva betaler man for?* for utdypende forklaring.

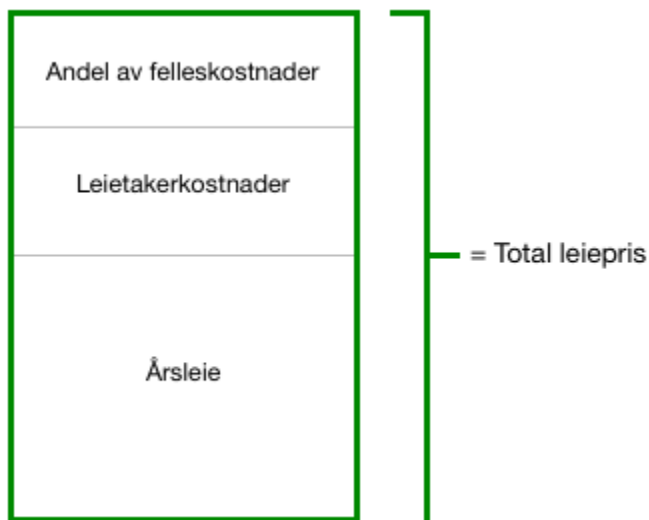
2.5.1 Hva betaler man for?

Norsk Eiendom ga i 2016 ut en veileder for felleskostnader i næringsbygg. I denne spesifiserer de tre kategorier innen eiendomsrelaterte kostnader i tillegg til årsleien som betales. Den første er leietakerkostnader knyttet til leietakers interne drift av lokalene de leier. Her vil kostnader til renhold, eget strømabonnement og indre vedlikehold inngå. Neste kategori er eierkostnader som er kostnader eier av bygget vil ha knyttet til å eie og drifte bygningen. Disse dekkes ikke av felleskostnadene og består for eksempel av utvendig vedlikehold, forsikring av bygget, regnskapsføring, administrasjon av eiendommen osv. Til slutt kommer felleskostnader. Dette er en kostnad som belastes leietakerne i tillegg til de brukeravhengige driftskostnadene. Felleskostnader skal bidra til å dekke den generelle driften av eiendommen og det som inngår her er felles for leietakerne. Fordelingen av disse kostnadene gjøres ved hjelp av en fordelingsnøkkel fastsatt av utleier som ofte er basert på hvordan eiendommens bruttoareal fordeler seg på leietakerne (Norsk Eiendom, 2016).

Total leiepris kan defineres ved å benytte Norsk Eiendom sin standard leieavtale fra 2013 for næringslokaler (Norsk Eiendom, 2013). Punkt 8 i denne omhandler leiesum hvor det står:

- (5) "I tillegg til leien betaler leietaker en andel av eiendommens felleskostnader. Felleskostnadene fordeles etter eiendommens fordelingsnøkkel [...]. Eiendommens fordelingsnøkkel justeres forholdsmessig ved eventuelle endringer i grunnlaget for fordelingsnøkkelen".
- (7) "Direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne eksklusive arealer, etter egen måler, rengjøring av egne eksklusive arealer (herunder innvendig vask av vinduer) og vaktmestertjenester for egen bruk"

Ut fra dette vil total leiepris i denne oppgaven derfor omfatte årsleien, en andel av eiendommens felleskostnader samt leietakerkostnader. Figur 7 illustrerer hvordan de ulike kostnadene kan fordele seg innenfor den totale leieprisen.



Figur 7: Illustrasjon av hva som inngår i total leiepris

2.5.2 Betalingsvilje knyttet til miljøsertifisering

Tilleggsverdier knyttet til grønne bygg kan både være finansielle og ikke-finansielle som for eksempel image, brukertilfredshet og helsefordeler (Van Der Wetering *et al.*, 2011). I denne oppgaven vil betalingsvilje være i fokus og derfor vil det i avsnittene nedenfor presenteres en rekke studier som knytter miljøsertifisering opp mot finansielle aspekter som betalingsvilje, leiepriser og verdi på byggene.

Devine *et al.* (2015) oppsummerer de seneste års forskning på dette området og skriver at “miljøsertifiserte næringsbygg som kan dokumentere høyere nivå av energieffektivitet eller bærekraft har i gjennomsnitt litt høyere leiepriser, høyere belegg og høyere salgspriser” (s. 151). De henviser her blant annet til to studier utført av Eichholtz *et al.* (2013) og Fuerst *et al.* (2009) som begge undersøkte markedet i USA. Førstnevnte studie kom frem til at de sertifiserte byggene hadde “effective rents” (leien multiplisert med belegget) som lå nesten 8% høyere enn for tilsvarende bygg uten sertifisering i nærområdet. Fuerst *et al.* (2009) konkluderte i sin studie med at bygg sertifisert med LEED eller Energy Star hadde høyere belegg enn tilsvarende bygg uten slik sertifisering.

Kats (2010, s. 73) stiller spørsmålet: “Øker grønt design og konstruksjon eiendomsverdi?”. Svaret på dette var blant annet at nylige studier hadde indikert at grønne bygg kan oppnå en høyere leiepris og salgpris sammenlignet med ikke-grønne bygg. Fuerst *et al.* (2011, s. 6609) trekker også frem en rekke fordeler som studier har bevist at kan oppnås gjennom å investere i bygg med overlegen miljøytelse. Leietakere kan oppnå reduserte driftskostnader (ofte forbundet med energibesparelser) og konkurransefortrinn knyttet til markedsføring og image, noe som igjen kan bidra til at de er villige

til å betale høyere leiepriser. Eiere kan oppnå tilskudd og skattefordeler, høyere leiepriser, reduserte eierkostnader og lavere driftskostnader som følge av energi- og bruksbesparelser. De skriver også at mye tyder på at betalingsviljen til forbrukere generelt øker når det er snakk om produkter med overlegen bærekraftig ytelse og når et produkts miljøpåvirkning anses å være lav.

Fuerst *et al.* (2015) studerte hvorvidt kontorlokaler i Storbritannia som er BREEAM-sertifisert oppnår en høyere leiepris. I likhet med flere andre konkluderte også de med at BREEAM sertifiserte bygg hadde en høyere leiepris enn de som ikke var sertifisert under ellers like forhold. I Van Der Wetering *et al.* (2011) sin studie utført i Storbritannia svarte 42 % av respondentene at de var villige til å betale mer for å få flere "green features" i byggene de leier i. 15 % av disse igjen sa de kunne betalt 0-5 % mer, 20 % kunne betalt 5-10 % mer og 3 % kunne betalt 10-15 % mer. Kok *et al.* (2012) utførte en studie av 1100 leietransaksjoner i Nederland og konkluderte med at ikke-grønne kontorbygg (EU-energiytelse på D eller lavere) i gjennomsnitt hadde en 6,5% lavere leiepris enn bygg med energiytelse A, B eller C.

Eichholtz *et al.* (2010, s. 3) trekker frem viktigheten av å fremme de økonomiske gevinstene som kan oppnås knyttet til grønne bygg. I sin studie konkluderte de med at det totalt sett oppnås en høyere leiepris og markedsverdi på miljøsertifiserte bygg. Om investorer blir gjort oppmerksom på dette vil flere være villige til å investere mer i bærekraftige tiltak knyttet til byggene da de ser et potensial for å tjene inn investeringene over tid. I Storbritannia har bygg blitt BREEAM sertifisert siden 1999 og ifølge Chegut *et al.* (2014) sin studie har det økende antallet sertifiserte bygg i perioden 2000-2009 hatt en effekt på både leiepriser og salgpriser. Studiet fokuserte på London som hovedområde og konkluderte med at de miljøsertifiserte byggene hadde høyere leiepriser enn de som ikke var sertifisert. Gjennomsnittlig leietid var lengre i de sertifiserte byggene, med samtidig hadde de ca. tre måneder lengre perioder med betalingsfri.

I likhet med Chegut *et al.* (2014) fokuserte Fuerst *et al.* (2011) på hvorvidt miljøsertifiserte bygg i Storbritannia påvirket leiepriser og eiendomsverdi. Dette studiet tok utgangspunkt i 708 næringsbygg og konkluderte i motsetning til Chegut *et al.* (2014) med at de miljøsertifiserte byggene ikke hadde noen høyere markedsverdi enn de som ikke var sertifisert når andre variabler enn miljøsertifisering er holdt utenfor. Studiet fant heller ingen statistisk signifikant sammenheng mellom miljøsertifisering og leiepriser. I sin konklusjon påpekte de derimot at funnene var nære å være statistisk signifikante i flere tilfeller og at utvalget burde vært noe større for å kunne konkludere med større sikkerhet.

Ulf Haugen, prosjektdirektør i KLP, skrev i 2017 en masteroppgave for KLP Eiendom i Norge hvor formålet blant annet var å finne ut: "Er leieinntektene i miljøbygg høyere enn ikke miljøbygg, og dekker disse i tilfellet de forhøyede byggekostnadene?". Denne undersøkelsen baserte seg på 55 kontoreiendommer i Norge som er eid av KLP og tok utgangspunkt i en undersøkelse som ble besvart av KLP sine kunder høsten 2016. Konklusjonen i denne oppgaven var at leieprisen i BREEAM-NOR sertifiserte bygg var høyere enn gjennomsnittet for KLP sin portefølje. Forklaringen på dette var at disse byggene generelt var nyere enn de andre, og det konkluderes derfor med at det er byggets alder som er av betydning og ikke miljøsertifisering. Utleieprisen knyttet opp mot beliggenhet og kollektivdekning viser også at leieprisen øker jo bedre kollektivdekningen er.

Tema-/påvirker	Leiepris*
Energimerke	-
Miljøsertifisering (BREEAM)	-
Bygge-/reoverings-år	+
Lokasjon, parkering og kollektiv	++
Tilstandsgrad	+

Tabell 31: Konklusjon - Er leieprisene høyere i miljøbygg

* - = Ingen påvirkning, + = Moderat påvirkning, ++ = Tydelig påvirkning

Tabell 5: Hva påvirker leieprisen i et miljøbygg (Haugen, 2017, s. 99)

3. Metode

For å kunne se nærmere på oppgavens problemstilling er metoden valgt for å best mulig kunne innhente, bearbeide og analysere data for å kunne gi et innblikk i denne. Metode kan defineres på ulike måter, blant annet som “en planmessig fremgangsmåte” (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 15) og “metode er en systematisk måte å undersøke virkeligheten på” (Halvorsen, 2008, s. 20). Metode omhandler ulike verktøy som benyttes for å samle inn informasjon om noe man ønsker å studere nærmere, og kan derfor anses som et hjelpemiddel for å kunne tilegne seg kunnskap. Oppsummert kan man si at metode omfatter hele prosessen med “å samle inn, organisere, bearbeide, analysere og tolke sosiale fakta på en systematisk måte” (Halvorsen, 2008, s. 20), og det å benytte seg av en metode kan dermed ses på som det “å følge en bestemt vei mot et mål” (Johannessen *et al.*, 2016, s. 25).

I dette kapittelet vil de metodiske valgene som er gjort for oppgaven presenteres. Først vil samfunnsvitenskapelig metode som helhet gjennomgås før fokuset snevres inn mot de valg som er gjort for denne konkrete oppgaven. Dette inkluderer casestudie, litteraturstudie og bruk av intervjuer.

3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

“Samfunnsvitenskap er en betegnelse for alle vitenskaper som empirisk studerer forhold ved samfunnet og forbindelser mennesker imellom” (Berg, 2015). Samfunnsforskning fokuserer på mennesket som studieobjekt og deres meninger og oppfatninger. Disse meningene og oppfatningene vil stadig endres og gjør derfor samfunnsforskning til et komplekst forskningsfelt som krever mange ulike fremgangsmåter og metoder. Samfunnsvitenskap skiller seg fra naturvitenskap som i stedet for å studere mennesket ser på fenomener uten språk og hvor forskeren ikke er en del av samfunnet som studeres, men fungerer som en tilskuer til studieobjektene (Johannessen *et al.*, 2016, s. 27).

3.1.1 Kvalitativ og kvantitativ metode

Et viktig skille innen samfunnsvitenskapelig metode går mellom kvalitativ og kvantitativ metode. Ved å benytte en kvalitativ tilnærming samler man hovedsakelig inn data i form av tekst, lyd og bilde, i motsetning til ved kvantitativ tilnærming hvor data samles inn i form av tall. Skillet kan derfor enkelt forklares ved at kvalitativ = tekst og kvantitativ = tall. Hvilken tilnærming som benyttes vil

være en kombinasjon av flere faktorer. Problemstillingen vil alltid legge føringer, men ressurser i form av tid og penger vil også spille en viktig rolle (Johannessen *et al.*, 2011, s. 103).

Kvalitativ metode fokuserer på færre undersøkelsesenheter, relevant tolkning av data og gir mulighet for økt forståelse (Halvorsen, 2008, s. 132). Egne data kan her samles inn i form av nedskrevet tekst, lydopptak og/eller bilder og film på to grunnleggende forskjellige måter; gjennom observasjoner eller ved å benytte intervjuer (Johannessen *et al.*, 2011, s. 104). Kvantitativ metode kjennetegnes ved mange undersøkelsesenheter, presis tolkning av data og muligheten for å finne det gjennomsnittlige og representative (Halvorsen, 2008, s. 132). Her benyttes det som regel mer strukturerte og formaliserte metoder for både innsamling og analyse av data (Johannessen *et al.*, 2011, s. 255) og de vanligste metodene for å samle inn kvantitative data er strukturerte intervjuer og spørreundersøkelser (Halvorsen, 2008, s. 132).

I denne oppgaven er det valgt å benytte en kvalitativ metode da det er ønskelig å få et bredere innblikk i temaet og problemstillingen ved å snakke med representanter fra bransjen. Å kun innhente data og tall om BREEAM-NOR sertifiserte bygg vil ikke i like stor grad kunne svare på hva som ligger bak valgene som er gjort, derfor er det ønskelig å få frem meninger og synspunkter gjennom intervjuer. Å benytte en ren kvantitativ metode med for eksempel spørreundersøkelse var ikke aktuelt da det ble vurdert som vanskelig å innhente nok svar, samt klare å operasjonalisere temaene tilstrekkelig for å dekke alle aspekter som er ønskelig å belyse. Utdypende begrunnelse for valg av intervju kommer i avsnitt 3.3.5 Intervjuer.

3.2 Forskningsdesign

Et forskningsdesign kan omtales som en plan for å komme seg fra A til Å, hvor A er et sett av spørsmål man ønsker å besvare, og Å er svarene (konklusjonen) på disse (Yin, 2014, s. 28). Halvorsen (2008, s. 96) trekker frem en rekke ulike forskningsopplegg som kan benyttes, og påpeker at dette må velges basert på hva som er mest optimalt og hva som er realiserbart innenfor tidsrammen man har. Eksempler på forskningsdesign som trekkes frem er (s. 100-106):

- Tidsseriestudier hvor man ønsker å se på fenomener over tid
- Longitudinelle studier hvor man følger et utvalg over flere år
- Tverrsnittstudie hvor man ser på relasjoner på et gitt tidspunkt
- Eksperimentelle studier hvor man ser på eller skaper ulike situasjoner for å se på reaksjoner
- Casestudier hvor det fokuseres på ett eller flere case

Gjennomføringen av denne oppgaven har vært tidsbegrenset og derfor ville ikke de to førstnevnte latt seg gjennomføre. De andre studiene ville ikke kunne samlet inn tilstrekkelig med data og ble derfor vurdert som mindre passende. Det ble til slutt besluttet å velge casestudie som hovedmetode. Dette designet ville på best måte kunne besvare denne oppgavens problemstilling fordi man kan se nærmere på konkrete case i sine virkelige omgivelser. Nedenfor presenteres casestudie som metode og de valgene som ble gjort for oppgaven utdypes.

3.3 Casestudie

Yin (2014, s. 16) skriver at "en casestudie er en empirisk undersøkelse som undersøker et nåværende fenomen ("caset") i dybden og i sin virkelige sammenheng, spesielt når grensene mellom fenomen og kontekst kanskje ikke er tydelige". Videre skrives det at metoden ikke kun omhandler hvordan data samles inn, men også legger føringer for hvordan dataene behandles og analyseres. Det finnes to hovedtyper av casestudie basert på om man kun ser på ett case - enkeltcasestudie, eller om man ser på to eller flere - flercasestudie (Yin, 2014, s. 50). Dette prosjektet vil benytte seg av en flercasestudie hvor casene er ulike kontorbygg i Oslo og Trondheim som er BREEAM-NOR sertifisert. Ved å benytte seg av en flercasestudie har man mulighet til å gjøre sammenligninger på tvers av casene (Johannessen *et al.*, 2016, s. 207). Ifølge Herriot *et al.* (1983, s. 1) kan resultatene fra en flercasestudie derfor anses som mer overbevisende og robuste sammenlignet med enkeltcasestudier. Det var viktig å innhente flere synspunkter for å få et best mulig grunnlag for å kunne besvare oppgavens problemstilling. Det å kun benytte ett casebygg ville derfor blitt for lite, og det var derfor ønskelig å velge ut flere bygg med nok grad av variasjon. Mer om dette i avsnitt 3.3.4 *Utvalgsstrategi*.

3.3.1 Eksplorativt design

Hvilket forskningsdesign som velges avhenger ifølge Grisprud *et al.* (2016, s. 47) av hva man ønsker å oppnå, hvor mye man vet om temaet fra før og ambisjonsnivået knyttet til det å kunne finne sammenhenger. Det går et skille mellom tre hovedtyper design: eksplorativt (utforskende), deskriptivt (beskrivende) og kausalt (årsak-virkning). Eksplorativt design benyttes der hvor man vet lite om temaet fra før og ønsker å undersøke det nærmere. Det er på forhånd vanskelig å vite hvilke sammenhenger en kommer til å finne og målet er derfor å oppnå bedre forståelse. Deskriptivt design brukes der hvor man har en grunnleggende forståelse av temaet fra før og hvor formålet derfor er å kunne beskrive en bestemt situasjonen / et tema. Kausalt design benyttes for å undersøke årsaksforklaringer ved å se om bestemte hendelser er årsak til andre hendelser (Grisprud *et al.*, 2016, s. 47-54)

Ifølge Yin (2014, s. 7) er det en oppfatning om at casestudier kun passer til den utforskende delen av en studie, men fordi han anser casestudie som en helhetlig metode mener han at denne oppfatningen bør utfordres. En casestudie kan derfor benytte alle de tre designene, men dette prosjektet er gjennomført med et eksplorativt design. Dette er fordi det er gjort lite forskning på det konkrete temaet fra før i Norge og det vil derfor være vanskelig å si hvilke funn og sammenhenger man kommer til å finne. Det er tidligere gjennomført en del forskning på området i utlandet og oppsummert viser en rekke av funnene det samme. På grunn av dette er det mulig å anta at man vil gjøre de samme funnene nå, men da det ikke er gjort mye forskning på temaene knyttet til BREEAM-NOR vil man ikke kunne si dette med sikkerhet. Ønsket med oppgaven er derfor å se om funnene støtter opp om den tidligere forskningen fra utlandet, eller om funnene vil vise en annen trend knyttet til BREEAM-NOR og det norske markedet.

3.3.2 Forskningsprosessen

Ifølge Yin (2014, s. 60) består forskningsprosessen i en flercasestudie av tre faser: 1. Definere og designet, 2. Forberede, samle inn og analysere og 3. analysere og konkludere. I fase 1 må man definere den teorien som ligger til grunn for undersøkelsen, og deretter velge hvilke case som skal inkluderes. Neste fase består av å gjennomføre studiene av de ulike casene og skrive individuelle rapporter fra hver av dem. Disse skal deretter analyseres og ses i sammenheng. På bakgrunn av dette kan man trekke kryss-casekonklusjoner. På denne måten sammenfattes data og analyser fra alle studier og benyttes for å kunne konkludere i en felles rapport.

Gripsrud *et al.* (2016, s. 49-50) skriver at et eksplorativt design er en fleksibel og strukturert prosess og at det er vanlig å begynne med innsamling og analysering av sekundærdata gjennom en litteraturstudie. Dette ble gjort tidlig i prosessen og vil utdypes i avsnitt 3.3.3 *Litteraturstudie*. Deretter benyttes det ofte metoder for innsamling av primærdata, og de vanligste metodene å benytte er fokusgrupper og dybdeintervjuer (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 48-50). På bakgrunn av oppgavens problemstilling ble det bestemt å benytte individuelle semistrukturerte intervjuer for å få en bedre forståelse av det som skal studeres. Dette vil utdypes ytterligere i avsnitt 3.3.5 *Intervjuer*. Gjennomføringen av denne oppgaven er basert på Yin (2014) sin fremgangsmåte og vises i figur 8 nedenfor.



Figur 8: Steg for steg- oversikt over forskningsprosessen

3.3.3 Litteraturstudie

Sekundærdata er data som er samlet inn av andre og som er tilgjengelige for forskeren (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 48-50). Slik data kan benyttes for å belyse problemstillingen og det er viktig for å senere kunne vurdere egne funn opp mot tidligere forskning (Halvorsen, 2008, s. 116). Som nevnt tidligere er det å samle inn teori i form av sekundærdata som et grunnlag for den videre undersøkelsen en del av første fase i en casestudie. Det å samle inn sekundærdata gjennom en litteraturstudie er også nevnt som et naturlig startpunkt når man gjennomfører en eksplorativ studie. Når man benytter et eksplorativt design benyttes teori- og litteraturgjennomganger “for å få økt forståelse for og økt kunnskap om temaområdet i undersøkelsen” (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 60). For å sette seg godt inn i temaet ble det derfor gjennomført en litteraturstudie tidlig i prosessen hvor relevant litteratur ble gjennomgått for å få bedre innsikt i temaet.

Halvorsen (2008, s. 241) lister opp en rekke krav til gjennomføringen av en slik gjennomgang. Den bør være omfattende og ha fullstendige referanser. Det er viktig å være selektiv med hvilke kilder som inkluderes og ikke, og man må alltid være kritisk til innholdet. De kilder som benyttes må være relevante for oppgaven, og de bør være balanserte ved å sammenligne ulike teorier og praksiser. Til slutt er det viktig å være kritisk til de resultater og argumenter man finner for å kunne utvikle nye forståelser basert på de funn som er gjort. Halvorsen (2008, s. 115) trekker frem tre sentrale spørsmål man bør stille seg knyttet til funn av sekundærdata:

1. Er dataene relevante (valide)?
2. Hvor pålitelige (reliable) er de?
3. Kan man stole på at dataene er representative?

Det ble benyttet ulike fremgangsmåter underveis for å finne den litteraturen som ble benyttet i oppgaven. Mye av teorien omhandler BREEAM og derfor ble deres nettsider med publiserte manualer, brosjyrer og informasjon benyttet som kilder og som utgangspunkt for videre litteratursøk. I tillegg ble bøker og ulike nettsider som Oria, Google Scholar og Emerald Insight benyttet. I det innledende litteratursøket var det viktig å få en oversikt over hvilke studier som er utført på området allerede. Dette var for å kunne finne en vinkling for oppgaven som ikke er undersøkt tidligere, samt å sikre at det er nok tilgjengelig data å ta utgangspunkt i. Videre søk ble fokusert inn mot problemstillingen som ble valgt og den potensielle datamengden var stor da det viste seg å være mye teori, mange tidligere studier og andre publikasjoner knyttet til oppgavens tema. Det var derfor viktig å snevre inn søkene for å finne de kildene som var mest relevante, pålitelige og representative for oppgaven. Ved å kombinere ulike søkeord og benytte avanserte søk i de ulike databasene ble treffene bedre og det ble totalt sett brukt 77 kilder totalt i oppgaven.

Tema	Søkeord
Bærekraft	Bærekraft, bærekraftig utvikling, sustainable, sustainability, sustainable development, sustainable buildings, det grønne skiftet, triple bottom line, green buildings, bærekraftige bygg, plusshus, passivhus, CSR, why go green, Bærekraft eiendom Norge, green communication,
BREEAM	Miljøsertifisering, BREEAM, BREEAM-NOR, miljøsertifiserte bygg, Green assessment method, sertifiseringsmetoder bygg, fordeler + BREEAM, kostnader + BREEAM, BREAAM + costs, BREEAM + advantages
Betalingsvilje	Willingness to pay, betalingsvilje, betalingsvillighet, betalingsvilje + grønne bygg, leiekostnader + næringseiendom, leiekostnader + eiendom, rent + offices, green offices + rent, green buildings + rent, rent + certified buildings
Valg av kontorlokale	Decision-making + process, corporate relocation, building selection, valg av kontorlokale

Tabell 6: Søkematrise

I de innledende søkene ble det funnet mange interessante og relevante artikler og studier som førte videre til annen relevant litteratur ved å benytte kildelistene. Dette er en metode som av Berry *et al.* (2012) omtales som “backward citation chaining”. Det ble også benyttet “forward citation chaining” som ifølge dem vil si å søke etter litteratur som har sitert de kildene en allerede har funnet. På denne måten kan man finne mange relevante studier som omhandler de samme temaene uten å gjøre helt nye søk hver gang. Alle kildene som ble innhentet ble vurdert kritisk etter Halvorsen (2008, s. 115) sine tre krav som er nevnt ovenfor.

3.3.4 Utvalgsstrategi

“Populasjon er summen av alle de undersøkelsesenheterne en ønsker å si noe om” (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 166). Den totale populasjonen i dette studiet består derfor av alle kontorbygg som er sertifisert med BREEAM-NOR excellent og very good. Totalt er dette 73 bygg og derfor ville det å inkludere alle disse i casestudiet vært svært vanskelig og det ble derfor nødvendig å velge ut et mindre antall bygg. Det var ønskelig å inkludere så mange bygg som mulig for å kunne generalisere funnene, men som Halvorsen 2008 (s. 156) skriver kan “et lite representativt utvalg gi mer troverdige resultater enn et større, men ikke representativt utvalg”. Halvorsen (2008, s. 300) definerer et representativt utvalg som “utvalg hvis sentrale egenskaper ved undersøkelsesenheterne har like store andeler i et utvalg som i populasjonen”. De byggene som velges bør derfor ha den type leietakere samt andre egenskaper som er representativt for populasjonen.

GreenBookLive sin nettside ble benyttet for å skaffe en oversikt over alle BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge. Den totale populasjonen av BREEAM-NOR sertifiserte kontorbygg i Norge er 31 bygg som har oppnådd BREEAM-NOR excellent og 42 bygg som har oppnådd BREEAM-NOR very good. Antar man at disse byggene i gjennomsnitt har 5 leietakere hver vil den totale populasjonen av leietakere være 365. På grunn av tidsbegrensninger ville det ikke latt seg gjøre å inkludere alle disse byggene, og derfor måtte det gjøres et utvalg. Jo større utvalg man benytter, jo større sannsynlighet er det for at de resultater man finner kan generaliseres til å gjelde hele populasjonen (Halvorsen, 2008). Da det er to ulike sertifiseringsnivåer som er inkludert i studiet var det ønskelig å ha mer enn ett bygg innenfor hver kategori, og for å få noe spredning i funnene var det i tillegg ønskelig å ha ca. like mange bygg i Oslo som i Trondheim.

Det ble også satt flere krav til egenskaper ved byggene som skulle inkluderes. Byggene skulle helst ha mer enn en leietaker sånn at det ville vært mulig å få flere synspunkter. Det var også viktig å inkludere en rekke forvaltere og ikke velge for mange bygg hvor samme forvalter står for utleien. Til slutt var et av kravene å ha noe variasjon i byggenes plassering. For eksempel er det på Brattørkaia i Trondheim og på HasleLinje i Oslo er to bygg plassert rett ved siden av hverandre og her ble det derfor kun ett bygg valgt på hvert av disse stedene for å få mer variasjon. Basert på alle disse kriteriene var ikke det totale antallet av bygg så stort. Kontaktpersoner som representerer alle de aktuelle byggene ble derfor kontaktet og vi var avhengige av å få svar fra de fleste. I tabell 7 under gis en oversikt over de syv casebyggene.

OSLO		
<i>Bygg</i>	<i>Ferdigstilt</i>	<i>Sertifiseringsnivå</i>
Sørkedalsveien 8	2016	Very good
Eufemia	2019	Excellent
Portalbygget	2016	Excellent
Schweigaards gate 16	2015	Excellent
TRONDHEIM		
<i>Bygg</i>	<i>Ferdigstilt</i>	<i>Sertifiseringsnivå</i>
Abels hus	2017	Excellent
Adressabygget	2015	Very good
Brattørkaia 15	2013	Very good

Tabell 7: Oversikt over casebyggene

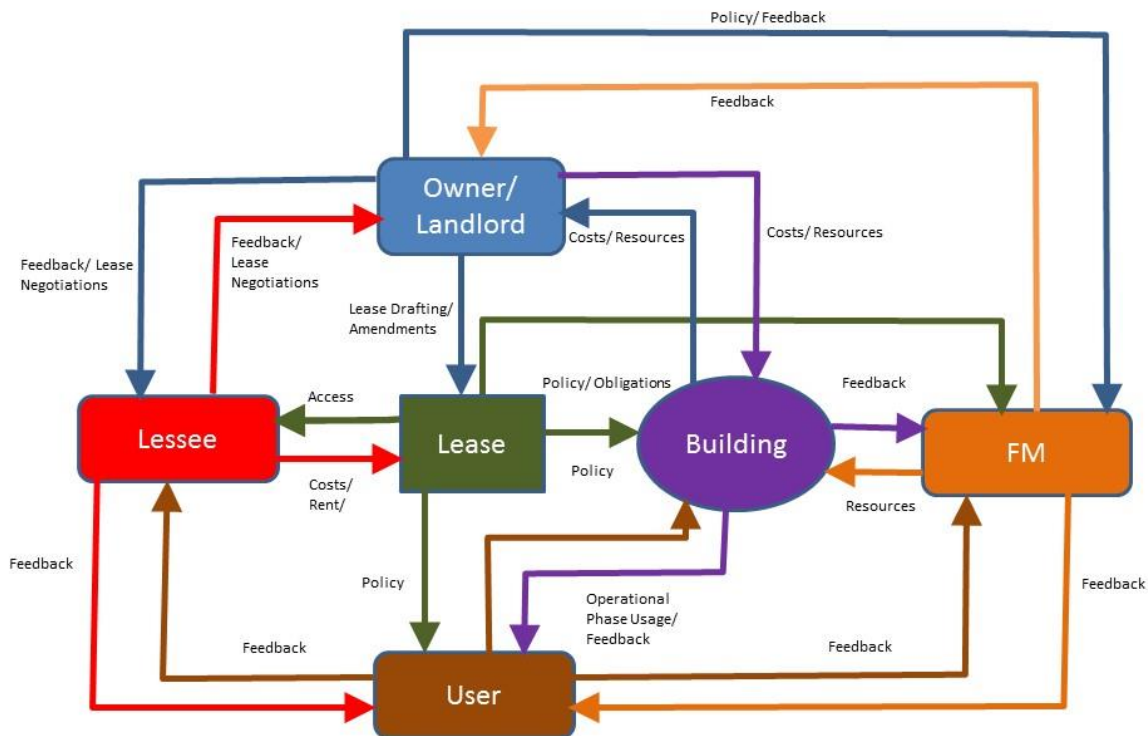
3.3.5 Intervjuer

Som nevnt er intervjuer en metode som ofte benyttes innenfor et eksplorativt forskningsdesign for å samle inn primærdata (Gripsrud *et al.*, 2016, s. 48-49). Intervju er en fleksibel måte å samle inn data på som lar seg tilpasse til det som skal studeres (Johannessen *et al.*, 2016, s. 145). I dette studiet ble det avholdt totalt 15 intervjuer. Nedenfor presenteres utvalgsstrategien og intervjuguiden som ble benyttet. Til slutt vil avsnittet ta for seg hvordan den innsamlede dataen fra intervjuene ble bearbeidet.

Utvalgsstrategi

For å innhente ulike synspunkt knyttet til casene ble det besluttet å intervjuer to grupper i byggene; leietakere og forvaltere. Det ble totalt gjennomført 15 intervjuer i dette prosjektet, hvorav seks var med forvaltere og ni var med leietakere. Her ble Collins (2018) sitt rammeverk benyttet for å skille mellom de ulike rollene som er knyttet til byggene. Collins (2018, s. 6-7) forklarer de ulike begrepene i figuren på følgende måte:

- Eier: De som eier byggene og ønsker å skape/oppnå verdi gjennom bruken av det.
- Leietaker: Dette er kunden i leieforholdet, altså de som inngår leiekontrakten.



Figur 9: Forholdet mellom eier, bruker og leietaker (Collins, 2018 s. 4)

Collins (2018) sin studie og denne oversikten er nyttig da den viser at det vil variere hvem som faktisk er involvert i inngåelsen av et leieforhold. Det er ikke nødvendigvis sånn at eieren av bygget og de som faktisk benytter seg av det er de to partene som inngår leiekontrakten. Det kan derimot være personer i en bedrift som ikke selv skal sitte i bygget, og på den andre siden kan byggeier ha leid inn firmaer som tar seg av leieforholdene på vegne av dem. Et eksempel på dette er bygget i Sørkedalsveien 8 som forvaltes av Malling og Co, hvor UNION stod for leiekontraktene med leietakerne og Oslo Pensjonsforsikring AS er eier.

I flere tilfeller var det egne firmaer som stod for kun utleie og leiekontrakter i de aktuelle byggene. Det var viktig å snakke med noen som har forutsetninger for å kunne svare på spørsmålene og det ble derfor lagt mye vekt på dette ut til firmaene sånn at de kunne stille med de rette personene. Alle som ble intervjuet var personer med kjennskap og kunnskap om leiekontraktene i byggene. Når det gjelder leietakerne var det viktig å snakke med noen som satt i en form for lederposisjon og er / har vært involvert i inngåelsen av leieforholdet. Alle som ble intervjuet hadde derfor hatt noe med valget om å leie i det aktuelle bygget å gjøre. Dette omtales av Johannessen *et al.* (2016, s. 120) som kriteriebasert utvelgelse fordi informantene velges basert på fastsatte kriterier.

Totalt sett er det ca. 34 leietakere fordelt på de syv utvalgte byggene. Å intervju alle disse ville vært vanskelig på grunn av tiden, men det var ønskelig å snakke med minst to fra hvert bygg. Dette kriteriet ble kun oppfylt i to av de syv casebyggene da det ikke lot det seg gjøre å få intervju med flere enn en leietaker i de resterende fem byggene. Det var ønskelig å oppnå noe variasjon i type leietakere med tanke på størrelse på firma, hvor lenge de har leid i byggene og også hvor tidlig de kom med i prosessen. For å komme i kontakt med aktuelle leietakere ble det i noen tilfeller benyttet hjelp fra forvalterne som var behjelpelige med kontaktinformasjon på aktuelle leietakere som kunne stille opp. I tillegg ble det nødvendig å selv kontakte leietakere da ikke alle vi ble satt i kontakt med hadde mulighet til å stille opp. Tabell 8 gir en oversikt forvaltere og leietakere som ble intervjuet angående de ulike casebyggene.

OSLO		
<i>Bygg</i>	<i>Forvalter</i>	<i>Leietaker</i>
Sørkedalsveien 8	UNION ved Daglig leder Frithjof Foss og Partner i Union Eiendomskapital Håkon Sundbye	Nordea ved eiendomsforvalter Richard Karlsen Bouvet ved kontorsjef Randveig Elisabeth Skageng og COO Anders Lennartzon
Eufemia	Akershus Eiendom ved Head og leasing, Ole Christian Iversen	PwC ved CIO Trond Legreid
Portalbygget	Höegh Eiendom ved Utleiesjef HasleLinje Christian Geelmuyden	Cowi ved Technical Director Erik Rigstad
Schweigaards gate 16	Entra ved prosjektsjef Inger Aas	Clear Channel ved Head of HR Kjersti Mürer Schjøll
TRONDHEIM		
<i>Bygg</i>	<i>Forvalter</i>	<i>Leietaker</i>
Abels hus	KLP Eiendom ved eiendomssjef Sverre Thorkildsen Wold	Sykehusapotekene ved økonomidirektør Jan Erik Leirtrø NVE ved regionsjef Kari Øvrlid
Adressabygget	KLP Eiendom ved eiendomssjef Sverre Thorkildsen Wold	Adresseavisen ved Prosjektdirektør Roar Østgaard og Prosjekt- og driftssjef Leif Åge Haugrønning
Brattørkaia 15	Entra ved driftsoperatør Jo-Håvard Frengen	Miljødirektoratet ved seniorrådgiver for seksjon for HR og utvikling Morten Mørch

Tabell 8: Oversikt over intervjuobjekter

I tillegg til intervjuer ble det sendt ut e-post til flere næringsmeglere for å få flere synspunkter knyttet til betalingsvilje og valg av kontorlokaler. Her ble det benyttet det som Johannessen *et al.*

(2016) omtaler som tilfeldig utvalg ved at det ble sendt ut totalt 16 e-poster til helt tilfeldige næringsmeglere som holdt til enten i Oslo eller i Trondheim. Totalt ble det innhentet seks svar og her kommer respondentenes navn og firma til å holdes anonymt.

Intervjuguide

Graden av struktur på et intervju kan variere fra ustrukturert i den ene enden, til strukturert intervju i den andre. Ustrukturert vil si at samtalen bærer preg av å være uformell, spørsmålene er ikke fastsatt på forhånd og man snakker fritt rundt temaet. Strukturerte intervjuer på den andre siden har et fastsatt tema med ferdig formulerte spørsmål (Johannessen *et al.*, 2011, s. 145-146). I denne oppgaven er det valgt å benytte en mellomting av disse ytterpunktene som kalles semistrukturert intervju. Det som definerer et slikt intervju er bruken av en overordnet intervjuguide, men hvor rekkefølge på spørsmål og temaer kan variere skriver Johannessen *et al.* (2016, s. 148). De skriver videre at spørsmålene som benyttes ved kvalitativ metode som regel er åpne uten forhåndsdefinerte svaralternativer, og dette vil gi intervjuobjektene større mulighet til å svare fritt uten å bli påvirket av svaralternativene som er gitt. Fordelen med å benytte en intervjuguide i alle intervjuer er muligheten for å kunne sammenligne svarene i ettertid (Halvorsen, 2008).

Fordi det var to ulike grupper som ble intervjuet ble det utarbeidet to ulike intervjuguider; en for forvaltere og en for leietakerne. En av fordelene med intervjuer i forhold til spørreundersøkelser er ifølge Johannessen *et al.* (2016, s. 145) at intervjuobjektet får større frihet til å uttrykke seg. Det var ønskelig at intervjuguiden kun skulle være veiledende, og at intervjuobjektene også skulle få lov til å snakke fritt for å kunne bringe frem nye interessante aspekter. Det at de som ble intervjuet kunne svare relativt fritt var viktig for oppgaven fordi det er gjort lite forskning på dette området i Norge tidligere, og det ville derfor vært vanskelig å ha alle spørsmål formulert på forhånd. Å stille for snevre spørsmål eller spørsmål med feil fokus ville gjort at relevant informasjon, meninger og synspunkter kunne blitt oversett. Å stille åpne spørsmål var også viktig for å unngå korte ja og nei svar. De to intervjuguidene ligger som vedlegg til oppgaven (vedlegg 3 og 4).

I tillegg til intervjuer ble det sendt ut to spørsmål på e-post til flere næringsmeglere for å innhente flere synspunkter knyttet til betalingsvilje og valg av kontorlokaler. Disse spørsmålene handlet ikke om casebyggene konkret men var av en generell art. Grunnen til at e-postene ble sendt ut var for å tidlig i prosessen kunne se hvilke faktorer som pekte seg ut sånn at disse kunne benyttes videre i studiet. En annen viktig grunn var for å få svar på hvilke aspekter de mener øker leietakers betalingsvilje. Det viste seg å være vanskelig å finne relevant teori knyttet til dette spørsmålet og

derfor var det ønskelig å innhente svar fra noen som jobber med dette i bransjen på daglig basis. Intervjuguiden er derfor i noen grad basert på svarene som ble innhentet på e-post i tillegg til teorien som ligger til grunn. For å unngå misforståelser rundt hva spørsmålene i e-postene handlet om ble det gitt eksempler etter hvert av spørsmålene sånn at respondentene fikk en klar forståelse av hva det ble spurt om. De to spørsmålene som ble stilt var som følger:

1. Hva mener du, basert på din erfaring fra markedet, er de viktigste kriteriene for leietakere når de skal velge et kontorlokale de ønsker å leie? (Kriterier kan for eksempel være: Beliggenhet, størrelse, fasiliteter i bygget som kantine, IKT, renhold osv., parkering, byggets miljøprofil, miljøsertifisering, pris, avstand til ulike funksjoner i nærmiljøet osv.)
2. Hvilke egenskaper ved byggene mener du øker leietakers betalingsvilje mest? (For eksempel at bygget er moderne, at det har en klar miljøprofil, beliggenhet, energieffektivitet osv.)

Bearbeiding av data

Å bearbeide data handler om å se etter mønstre og konsepter fra det innsamlede materialet som man kan jobbe videre med (Yin, 2014, s. 135). Etter intervjuene var gjennomført ble de transkribert, og dette dannet grunnlaget analysen av casestudiene. En strategi som kan benyttes for å analysere dataene er å lete etter sammenhenger og konsepter som kan brukes videre i arbeidet for å systematisere funnene (Yin, 2014, s. 136). Dette ble gjennomført ved å lese gjennom alle intervjuer og sorterte og markerte viktige hovedpunkter og trender. Gjennom å gjøre dette ble det tydelig at funnene kunne deles inn i to hoveddeler: generelle funn og funn fra casebyggene. For å videre systematisere de generelle funnene ble det opprettet undertemaer basert på oppgavens problemstilling; valg av kontorlokale, betalingsvilje og leietakers holdning til BREEAM. Funnene knyttet til hvert casebygg ble deretter delt inn etter intervjuobjekt for å lettere kunne skille svarene fra hverandre. Til slutt ble det utformet statistikk basert på kvantifisering av data som kom frem i intervjuene.

3.4 Undersøkelsens kvalitet

To sentrale mål som sier noe om undersøkelsens kvalitet er validitet og reliabilitet. Nedenfor vil viktige aspekter knyttet til de to begrepene presenteres.

3.4.1 Validitet

Hvor godt representerer de data som er samlet inn det fenomenet som studeres? Dette er et sentralt spørsmål i all forskning, og omtales som validitet - eller gyldighet (Johannessen *et al.*, 2016). "Validitet dreier seg om hvor godt man måler det som man har til hensikt å måle" (Gripsrud *et al.*,

2016, s. 61). Dahlum (2018) skriver at begrepet kan ha ulik betydning innenfor ulike fagområder, men trekker frem et sentralt skille mellom intern og ekstern validitet.

Ekstern validitet kalles også for generaliserbarhet og omhandler hvorvidt de resultatene man får kan generaliseres og dermed gjelde for flere enn kun de enheter som er studert (Dahlum, 2018). Ifølge Halvorsen (2008, s. 155) er gode utvalgsmetoder viktig for å øke muligheten for å kunne generalisere. Det å velge et representativt utvalg kan dermed være positivt for å kunne si noe om hele populasjonen kun basert på det utvalget man har inkludert i studiet. I dette studiet vil spørsmålet være om de funn som gjøres fra de syv byggene kan generaliseres og dermed også gjelde for andre BREEAM-NOR bygg i Norge. Utvalgsfeil er sentralt her og handler ifølge Grispsrud *et al.* (2016, s. 69) om feil som oppstår som følge av at man er nødt til å kun inkludere et utvalg i stedet for hele populasjonen i forskningen. Den totale populasjonen av BREEAM-NOR sertifiserte kontorbygg som er very good eller excellent er på 73 bygg, og kun syv av disse ble inkludert. Det kan tenkes at andre bygg med andre firmaer og intervjuobjekter ville gitt andre svar. Hadde man hatt tid og mulighet til å nøye gjennomgå alle byggene og hatt fri tilgang på firmaer fra alle bygg ville man i større grad kunne valgt ut de som på best mulig måte representerer den totale populasjonen. Realiteten er at byggene også måtte velges ut basert på tilgjengelighet, samt hvem som hadde mulighet til å stille opp og derfor må man være klar over at utvalget nok ikke er fullstendig representativt for den totale populasjonen. På bakgrunn av dette vil det være vanskelig å generalisere funnene, og derfor kan det ikke trekkes definitive konklusjoner som med sikkerhet vil gjelde hele populasjonen og konklusjonen kan derfor kun omtales som indikativ.

Intern validitet handler om "muligheten et forsøk eller en studie gir til at funnene kan forklares gjennom den antatte hypotesen" (Dahlum, 2018). Begrepsvaliditet vil derfor være relevant og omhandler hvorvidt "dataene er gode/valide representasjoner av det generelle fenomenet" (Johannessen *et al.*, 2016, s. 66). Det som skal studeres må operasjonaliseres på en måte som, i så stor grad som mulig, fullstendig dekker fenomenet som studeres. Ifølge Halvorsen (2008, s. 67) er ens eget skjønn viktig når man skal gjøre dette. Det var derfor viktig å sette seg inn i oppgavens sentrale temaer som er BREEAM-NOR, valg av kontorlokaler og betalingsvilje sånn at spørsmålene som ble stilt på best mulig måte ville dekke disse temaene. På den måten kunne svarene gi et godt grunnlag for å besvare oppgavens problemstilling.

3.4.2 Reliabilitet

Konsistens eller stabilitet i målinger er måter å definere reliabilitet på (Svartdal, 2018). Begrepet omhandler hvorvidt de dataene man samler inn er pålitelige, og inkluderer ifølge Johannessen *et al.* (2016, s. 36) "nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides". Hvorvidt man vil få det samme resultatet om man gjennomfører en undersøkelse to ganger er også et sentralt spørsmål knyttet til reliabilitet (Gripsrud *et al.*, 2016). Høy reliabilitet vil være en forutsetning for høy validitet (Halvorsen, 2008, s. 300) og derfor er det viktig å sørge for at måten man gjennomfører forskningsopplegget på i størst mulig grad vil sikre at resultatet kan anses som pålitelige. Godt formulerte spørsmål, gode intervjuprosesser og strukturerte analysemetoder i ettertid vil her være viktig.

I litteraturstudiet var det som nevnt viktig å være kritisk til det som ble innhentet av informasjon. Denne prosessen ble derfor gjennomført på en mest mulig strukturert måte og alle kilder ble gjennomgått nøye for å sikre at de var pålitelige basert på Halvorsen (2008, s. 115) sine tre spørsmål: Er dataene relevante (valide)? Hvor pålitelige (reliable) er de? Kan man stole på at dataene er representative? Vurderingene ble tatt ved å se på hvem forfatteren er, publiseringsår, om studiene er referert til av andre, kvalitet på nettstedet og om kilden er fagfelleverdert eller ikke. Et unntak ble gjort ved å inkludere en masteroppgave som er skrevet ved NTNU Trondheim i 2016 (Haugen, 2017). Denne oppgaven fikk vi tilsendt av respondenten fra KLP Trondheim da den er skrevet av en ansatt der og den ble derfor vurdert som god med tanke på forfatterens yrkesfaglige bakgrunn.

Det finnes en rekke feilkilder knyttet til intervjuer. De kan påvirkes av konteksten de gjennomføres i, intervjuerens egenskaper, skjulte holdninger og motivasjon hos respondenten er noen av dem (Halvorsen, 2008, s. 138). Elleve av intervjuene ble avholdt i firmaenes egne lokaler, og fire via telefon. Det ble tydelig at noen av spørsmålene var vanskelige å stille over telefon fordi de inkluderte lister hvor respondentene måtte rangere eller velge ut flere faktorer. Noen fikk derfor tilsendt disse på e-post samtidig som intervjuet ble avholdt, men for de andre ble det tydelig ut fra svarene at det ikke var optimalt at de ikke kunne se listene foran seg når de svarte.

Selv om spørsmålene ble forsøkt fremstilt på en så objektiv måte som mulig vil det uansett være en fare for at man som intervjuer påvirker intervjuobjektet sitt svar. Dette kan ha vært tilfellet ved e-postene som ble sendt ut da man ved å gi eksempler etter spørsmålene legger opp til at svarene baserer seg på disse. På den måten kan det skje at respondentene ikke svarer like fritt som de kunne

ha gjort om de ikke hadde blitt gitt eksempler de kunne ta utgangspunkt i. Når det gjelder intervjuene ble det i planleggingen bestemt at kun forvaltere skulle få intervjuguiden på forhånd. De fikk dermed vite om oppgavens tema på forhånd og var derfor klar over at intervjuet var rettet mot BREEAM-NOR. I intervjuene med leietakerne var det viktig å ikke gi ut denne informasjonen sånn at de kunne svare uten å påvirkes av å vite at temaet var BREEAM-NOR. Hvis de fra før visste at det var dette vi var ute etter kunne det ha påvirket svarene og de kunne for eksempel ha rangert dette aspektet ved byggene som viktigere fordi de antok at vi ønsket det svaret. I og med at noe av kontakten med leietakerne gikk via forvalterne var det ikke mulig å ha fullstendig kontroll over informasjon de fikk på forhånd og man må anta at den informasjonen i så fall kan ha påvirket svarene i noen grad.

3.4.3 Forskningsetiske retningslinjer

Sagdahl (2018) forklarer etikk som hvordan man bør handle, og læren om å forstå hva som er rett og galt - godt og dårlig. Når man skal gjennomføre et forskningsprosjekt vil man ifølge Johannessen *et al.* (2016) ha et etisk ansvar gjennom hele prosessen. Når forskningen man gjennomfører kan få konsekvenser for andre, er det derfor viktig å bedømme hvordan man kan gjennomføre prosessen på en etisk måte overfor alle involverte. For at prosjektet skal holde seg innenfor de etiske retningslinjene vil det derfor være viktig å følge visse retningslinjer (Halvorsen, 2008, s. 251-253):

- Den enkelte skal informeres om hva prosjektet går ut på
- Samtykke fra de involverte skal innhentes
- Alle som deltar skal ha rett til å trekke sin deltakelse
- Det er god praksis å gi de som har deltatt informasjon om resultatene av prosjektet.

Alle intervjuobjekter var voksne mennesker som hadde forutsetninger for å svare på alle spørsmålene som ble stilt. De kunne gi beskjed om det var spørsmål de ikke ønsket/kunne svare på og spørsmålene var ikke av personlig karakter. Respondentene måtte heller ikke svare på sensitive opplysninger om leiekontrakt, leieforhold, leiepriser også videre. Slike spørsmål ble kun stilt som oppfølgingsspørsmål ved noen anledninger og var ikke noe de måtte svare på om de ikke ønsket, noe som også ble presisert fra vår side. Alle forvaltere mottok enten hele intervjuguiden på forhånd, eller fikk god informasjon om hva intervjuet skulle handle om. På den måten fikk de mulighet til å forberede seg, mulighet til å avstå fra visse spørsmål eller tema og også mulighet til å velge ut de rette personene som kunne svare på alle spørsmålene. Leietakerne fikk informasjon om at intervjuet skulle omhandle valg og betalingsvilje knyttet til deres leieforhold uten at oppgavens tema, BREEAM-NOR, ble nevnt. Intervjuene ble ordrett transkribert og sendt til intervjuobjektene sammen med et

førsteutkast av oppgaven slik at de hadde mulighet til å rette eventuelle feil. Kun tre kom med tilbakemeldinger som krevde små endringer.

Når det gjelder publisering ble alle under intervjuene bedt på forhånd om å svare på hvorvidt det var greit at intervjuene ble tatt opp. De ble også spurt om samtykke til at deres firmanavn samt personlige navn og tittel ble publisert i oppgaven. Selv om alle ga tillatelse til å benytte navn i oppgaven ble det besluttet å kun benytte firmanavn i stedet for å bruke intervjuobjektene egne navn for å fremheve at det ikke var deres personlige meninger som ble fremlagt, men firmaenes mening. Alle ga tillatelse både til opptak og publisering. Når det gjelder svarene som ble innhentet via e-post ble alle informert om hva hensikten med spørsmålene var og at de kom til å bli brukt til en masteroppgave. Det ble her tatt en beslutning om å holde alle respondentene anonyme da deres navn og firma ikke ble ansett som relevant informasjon for oppgaven. Det oppstod ingen etiske problemstillinger sånn vi ser det knyttet til gjennomføringen av oppgaven.

4. Funn

Dette kapitlet tar for seg funnene som er innhentet i løpet av forskningsprosessen. Funnene baserer seg på 15 intervjuer hvorav seks intervjuer var med forvaltere og ni med leietakere, samt seks svar mottatt på e-post fra næringsmeglere. Kapitlet starter med å ta for seg de generelle funnene som er gjort. Disse baserer seg på svar gitt av forvaltere og av næringsmeglernes og er gruppert i undertemaer knyttet opp mot oppgavens problemstilling. De tre temaene som benyttes er derfor valg av kontorlokale, betalingsvilje og leietakernes holdning til BREEAM-NOR. Det siste teamet er relativt bredt og er derfor videre inndelt i kategorier som har utpekt seg som interessante. Disse er etterspørsel fra leietakere, internasjonale firmaer, offentlig sektor, gårdeiere, sertifiseringsnivå og endring i markedet. Deretter presenteres funnene som er innhentet via e-post strukturert etter spørsmålene som ble stilt.

Videre presenteres funnene som er knyttet til de syv casebyggene. Her gis det først en kort presentasjon av casene med relevante detaljer knyttet til byggene basert på informasjon gitt av forvaltere og leietakere. Informasjon om BREEAM-NOR sertifiseringen av byggene er hentet fra GreenBookLive sin oversikt på nett. Deretter rettes fokuset inn mot svarene som er gitt av leietakerne, før svarene til forvalterne presenteres. Kapitlet avsluttes med en oppsummering bestående av kvantitative funn som er hentet ut fra den innsamlede dataen.

4.1 Generelle funn

De generelle funnene omhandler ikke casebyggene konkret, men er likevel knyttet til problemstillingen og forskningsspørsmålene. Nedenfor er disse funnene presentert ved å deles inn etter funn fra intervjuer med forvaltere og funn fra e-post som ble sendt ut til næringsmeglere.

4.1.1 Intervjuer

I intervjuene med eiere og forvaltere av byggene ble det først stilt en rekke generelle spørsmål om leietakere og leiemarkedet generelt. Svarene er gruppert nedenfor under følgende tre emner: Valg av kontorlokale, betalingsvilje og leietakernes holdning til BREEAM.

Valg av kontorlokale

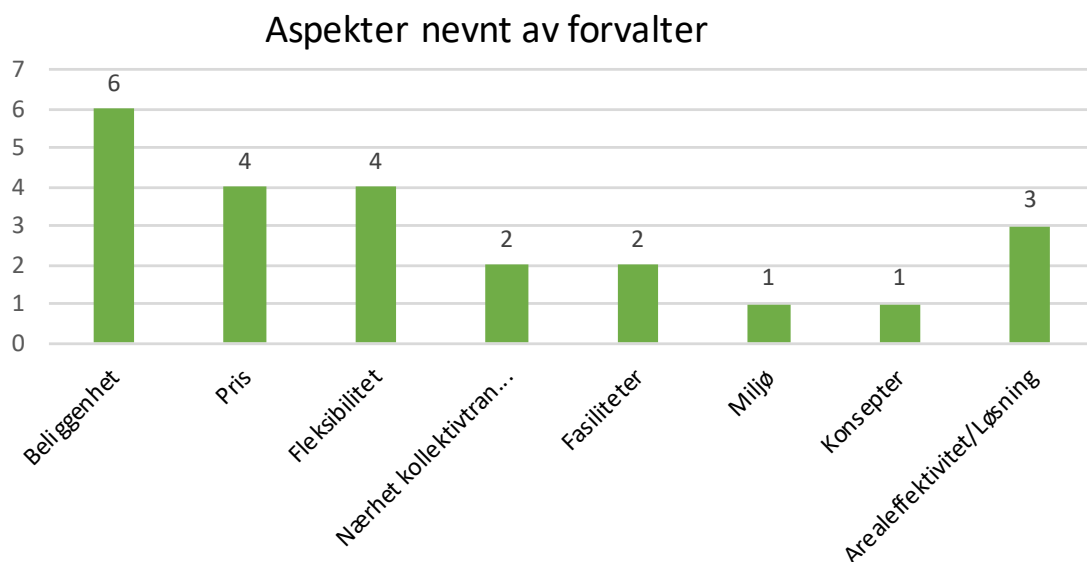
UNION mener at hvilke kriterier som vektlegges høyest vil variere fra selskap til selskap basert på deres profil, men trekker frem beliggenhet som generelt viktig. Oslo er inndelt i ulike soner som de

kaller det, hvor for eksempel Aker Brygge og Tjuvholmen er kjent for finansmiljøer, Bjørvika også for finansmiljøer og Skøyenområdet for konsulentfirmaer. Akershus Eiendom nevner også dette og trekker frem at i Vika hvor de leier er ca. 25% av leietakerne advokatfirmaer. Pris er neste aspekt som nevnes før fleksibilitet tas opp. Med fleksibilitet mener UNION både fleksibilitet i forhold til lengde på leiekontrakter, men også fleksibilitet i selve bygget med tanke på endring i leieareal. Hvor lang kontrakten er mener de er viktig for leietakerne da det handler om hvor mye de binder seg opp til. Dette handler mye om hvordan firmaene anser sin egen fremtid knyttet til aspekter som blant annet fusjonering og nedbemanning. Akershus Eiendom nevner også fleksibilitet som viktig og trekker her frem co-working konsepter, eller "kontor-som service"-konsepter som de kaller det, som legges inn i byggene. Her kan bedriftene dele på arealene og det gir dem fleksibilitet til å oppta mer eller mindre areal etter behov.

Akershus Eiendom rangerer i likhet med UNION beliggenhet og pris øverst. Beliggenhet i nærhet av kollektivknutepunkt etterspørres i stor grad nå som bilen har blitt mindre viktig. Dette gjør i sin tur at også fasiliteter i bygget som for eksempel dusj, garderobeanlegg og sykkelparkeringer blir ekstra viktig. Videre nevner Akershus Eiendom at byggeiere i større grad "konseptualiserer" byggene for å gi leietakerne mer enn kun et kontor. Dette kan innebære for eksempel treningsrom, mulighet for co-working, bespisningskonsepter og lignende som han mener at leietakere tiltrekkes av. En forklaring på dette mener han er at bedriftene konkurrerer om de beste hodene, altså de beste ansatte, og derfor ønsker de å fremstå best mulig ved å tilby attraktive lokaler. "Det er beliggenhet og det er løsning og det er pris. Altså det er bunnlinjen" er KLP sitt svar på hva som er de viktigste kriteriene. Hvorvidt det er et miljøbygg eller ei mener KLP har lite å si da det er disse tre aspektene som er de viktigste.

Entra i Trondheim fremhever funksjonalitet og beliggenhet som de to viktigste kriteriene til leietakerne. De påpeker videre at i Trondheim er det veldig viktig med nærhet til sentrum, god kollektivdekning og tilrettelegging for sykling til jobb. Dette svaret støttes også av Entra Oslo som fremhever beliggenhet og fleksibilitet til å utvide eller redusere arealer som viktigst. I tillegg fremhever de viktigheten av hva som tilbys; alt fra matbestilling til skjorterens. Også Höegh Eiendom fremhever beliggenhet og pris som de to viktigste kriteriene og sier at "det er en floskel; beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet, er de tre viktigste tingene, men de er jo det". I tillegg til fremhever de også beskaffenhet, altså hvor effektivt planløsningen løser bedriftens behov, og uttaler at de merker at fler og fler har miljø lengre oppe på prioriteringslista.

Totalt sett var det åtte aspekter som ble trukket frem av forvalterne som viktig: beliggenhet, pris, fleksibilitet, nærhet til kollektivtransport, fasiliteter, miljø, konsepter og arealeffektivitet. I figur 10 er alle svarene lagt inn i en tabell for å gi en grafisk fremstilling av hvor mange som anså de ulike aspektene som viktig. Beliggenhet ble nevnt av alle, etterfulgt av pris og fleksibilitet som de to neste. Nederst kommer miljø og konsepter som begge kun ble nevnt av én forvalter.



Figur 10: Aspekter som vektlegges av leietaker ved valg av kontorlokaler nevnt av forvaltere.

Betalingsvilje

UNION trekker frem fleksibilitet og lengde på leiekontrakt som viktig for leietakeres betalingsvilje. Avstand til offentlig kommunikasjon mener de også har mye å si, men igjen påpeker de at det er bransjeavhengig hva man er villig til å betale for. Deres påstand er at BREEAM-NOR sertifisering i denne forbindelsen kun anses som et “add-on” og ikke i seg selv er noe som øker betalingsviljen. “Utelukkende område selvfølgelig, altså at prime-city [...]” er Akershus Eiendom sitt klare svar på hva som øker betalingsviljen. Deretter trekkes aspekter ved selve bygget frem, og da særlig hvor effektive de kvadratmeterne som leies er, hvilke fasiliteter som finnes samt hvor moderne bygget er. Når Akershus Eiendom blir spurt om de har noen eksempler der BREEAM-NOR har vært avgjørende for betalingsviljen er svaret kort og konsist: “Nei. Egentlig ikke. Jeg kan ikke si det”.

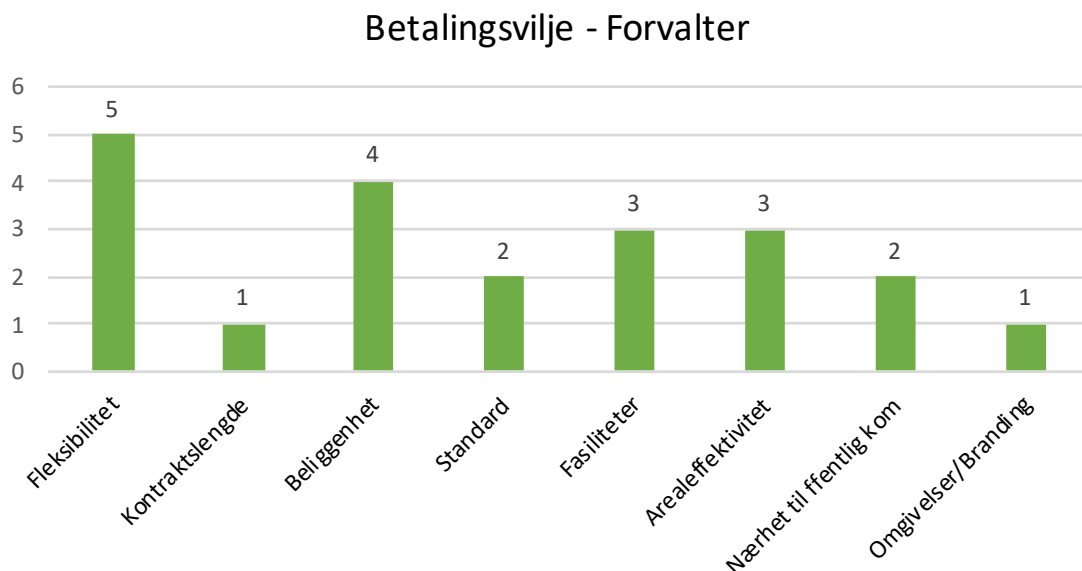
Ifølge KLP satser flere i Trondheim mer og mer på sine ansatte da de sloss om de samme hodene. Dette gjør at mange ønsker å kunne tilby flotte lokaler til de ansatte og derfor er kombinasjonen med beliggenhet i forhold til offentlig kommunikasjon og gode fasiliteter i bygget viktig. Her nevnes blant annet god kantine, sykkelparkering, gode garderobemuligheter og generelt at bygget ser bra ut

og er moderne. I tillegg trekkes arealeffektivitet og fleksibilitet frem som viktig. I likhet med UNION mener KLP at dette både har med bygget å gjøre, men også med tanke på leiekontrakten. Heller ikke KLP mener at BREEAM-NOR er noe som påvirker betalingsviljen til leietakerne: "Det med BREEAM og det er liksom ikke tema i diskusjonen".

Entra Trondheim fremhever fleksibilitet som en prisdrivende faktor. I dette legger de at leietaker har mulighet til å bygge om og tilpasse seg bedriftens utvikling og de forskjellige behovene de har. På spørsmål om de mener BREEAM-NOR sertifiseringen øker betalingsviljen svarer de: "Ja, i nabobygget her fikk jeg kommentaren senest i går; "vi har jo nesten ikke strømmregning her, men husleia er mye høyere" så de er jo villige til det." Entra Oslo fremhever på sin side beliggenheten i tillegg til kvaliteter som bidrar til branding og merkevarebygging. De ser i større grad viktigheten av å skape en destinasjon og ha et godt møte med bygulvet da det skal være attraktivt å oppholde seg i og rundt byggene. De peker videre på at det er muligheten for reduserte lånekostnader fremfor økte leieinntekter som er den økonomiske fordelene med BREEAM-NOR sertifiserte bygg.

Höegh Eiendom mener som de fleste ovenfor at fleksibilitet øker betalingsviljen. De mener også det er viktig å kunne kombinere lavere antall kvadratmeter pr. ansatt med god trivsel. De hevder videre at beliggenhet og servicetilbud i området også er prisdrivende da dette har sammenheng med trivselen til de ansatte. Videre viser til et bygg på HasleLinje som i utgangspunktet var planlagt som et very good bygg. I tidligfasen tilbød Höegh leietaker en opsjon på å kreve Excellent mot et visst tillegg i leieprisen. Dette pristillegget var ikke nok til å dekke mer enn 20-30% av Höeghs ekstrainvestering for oppgraderingen. Leietaker valgte å gjøre denne opsjonen gjeldende og her var derfor leietaker utløsende faktor for økt sertifiseringsnivå, noe de altså valgte å betale ekstra for.

Totalt sett var det åtte aspekter som ble trukket frem av forvalterne som de mener er med på å øke betalingsviljen: Fleksibilitet, kontraktslengde, beliggenhet, standard, fasiliteter, arealeffektivitet, offentlig kommunikasjon og omgivelser/branding. Figur 11 viser at fleksibilitet ble nevnt av fem, etterfulgt av beliggenhet, fasiliteter og arealeffektivitet som de tre neste. Nederst kommer omgivelser/branding og kontraktslengde som begge kun ble nevnt av én forvalter.



Figur 11: Aspekter forvaltere mener øker betalingsviljen til leietakere.

Leietakernes holdning til BREEAM

Innenfor dette emnet ble det stilt en rekke spørsmål som omhandler hvorvidt leietakere faktisk kjenner til BREEAM, om det etterspørres konkret, er det viktigere for noen type bedrifter enn andre? Har det vært noen endring i etterspørsel og fokus på BREEAM de siste årene? Og har sertifiseringsnivå egentlig noe å si?

Etterspørsel fra leietakere

UNION sier at en stor andel av nybyggene som settes opp nå blir BREEAM-NOR sertifisert og derfor kan det oppfattes som en forventning fra leietaker at byggene skal være sertifisert mer enn at det oppfattes som noe "ekstra". Deres påstand er likevel at "jo mer synlig leietakerne eller virksomheten er utad i det offentlige rom, jo mer opptatt er de av det. Fordi det er vel fortsatt sånn at det handler mye om da profilen din, at du ønsker å fremstå som miljøbevisst". Akershus Eiendom mener at etterspørselen etter miljøaspekter ved bygg generelt er alt for liten, men at når det etterspørres så er det gjerne av store bedrifter som har en klar visjon på det området. Spørsmålet "har du noen gang opplevd at BREEAM sertifisering har vært etterspurt direkte?" ble stilt til KLP og svaret var kort og konkret "Nei". Det samme og like konkrete svaret gis av Entra Oslo, som også på spørsmål om BREEAM noen ganger blir nevnt svarer: "Nei jeg opplever egentlig ikke at leietakerne har noe sterkt forhold til BREEAM, nei".

Entra Trondheim blir stilt spørsmål om leietakere etterspør miljøaspekter ved byggene og svarer: "jaja. De er veldig opptatt av det". Han kommer med eksempel fra nabobygget hvor leietaker stiller

krav til sorteringsgrad. Men på spørsmål om BREEAM-NOR spesifikt blir etterspurt er svaret: “Nei, ikke konkret” og svarer bekreftende på at det er mer energi- og avfallsaspekter som etterspørres. Denne etterspørselen bekreftes å være økonomisk rettet da både energi og avfall påvirker felleskostnadene til leietaker. Entra Oslo sin oppfatning er derimot at det ikke er voldsom etterspørsel etter miljøaspekter, men de deler synet på at avfallshåndtering ofte blir etterspurt fordi dette er noe leietaker selv må ta kostnaden for. På en annen side uttaler de:

“[...] på sikt så tror vi likevel at det har en stor verdi og at leietakerne, når man begynner å selge det inn, så er det klart at det med å ha en bærekraftig utvikling det betyr noe i de fleste virksomheter på sikt. Man er kanskje ikke så oppmerksom på det i forhold til leieforholdet sitt, men når man får mulighetene og innsalget så er det veldig pluss likevel.”

Entra Oslo kan heller ikke komme på konkrete eksempler på at BREEAM-NOR sertifisering har vært avgjørende for leietaker eller et absolutt krav. De nevner i stedet et ikke navngitt eksempel på at Entra tapte en konkurranse for at de ikke ønsket å fire på sine miljøkrav, noe konkurrentene gjorde. Höegh på sin side hevder at alle søk etter store lokaler, 2000 - 3000 kvm, for bedrifter i Oslo har et eget punkt i kravspesifikasjonen om miljø. De opplever at det er fokus på miljøaspekter ved byggene men sier og at i noen tilfeller kan dette være en bevissthet som er påtvungen gjennom søkemeglers standardiserte kravspesifikasjon. På spørsmål om miljøsertifiserte bygg etterspørres konkret svarer de: “De spør ikke etter det men de rangerer etter det”. Videre påpeker også Höegh at de yngre i dag er mer opptatt av miljø og at det vil være naturlig at ansatte vil begynne å etterspørre miljøbygg.

UNION påstår at BREEAM ikke etterspørres konkret ved utleie, men at det gjerne kan stilles krav til energiklasse på bygget. KLP har samme oppfatning og mener at leietakere er opptatt av energiklasse: “Det går på felleskostnadene og det er de opptatt av”. KLP påpeker også at det er noe de er pliktige til å oppgi overfor leietakere. Entra i Trondheim sier de får lite spørsmål om energimerkingen, “[...] det har vi jo hengt opp på alle bygg så får lite spørsmål om det”, men de får flere forespørsler om Miljøfyrtårnsertifisering.

Internasjonale firmaer

UNION trekker særlig frem at det er firmaer med morselskaper utenfor landegrensene som etterspør miljøsertifisering på byggene de skal leie i. Men på spørsmålet om de noen gang har opplevd at BREEAM-sertifisering har vært avgjørende for leietaker ved valg av kontorlokale, er svaret likevel nei. I likhet med UNION trekker også Akershus Eiendom frem at de store internasjonale firmaene etterspør BREEAM i større grad: “Spesielt de større internasjonale selskapene ser vi

eksempler at de velger å ikke be om tilbud i bygg som ikke er BREEAM sertifisert eller ikke klarer en viss score". Videre sier han at hos de store firmaene kan man finne slike krav nedfelt i strategien og de har eksempler der det spesifikt har vært satt krav om et visst sertifiseringsnivå men ikke hos norske selskaper. Også Entra Oslo peker på at internasjonale selskaper gjerne har med seg regelverk fra andre land hvor de er mer vant til å ha krav om miljøsertifisering.

Når det gjelder å sammenligne seg med andre land mener Akershus Eiendom at det blir feil å sammenligne Oslo og iallfall Trondheim med byer som London. Dette er en millionby med store internasjonale firmaer som i større grad er opptatt av å fronte og å etterleve sitt miljøansvar og dermed kan deres syn på BREEAM være noe helt annet enn her i Norge. KLP trekker inn amerikanske leietakere spesielt og mener at de ville ha stilt helt andre krav enn hva norske leietakere gjør: "[...] de vil ha garantier på alt for de er redd for å komme i et erstatningsforhold ikke sant. Og er det et miljøsertifisert bygg så er det en trygghet for dem. Norske leietakere tenker ikke sånn enda har jeg opplevd. Jeg kan ikke si at de gjør det". Höegh Eiendom mener større, og kanskje internasjonale, organisasjoner på jakt etter store nybygg gjerne er mer bevisste enn mindre selskaper og sier: "Større organisasjoner, de føler større grad av samfunnsansvar".

Offentlig sektor

Offentlig sektor nevnes av flere men her er synet på hvorvidt det er viktig for dem sprikende. Akershus Eiendom mener at staten og det offentlige har et klart ansvar her og at de ønsker BREEAM-NOR sertifiserte bygg. Likevel er det etter deres oppfatning pris som til slutt er avgjørende for dem. Ifølge KLP etterspørres ikke BREEAM-NOR, men energiklasse derimot stiller de krav om. Entra Trondheim svarer på spørsmål om det offentlige er opptatt av bærekraft og BREEAM-NOR generelt slik: "Ja noe, men ikke bestandig". Videre påpeker de at det offentlige setter pris høyest og ikke alltid setter krav om miljøbygg. Entra Oslo er på sin side mer klar i sin tale. På spørsmål om miljøaspekter ved bygg etterspørres svarer de "nei ikke voldsomt, og de offentlige er kanskje de dårligste" og påpeker at krav om miljøbygg har i liten grad vært med i de offentlige leiesøkene. Höegh Eiendom hevder staten, med statsbygg som leietakerrådgiver, ikke setter krav til spesifikke miljøsertifiseringer men heller setter krav om miljøbygg. På den måten ekskluderer de ikke bygg som ikke har spesifikke sertifiseringsnivå og får et videre søk.

Gårdeierne er de som tar ansvaret

Følgende sitat er fra UNION: "For å snu på det, jeg tror ikke det er så mye etterspurt av leietakerne jeg tror mer at det er gårdeier som har blitt mer bevisste i forhold til alt fra avfallshåndtering til

energieffektivitet, inneklime". De forklarer at gårdeiere er pålagt å gjøre visse tiltak i byggene gjennom standarder, lover og regler og at det derfor er de som tilrettelegger for dette uten at det nødvendigvis etterspørres konkret av leietakerne. Akershus Eiendom deler denne oppfatningen og sier at gårdeiere og eiendomsutviklere er driverne bak BREEAM-NOR og at det er de som presser på det. KLP støtter opp under det både UNION og Akershus Eiendom sier med at gårdeierne er de som tar ansvaret. De har satt et minstekrav til alle sine nybygg om at de minimum skal sertifiseres med BREEAM-NOR very good: "[...] vi har satt det som en egen standard for da mener vi at vi får et miljøriktig bygg, og et varig bygg. Vi bygger jo for å ha det ikke sant". KLP sier videre at leietakerne ikke har noe spesielt kjennskap til BREEAM-NOR men at de gjør dette fordi de som et stort eiendomsbesitter må ta sitt samfunnsansvar på alvor.

Entra Oslo uttrykker at: "[...] det er veldig viktig å ta et samfunnsansvar, som en stor aktør så må man ta det med seg for å være seriøs men at det også på sikt gir gevinster det tror vi på". De har en policy som sier at nybygg skal være minimum excellent og for rehabilitering skal det være minimum very good. De påpeker at det finnes unntak fra dette og viser til et prosjekt hvor de fokuserer på ombruk og derfor fristilte seg fra BREEAM-NOR-kravet. Entra Oslo hevder også at BREEAM-NOR excellent er blitt standard på de sentrale byggene og noe av grunnen er: "[...] det er noe med å posisjonere seg litt da som utleier, like mye som å vente på at leietakeren kommer med kravet".

Entra Trondheim sier at deres motivasjon for å BREEAM-NOR sertifisere byggene er at de skal være best i klassen og uttaler at: "[...] vi er jo best i klassen på det her med miljø, liker vi å tro, så da er det naturlig at leietakerne blir med på den ballen". De nevner derimot ikke noe minstekrav til sertifisering for nye bygg og sier at: "Vi må jo i konkurranse vi og om leietakerne så vi må jo liksom velge i forhold til hva de ønsker og er villig til å betale". Höegh Eiendom gjorde tidlig et styrevedtak om at de ikke skulle bygge nye bygg med lavere sertifisering enn very good, men føler nå at excellent er et minimum. Videre påpekes det at de må tilpasse seg leietakerne og deres investeringsvilje når det kommer til hvor høyt byggene blir sertifisert. De viser også til at de oppgraderte et bygg på HasleLinje fra very good til excellent uten at ekstrainvesteringen ble tatt igjen på leieprisen til leietaker som følge av at de selv ønsket høyere sertifisering og økt kompetanse.

Har sertifiseringsnivå noe å si?

UNION påstår at de aldri har opplevd at leietakere har krevd en spesiell sertifisering når de skal finne nytt lokale: "jeg har ikke opplevd at "vi skal ha BREEAM excellent, banna bein"". De uttalte også at "jeg har aldri hørt om noen som har bedt om spesielt outstanding eller excellent". KLP nevner et

konkret prosjekt de har hvor bygget skal sertifiseres til outstanding. Her er det en rekke små leietakere som skal inn og ifølge KLP vet ikke leietakere som skal inn mye om forskjellen mellom excellent og outstanding. Dette forklares derfor til dem av KLP men altså har det ikke stor betydning for dem hvilken grad det er sertifisert med. Entra i Trondheim mener leietakere ofte er mer opptatt av hva de får i bygget enn hvilken sertifisering det har og uttaler at: "Jeg tror ikke de har noe annet forhold til BREEAM enn at det står BREEAM på den plakaten bortpå der, du ser på den søylen der".

Entra Trondheim hevder at leieprisen øker med sertifiseringsnivået og uttaler at "det er dyrere kvadratmeterpris på Powerhouse det er det. Men der er det jo mye mindre strømgning og da, så det går jo litt opp i opp". Höegh Eiendom på sin side mener man kan oppleve økt betalingsvilje ved høyere sertifiseringsnivåer og uttaler:

"Det er tre etterspørere av miljø; det er de som bare skal ha det i årsrapporten, altså "vi forurensrer ikke det ytre miljø og har god samvittighet" ikke sant. Også er det de som gjør det for imagen, også er det idealistene. Og idealistene er villige til å betale litt ekstra. De som bare skal ha det av økonomiske hensyn, de sitter og regner."

Endring i markedet

Flere nevner at de mener det har skjedd en endring i markedet de siste årene når det gjelder fokus på miljø og bærekraft. UNION mener at de fleste nybygg etter deres oppfatning blir BREEAM-NOR sertifisert i dag og at det kommer av en endring som har skjedd over de siste 4-5 årene som følge av økt fokus på miljø. Akershus Eiendom mener også at det har skjedd en endring og at bærekraft og miljøsertifisering er mer i vinden nå. De mener at BREEAM-NOR sertifisering av nybygg har gått over til å bli en forventning hos leietaker, altså er det nå er "en boks du tikker av" fordi man forventer at et nytt prosjekt er sertifisert. Entra Trondheim mener også de har sett en utvikling i retning fokus på mer bærekraft, og da spesielt på energiforbruk og sorteringsgrad.

Entra Oslo støtter at det har vært en utvikling de senere årene hvor BREEAM-NOR har blitt mer vanlig. De er også trygge på at utviklingen vil fortsette og sier at: "[...] generasjonen som kommer nå er jo mer bevisst og opptatt av bærekraft [...]. Så vi tror det med å kunne argumentere og dokumentere at det her er gjennomtenkte miljøbygg, det har et poeng over tid". Höegh eiendom mener også at det har vært en merkbar endring i markedet. De er av den oppfatningen at BREEAM-NOR sertifiseringen i seg selv har blitt mer en forventning enn ett krav og at konkurransefordelen ligger i hvor på skalaen man er, og ikke om man er sertifisert eller ikke. KLP derimot sier at det blant

leietakere ikke virker å være noe endret fokus på bærekraft og miljø som helhet: “Jeg føler ikke det, jeg kan ikke si det altså det ... det er ikke målbart”.

4.1.2 E-post

Det ble tidlig i studiet sendt ut e-post til flere næringsmeglere i Trondheim og Oslo hvor alle fikk tilsendt de samme to spørsmålene. Nedenfor blir svarene presentert inndelt etter spørsmålene.

Spørsmål 1

“Hva mener du, basert på din erfaring fra markedet, er de viktigste kriteriene for leietakere når de skal velge et kontorlokale de ønsker å leie? (Kriterier kan for eksempel være: Beliggenhet, størrelse, fasiliteter i bygget som kantine, IKT, renhold osv., parkering, byggets miljøprofil, miljøsertifisering, pris, avstand til ulike funksjoner i nærmiljøet osv.)”

Respondent 1 mener her at svaret er en kombinasjon mellom beliggenhet og kvalitet på lokalene. Det pekes på et eksempel hvor kontorer med svært god standard nedprioriteres på grunn av beliggenhet utenfor sentrumskjernen til tross for god tilgang til kollektivtransport. Videre skrives det at større bedrifter vektlegger gode fellesfasiliteter, kantineordning, garderobe, og spesielt sykkelparkering. Respondent 1 trekker frem miljøprofil konkret og skriver: “[...] synes ikke så mange leietakere vektlegger miljøprofil og sertifisering i særlig grad. Pris er naturligvis avgjørende - man får som regel det man betaler for”.

Respondent 2 gir et noe kort svar som gjelder for begge spørsmål og mener at standard, fleksibilitet mer/mindre areal og nærhet til tog er de viktigste kriteriene. Respondent 3 er noe grundigere i sitt svar og innleder med å skrive at “i gamle dager sa man at beliggenhet var viktigst og avgjørende, dog ser vi de senere år at dette langt fra er tilfellet”. Dette bygges deretter opp ved å liste opp en lang rekke kriterier som vektlegges av leietakere, men det presiseres at disse ikke er oppgitt i rangert rekkefølge (svarene er nøyaktig sitert ut fra e-posten):

- Funksjon: Bedrifter er stadig i endring og det viktigste av alle faktorer er at de til enhver tid har det rette funksjonelle leieobjektet for å kunne utføre dens arbeidsoppgaver og nå dens mål.
- Fornyelse - både i form av oppgradering av standard for eksisterende virksomhet/ansatte (man skal ha det like fint som hjemme) men ikke minst være attraktiv for nye arbeidssøkere.
- Nærhet til offentlig kommunikasjon - vektlegges veldig høyt. Mange bedrifter som tidligere har ligget utenfor Oslo, har de siste årene valgt å flytte til Oslo sentrum. Legges

virksomheten i nærheten av sentralt knutepunkt med offentlig kommunikasjon, kan leie av p-plasser kuttes. Flere eksempler på dette, bl.a. bedrift som tidligere satt i Lørenskog kommune med tilgang på 200 stk. p-plasser, men som ikke trenger å leie noe når en flyttet til sentrum.

- Nærhet til fasiliteter - butikker, kafeer, restauranter m.fl.
- Beliggenhet – vil være en funksjon av flere forhold, bl.a. tidligere plassering, nærhet til off. kommunikasjon og ikke minst områdets profil og byggets profil/sammensetning av øvrige leietakere.
- Byggets fasiliteter - resepsjonstjenester, felles møteromspool, personalrestaurant, innendørs sykkelparkering, garderober, trimrom, tilgang til bildelingsordning m.m.
- Byggets og leieobjektets standard - store krav til god/høy standard i både fellesarealer og eksklusive arealer.
- Utleiers verdier, herunder hvilke løsninger har de lagt til rette for og kreves av verdiene hos sine leverandører vedr. personalrestaurant, driftspersonell mv.
- Byggets miljøprofil: Mange viktige forhold må imøtekommes i dag; miljøsertifisering, drift m.m.
- Flexibilitet - mange bedrifter ønsker mulighet til å justere arealbehov i takt med leietakers marked. Det vil si kunne øke areal i gode tider, og redusere dårlige tider.
- Leiepris - Value for money - god betalingsvillighet forutsatt imøtekommelse av ønskede elementer.

Beliggenhet og avstand til offentlig kommunikasjon mener respondent 4 er svært viktig for leietakere sammen med fellesfasiliteter som for eksempel kantine. Respondent 5 trekker også frem beliggenhet som viktig og skriver at “beliggenhet er alltid første prioritet i første omgang. Senere blir ofte pris viktigere enn plassering”. Respondenten påpeker også at det er variasjoner ut fra hvordan type firma det er snakk om og derfor vil prioriteringene variere basert på om det for eksempel er et konsulentselskap eller en engrosbedrift. Avslutningsvis legger respondent 5 ved en rangert liste over de viktigste kriteriene:

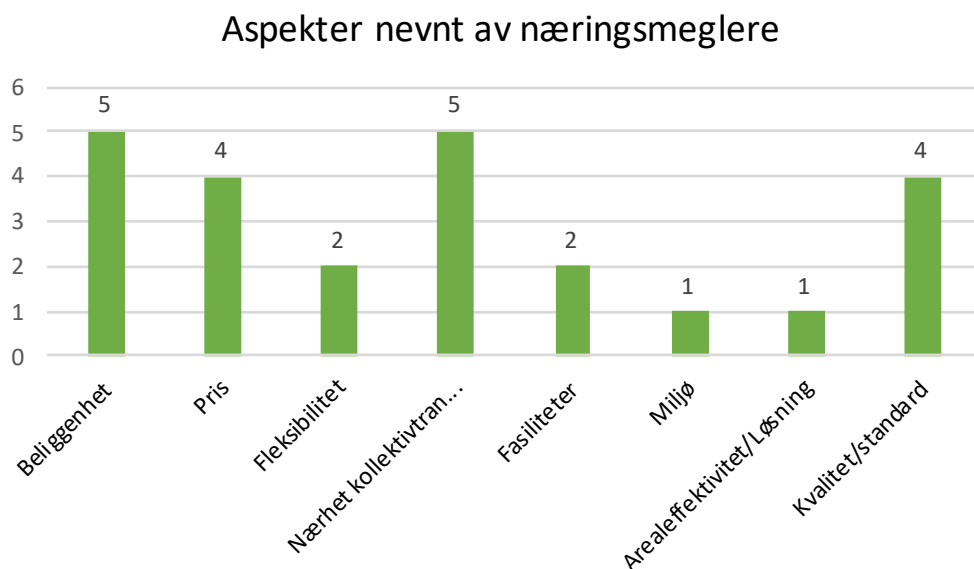
1. Beliggenhet
2. Avstand kollektivtrafikk
3. Pris

Respondent 6 mener det er fem kriterier som skiller seg ut, og at disse vil rangeres forskjellig fra leietaker til leietaker. Det første omhandler pris og hva leietaker får for pengene. Beliggenhet

trekkes så frem som noe som betyr mye for alle og her er det ofte stort press på de mest sentrale beliggenhetene. Flexibilitet i form av å kunne “tilpasse leieobjektet til organisasjonsendringer, endringer i arbeidsmetoder/former og rekruttering betyr mer og mer” er neste punkt. Deretter nevnes elastisitet og da trekkes opsjoner på mer og mindre areal og co-working frem som relevant. Krav til inneklima i form av lyd, klang, dagslys, temperatur og karbondioksid-metning av luften er siste punkt. Respondent 6 skriver til slutt at

“Bærekraft, herunder miljøprofil og sertifiseringer er dessverre ikke oppe på nivå med disse over, det samme for fellesfunksjoner da dette blir svært forskjellig fra bruker til bruker. Parkering betyr mindre og mindre (henger vel litt sammen med bærekraft) og det samme gjelder IKT som absolutt alle leverer uansett nå”

I figur 12 ser man en grafisk fremstilling av svarene gitt av næringsmeglerne knyttet til spørsmål 1. Hele fem nevnte beliggenhet og nærhet til kollektivtransport og deretter følger pris og kvalitet/standard som begge ble nevnt av fire. Helt nederst kommer arealeffektivitet og miljø som kun ble nevnt av én.



Figur 12: Aspekter leietaker vektlegger ved valg av kontorlokale nevnt av næringsmeglere.

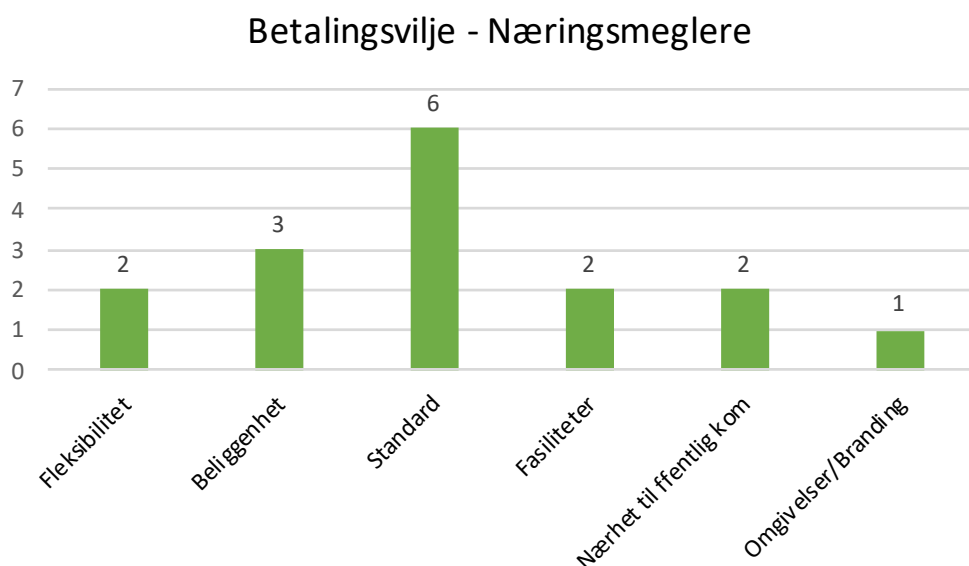
Spørsmål 2

“Hvilke egenskaper ved byggene mener du øker leietakers betalingsvilje mest? (For eksempel at bygget er moderne, at det har en klar miljøprofil, beliggenhet, energieffektivitet osv.)”

Respondent 1 mener også her at svaret er en kombinasjon mellom beliggenhet og standard. Her trekkes det også frem et eksempel fra et kontorbygg beliggende i CBD (central business district) i

Trondheim som har de høyeste leienivåene. Lokalene her er ikke like moderne som nybyggene, men likevel har de et betraktelig høyere leienivå (nesten 10-20%). Dette mener respondent 1 viser at beliggenhet er avgjørende. Respondent 2 fokuserer mer på bygget i seg selv i sitt svar og trekker frem byggets fasiliteter som resepsjonstjeneste, “møteromspool”, personalrestaurant, innendørs sykkelparkering, garderober og trimrom som viktig. Byggets og leieobjektets standard nevnes også. Standard og beliggenhet er det korte og konkrete svaret fra respondent 4, mens respondent 5 i likhet med respondent 3 ga felles svar på begge spørsmål. Respondent 6 skriver at “her er det enkle svaret at beliggenhet er det som øker betalingsvilje mest (kunne svart beliggenhet – beliggenhet – beliggenhet) [...] få er villige til å betale ekstra for miljøprofil, og i hvert fall ikke ut over den gevinsten energieffektiviteten gir i kroner og øre”.

Standard, beliggenhet, fleksibilitet, fasiliteter, nærhet til offentlig kommunikasjon og omgivelser/branding var de seks aspektene som ble trukket frem i rangert rekkefølge. Alle seks næringsmeglere mente at standard er med å øke betalingsviljen, og deretter kom beliggenhet som nummer to nevnt av fire næringsmeglere.



Figur 13: Aspekter næringsmeglere mener øker betalingsviljen til leietakere

4.2 Sørkedalsveien 8

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Sørkedalsveien 8, 0369 Oslo	Very good	57.20%
Ferdigstilt	2016	Sertifiseringsdato	03.11.2017
Areal	10 875 m ²	Energi klasse	B

Gjennom rehabilitering har det tidligere bygget som stod i Sørkedalsveien 8 nå blitt til to nye bygg; et boligbygg og et kontorbygg. Byggherre og prosjektutvikler var Stor-Oslo Eiendom men det er Oslo Pensjonsforsikring som i dag eier bygget, og Malling & Co som forvalter det. Etter samtale med Malling og Co ble vi informert om at det var UNION som i sin tid ble engasjert for oppdraget med å leie ut lokalene og derfor ble intervjuet avholdt med dem. Leietakere i bygget er Bouvet, Danske Bank, Handelsbanken, Nordea og Kaffebrenneriet.

4.2.1 Nordea

Nordea leier i dag tre etasjer i Sørkedalsveien 8. De vurderte ulike lokaler i Oslo, men det utslagsgivende ble knutepunkt, pris, beliggenhet og beskaffenhet hvor det senere fremheves at beliggenhet og pris var de to aller viktigste faktorene. Når de skulle velge lokaler var beliggenhet i nærheten av knutepunkt for deres ansatte det første som ble nevnt. Utenom dette var det ønskelig for dem å leie i et nybygg for å forenkle driftssituasjonen. Totalpakken som bygget kunne tilby var viktig og hva som inngår i dette er ifølge leietaker kantine, resepsjon, kaffebar, sykkelparkering og garderobe. Leietaker ble stilt spørsmål om det var noe ved bygget de kunne være villige til å betale mer for å få, og da var svaret at kantine var utslagsgivende.

På spørsmålet "Hvor bærekraftig anser du Nordea for å være?" svarte leietaker kort at "det har jo høyt fokus for oss [...] altså det er jo et viktig aspekt for oss dette her med energiforbruk, at man har gode løsninger for kildesortering.. ja, bruk av energi for eksempel". Videre gikk spørsmålene over til å omhandle BREEAM-NOR og på spørsmål om bygget de leier i er miljøsertifisert svarer leietaker spørrende: "Jeg lurer på.. Er ikke de BREEAM sertifiserte?". Dette ble bekreftet, og på oppfølgingsspørsmål påpeker leietaker at bygget har sertifiseringsnivået very good. Videre svarer leietaker på hvor godt han kjenner til BREEAM:

"Nei, altså, jeg kjenner til BREEAM sertifisering, vårt eget hovedkontor er jo også BREEAM Sertifisert, In-Use da. [...] kanskje litt mer personlig mening så tror jeg det at de

sertifiseringene er noe man gjør for å på en måte fremheve og bekrefte at man faktisk gjør et stykke arbeid for å tenke på miljø og klima osv. da.”

På spørsmålet: “Påvirket BREEAM-sertifiseringen valget deres av kontorlokale?” svarer leietaker at sertifiseringen var positiv, men ikke avgjørende, for valget av nettopp dette bygget. Leietaker presiserer så at Nordea i senere tid har tatt inn miljøsertifisering i kravspesifikasjonen for nye søk. Der er det ikke satt krav om en spesifikk miljøsertifisering, men byggene må beviselig være miljøvennlige. Dette gjør de for å selv få mer fokus på det i framtiden samtidig som de ønsker å påvirke gårdeiere til å ta del i utviklingen.

“Tror det kunne ha påvirket betalingsviljen deres hvis dere hadde kommet til et bygg som har høyere sertifiseringsnivå? For eksempel et outstanding-bygg kontra et very good-bygg?”. Her svarer leietaker:

“[...] Altså jeg tror man må se totaliteten tenker jeg da. Nå er ikke jeg sikker på hva som skille outstanding og very good eller, det husker jeg ikke. Men jeg tror absolutt vi kunne vært med å bidra med høyere betalingsvilje fordi at man får igjen på andre enden her da, ved for eksempel lavere energiforbruk osv.”

Til slutt i intervjuet får leietaker listet opp de ti kategoriene som BREEAM-NOR består av og blir bedt om å velge ut de han anser som viktigst. Her blir energi, avfall, materialvalg og arealbruk og økologi. Helse og innemiljø ble også nevnt som en viktig kategori men det ble ikke oppgitt noen grunn til at nettopp disse ble valgt ut.

4.2.2 Bouvet

1. januar 2017 flyttet Bouvet inn i sine lokaler i Sørkedalsveien 8. Det viktigste for dem når de skulle flytte var beliggenhet i nærheten av kollektivknutepunkt da de ønsker at deres ansatte skal reise mest mulig kollektivt til jobb. Deretter nevnes pris som nummer to før fleksibel planløsning kommer på tredjeplass. De mener at det er en klar sammenheng mellom miljøsertifisering og energieffektivitet og opplever at de unge som blir ansatt gjerne har et større fokus på dette. Det er derfor viktig for dem å ha et fokus på det, men miljøsertifisering og energieffektivitet rangeres på henholdsvis sjetten og syvendeplass. Helt nederst setter de sikkerhet: “sikkerhet ... at det er lås på døren tenker vi eller hva?” sier Bouvet spøkende til dette punktet. De påpeker at de er ISO sertifisert på sikkerhet og at dette ikke var noe fokus når de skulle flytte.

Bouvet forklarer at bedriften på en skala fra 1-6 er en 3 på skalaen når det gjelder å være miljøbevisst, men de forklarer også at de er miljøfyrtårnsertifisert. På grunn av dette gjør de en rekke miljømessige tiltak men likevel påpekes det at BREEAM-NOR sertifisering ikke var avgjørende for at det ble nettopp dette bygget, selv om det var et stort pluss. Når Bouvet skulle sertifiseres på nytt før de flyttet til Sørkedalsveien 8 scoret de ikke så høyt på en del områder knyttet til det gamle lokalet de leide i. På grunn av dette ble de bevisst på at BREEAM-NOR sertifisering er noe en bør ta hensyn til og som kan forenkle denne sertifiseringsprosessen fremover.

“[...] vi flyttet hit på grunn av at folk skal ta kollektivt. Så vi gjør jo visse grep det vil jeg jo påstå for å tenke miljø, og når vi er miljøfyrtårnsertifisert så må vi også stille krav til våre leverandører.”

Beliggenhet midt på Majorstua var det Bouvet hovedsakelig var villig til å betale mer for. Det å ha nærhet til både kollektivtrafikk og andre servicefunksjoner var viktig, men de valgte i tillegg å betale noe mer for å kunne ha tilgang til et lite antall parkeringsplasser. I tillegg til dette vektla de det å ha et hyggelig og moderne bygg med god kantine. Hvorvidt BREEAM-NOR påvirket deres betalingsvilje svarte de todelt på. Da de skrev kontrakten for fem år siden hadde de ikke tenkt så mye på det, men om de skulle ha flyttet i dag så var svaret “kanskje ja”.

På spørsmål knyttet til BREEAM-NOR sertifiseringen av bygget svarer Bouvet: “Det er B tror jeg? BREEAM sertifisert kategori B, de er ikke helt på A men de er på B er de ikke det?”. Bouvet har kjennskap til BREEAM-NOR, men det begrenser seg til hva de har blitt fortalt av entreprenøren da de skulle flytte inn i bygget samt hva de selv har erfart med ventilasjon og lys som styres automatisk. De opplever bygget som godt å være i og sier at BREEAM-NOR kunne spilt en enda større rolle om de skulle ha flyttet igjen. Når de skulle velge ut de tre viktigste kategoriene fra BREEAM går de for helse og innemiljø, transport og avfall.

4.2.3 UNION

På spørsmålet om UNION tror at BREEAM-NOR sertifiseringen økte betalingsviljen til leietakerne i bygget var svaret klart: “Nei vet du hva det tror jeg egentlig ikke hadde noen som helst påvirkning i det hele tatt”. For Nordea sin del mente de at det ikke hadde noen betydning da de trengte nye lokaler og tidligere hadde leid i et bygg like ved. For Bouvet sin del mener de at totalkonseptet ved bygget var det de falt for. På oppfølgingsspørsmålet: “Så du tror ikke det (her henvises det til BREEAM-NOR sertifiseringen av bygget) hadde noe å si for hvorfor de valgte å leie i akkurat det

bygget?” var svaret derfor: “Nei fordi det var mer på lokasjonen og muligheten og det som var omgivelser rundt i forhold til servicenivå og tilgjengelighet og den totalpakken egentlig”.

UNION mener heller ikke at det hadde spilt noen rolle om bygget hadde hatt et høyere sertifiseringsnivå. De kan ikke huske at BREEAM-NOR var et tema i det hele tatt under samtale den gang og med tanke på at dette var 4-5 år siden var heller ikke fokuset på BREEAM-NOR like stort den gang etter deres oppfatning. I tillegg trekker de frem at i den grad leietakerne den gang ville vurdert andre nybygg ville sannsynligheten for at de også var BREEAM-NOR sertifisert vært høy, altså var det nok andre aspekter som gjorde at Sørkedalsveien 8 ble valgt.

4.3 Eufemia

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Eufemiakvartalet, Felt B7	Excellent	71,9%
Ferdigstilt	2019	Sertifiseringsdato	06.07.2018
Areal	21 000 m ²	Energi klasse	A

Eufemia er et kontorbygg som utvikles og eies av Oslo S utvikling. Akershus Eiendom bistår eier med utleie av bygget og intervjuet ble derfor avholdt dem. Bygget skal ferdigstilles i 2019, strekker seg over 8 etasjer og er tegnet av A-Lab. Så langt er det de to leietakerne PwC og Microsoft som skal flytte inn ved ferdigstillelse.

4.3.1 PwC

PwC har siden 2008 leid lokaler i Barcode og skal i juni 2019 flytte inn i helt nye lokaler i Eufemia. Beslutningen om å flytte ble tatt i 2016 som en følge av at lokalene de sitter i nå er klare for oppgradering. De er veldig fornøyd med dagens beliggenhet i Barcode med god kollektivdekning så det var ikke et tema å flytte langt. Når de skulle rangere de ulike aspektene påpekes det derfor tidlig at beliggenhet var svært viktig. Beliggenhet kom derfor på en klar førsteplass men det uttrykkes at: "hvis beliggenhet er to streker under svaret burde vi blitt der vi er, hvis det er bare det som betyr noe. Men det er jo ikke det". Som nummer to kommer fleksibel planløsning hvor de uttrykker at deres nye bygg byr på nesten tre ganger så store flater, noe som tillater mer fleksibilitet. Deretter rangeres pris, miljøsertifisering og energieffektivitet og det uttrykkes at: "[...] selv om jeg har skrevet 3,4,5 så ville jeg sagt at de er omtrent samme". Fasiliteter i bygget rangeres nest sist og arkitektur og utseende hadde minst relevans og plasseres nederst. Punktet om sikkerhet har ikke vært noe tema i deres vurdering og settes derfor uten rangering.

PwC anser seg som gjennomsnittlig miljøbevisst og er miljøfyrtårnsertifisert: "[...] vi har jo et veldig høyt utdanningsnivå på de som jobber her, sånn at bevisstheten er nok høyere". Dette gjenspeiles også i PwC sin mening om at miljøbevissthet er i økende grad en forventning fra unge jobbsøkere og derfor blir viktigere for å skaffe de beste hodene. PwC nevner uoppfordret at bygget de skal inn i er BREEAM-NOR sertifisert og det er tydelig at de har noe kunnskap om sertifiseringsmetoden. På spørsmål om bygget er miljøsertifisert svarer han:

“Det er BREEAM sertifisert, og det, det heter vel bare BREEAM? Jeg tror det er BREEAM. Det visste vi om før de skulle bygge det. Det var jo en del av greia. Så det er noen klare krav til alt mulig. Altså det handler blant annet om isolasjon, gjenvinning av energi, ja, avfallshåndtering og hele spekteret.”

På direkte spørsmål om sertifiseringsnivå svares det: “Heter det BREEAM A da eller heter det BREEAM B?”. Ved valg av nye lokaler påpeker PwC at grønt fotavtrykk og bærekraft var høyt på agendaen og at miljøsertifisering absolutt hadde en påvirkning på det valget de tok. Når det kommer til pris er deres nye lokaler dyrere pr. kvadratmeter men totalkostnaden forblir lik som følge høy arealeffektivitet som tillater flere ansatte pr. kvadratmeter. På spørsmål om sertifiseringen i noen grad påvirket deres betalingsvilje svares det at dette aldri var noe tema, og at sertifiseringen var bestemt før forhandlingene startet. Det uttrykkes derimot:

“Vi kan snu det sånn at, i settingen da: Hvis dere vil ha det BREEAM sertifisert så må vi legge på 100 kr kvadratmeteren, hadde kommet opp, så er jeg ganske sikker på at det ikke har hatt noen innvirkning på beslutningen. Men det var aldri noe som var et tema å velge eller ikke.”

De er derimot mer usikre på om betalingsviljen ville økt med sertifiseringsnivå til for eksempel outstanding da han mener et slikt bygg ville krevd mer av dem som leietakere. Videre ble PwC spurt om å peke ut de tre viktigste BREEAM-NOR kategoriene og da ble energi, helse og innemiljø samt arealbruk og økologi valgt.

4.3.2 Akershus Eiendom

Eufemia ble presentert som et excellent-bygg fra starten og Akershus Eiendom mener dette kan ha påvirket iallfall Microsoft da bygget kanskje ikke hadde fremstått like attraktivt uten denne sertifiseringen. Det nevnes likevel at dette ikke var en stor del av diskusjonen på den tiden. Beliggenheten derimot var viktig da de hadde et ønske om å sitte sentralt i byen. For PwC derimot mener han at valget handlet mest om at de ønsket å leie i samme område som de hadde vært i fra før, altså i Bjørvika.

“[...] et selskap som velger lokalisering så er det ofte en ledelse som bestemmer og [...] som vi litt flåsete pleier å si; se hvor administrerende bor hen også kan du regne med at bygget ikke blir langt ifra hjemmeadressen. Og det er ikke sånn men litt tidligere var det jo litt sånn ikke sant også har du noen som har tilhørighet til vest veldig lenge og da har de kanskje

veldig mange ansatte som bor mot vest, andre selskaper som har hatt en lokalisering på øst hvor de har veldig mange ansatte da typisk lokalisert rundt der”

For PwC mener han at valget om å flytte ikke var begrunnet i noe miljørelatert, men at det viktigste var ønsket om en bedre planløsning. De ønsket færre etasjer med større etasjeflater sånn at de kunne samle organisasjonen på en mer hensiktsmessig måte i forhold til deres drift. I Eufemia vil de også ha en planløsning som tilrettelegger for mer aktivitetsbaserte løsninger, og dette var noe PwC ønsket.

Som nevnt mener Akershus Eiendom at BREEAM-NOR sertifisering av nybygg har blitt såpass vanlig at det nesten er en forventning fra leietakere. Dette mener han også gjaldt for PwC og Microsoft som er leietakere i bygget:

“Usikker på om vi har fått noen økt betalingsvillighet av Microsoft og PwC som følge av det. Igjen- der tikket de av boksen. [...] For begge de to selskapene så var det veldig positivt at det er et BREEAM sertifisert bygg, et excellent-bygg, og jeg tipper at begge to også kommer til å bruke det eksternt og internt i form av at de sitter i et sånt bygg, men om de var villige til å betale noe mer for det produktet, det tror jeg ikke.”

Deretter snur Akershus Eiendom på spørsmålet og spør seg selv om det ville utgjort noen forskjell for leietakerne om bygget derimot ikke var sertifisert. Om det hadde vært tilfellet mener han svaret er at prosjektet kanskje hadde fremstått som mindre attraktivt for firmaene. På spørsmålet om han tror det ville hatt noen påvirkning om bygget hadde vært outstanding fremfor excellent svarer han at det nok hadde vært mer skremmende enn positivt. Dette forklarer han med at outstanding kan være ukjent for mange og at mye tid måtte gått med på å forklare hva det egentlig vil si for leietakerne i praksis. I tillegg har leietakerne mange ønsker knyttet til byggene de skal inn i, og derfor kan alt som vil pålegge dem noe ekstra gjøre de “shaky på det”.

4.4 Portalbygget

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Karvesvingen 2, 0579 Oslo	Excellent	74,90%
Ferdigstilt	2016	Sertifiseringsdato	11.05.2017
Areal	15.900 kvm	Energi klasse	A

Portalbygget er en del av et stort utbyggingsprosjekt kalt HasleLinje. Dette er en 100 mål stor eiendom som ligger mellom t- banestasjonene Hasle, Løren og Økern. Prosjektet består av både leiligheter, en handlegate og kontorbygg. Portalbygget er bygget som et passivhus og er sertifisert som BREEAM-NOR excellent. Byggherre var Höegh Eiendom og det er de som i dag står for forvaltningen av bygget. Hovedleietaker er COWI.

4.4.1 Cowi

I juli 2016 flyttet Cowi inn i Portalbygget på Hasle, men prosessen startet 2 år tidligere da kontrakten med Höegh Eiendom ble signert. Cowi var med andre ord en del av prosjektet før bygget stod ferdig og var derfor med å påvirke hvordan bygget og lokalene skulle se ut til slutt. Cowi er et rådgivende ingeniørselskap og det var viktig for dem å ha et bygg som var tilrettelagt for hvordan de jobber. De spesifikke kravene når de skulle flytte var at bygget først og fremst måtte ha nok areal for alle deres ansatte, mulighet for fleksibilitet knyttet til arealstørrelse også var nærhet til kollektivtrafikk viktig.

På spørsmålet om det var noe de var villige til å betale mer for å få i bygget ble krav til miljøstandard nevnt. Passivhus og BREEAM-NOR excellent var et minimumskrav som de ikke kom til å vike på. Cowi er et firma som driver med byggeteknisk rådgivning og prosjektering, og anser seg selv som svært miljøbevisste: "Vi er litt avhengige av å faktisk å etterleve det vi gir råd om ut i markedet". Å sertifisere bygget noe høyere enn excellent var aldri et tema i prosessen, men Cowi mener det kunne vært en betalingsvilje der fra deres side for å få det til. Når Cowi skal velge ut de tre kategorier fra BREEAM-NOR de anser som viktigst bli energi, materialer og helse og innemiljø valgt ut. "Det er ting som påvirker oss som sitter i bygget".

Da Cowi selv jobber med å rådgi andre firmaer innen byggebransjen har respondenten også en avsluttende kommentar knyttet til denne oppgavens problemstilling: "[...] effekten i forhold til betalingsvillighet på leietakers side, den er mindre foreløpig men den blir presset blant annet av

internasjonale aktører da. Altså internasjonale selskap som [...] er i leiemarkedet. Jeg vil påstå at det er en positiv trend men foreløpig [...] så tror jeg ikke betalingsvilligheten som leietaker er like positivt markedspåvirket som en utbyggers investeringsvilje i forhold til å brande selskapet sitt”.

4.4.2 Höegh Eiendom

Höegh hevder at Cowis prosess ved valg av nytt bygg er veldig beskrivende for hvor dynamisk en slik valgprosess kan være. De erfarer ofte at aspekter leietaker i startfasen setter opp som svært viktige ofte kan ende opp som mindre viktige utover i prosessen. Cowi satt tidlig opp en liste med tre punkter som var viktige for dem: Beliggenhet, størst mulig etasjeflater og tidligst mulig innflytting. Det skulle derimot vise seg at bygget de til slutt valgte på Hasle var det med minst etasjeflater og det som tok lengst tid å bygge.

På spørsmål “Føler du at det at det er BREEAM sertifisert påvirket leietakers valg om å leie akkurat der?” svarer Höegh:

“Ja. Men vi er ikke unike. Vi er ikke de eneste som kan tilby miljøbygg f.eks. BREEAM excellent. Men la oss si at det var to andre som kunne det da, da har du sjaltet ut en god del konkurrenter da ved at vi siktet høyt”

På videre spørsmål om det ville påvirket leietakers valg eller betalingsvilje om bygget på Hasle var outstanding istedenfor excellent svarer Höegh:

“Neei, Nja, kanskje. Om man treffer en idealist. Men det som var problemet i tidlig fase var at selv Excellent og iallfall Outstanding, de hadde pre kvalifisert så få materialer at det ga leietaker veldig få valg”.

Höegh nevner avslutningsvis at de på Hasle har etablert Norges største bildelingsordning bestående av 28 biler av ulike typer. Her kan ansatte på dagtid og beboere på kveldstid låne biler for alle behov, inkludert alt fra elektriske biler til en firehjulsdrevet diesel-pickup. “Delingsøkonomi i praksis” kaller han det og sier at dette er en flott løsning på problematikken med å ha plass til få parkeringsplasser i byene.

4.5 Schweigaards gate 16

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Schweigaards gate 16, 0191 Oslo	Excellent	72,69%
Ferdigstilt	2015	Sertifiseringsdato	24.06.2016
Areal	15 497 m ²	Energi klasse	B

Prosjektutvikler Stor-Oslo Eiendom startet i 2011 prosjektet med å omgjøre den gamle bensinstasjonstomten til et moderne kontorlokale med åtte etasjer og to kjelleretasjer. Entra Eiendom var kunden og eier i dag bygget som de forvalter selv. Leietakere i bygget i dag er blant andre Circle K, Clear Channel og Dinamo AS.

4.5.1 Clear Channel

Etter å ha leid lokaler i et gammelt bygg i Oslo sentrum flyttet Clear Channel i august 2016 inn i sine lokaler i Schweigaards gate 16. I de tidligere lokalene opplevde de store utfordringer med vond lukt, dårlig ventilasjon og temperatur. Det å finne nye lokaler og samtidig fornye seg som firma var derfor sentralt: “[...] vi måtte rett og slett fornye oss [...] vi jobber jo med utendørsreklamer i mediebransjen slik at vi ønsket muligheten til å kunne ha litt freshe kontorer som på en måte representerer de vi er da. Og det hadde vi muligheten for der vi flyttet nå i Schweigaards gate”.

De viktigste kriteriene når de skulle finne et nytt lokale var først og fremst beliggenhet, og da særlig beliggenhet i nærhet av kunder. Fleksibel planløsning rangeres som nummer to og fasiliteter i bygget kom på tredjeplass. Nederst på rangeringen kom energieffektivitet og miljøsertifisering. Clear Channel anser seg selv som svært miljøbevisste og de ble re-sertifisert med miljøfyrtårnsertifisering mai 2017. Grunnen til at de to aspektene ble plassert nederst ble derfor forklart med at: “vi er jo miljøfyrtårnsertifisert uansett som bedrift. Så det var liksom det har vi bare krysset av”. I 2017 gikk Clear Channel fra å være Clear Channel Norge til å bli en del av Clear Channel Skandinavia. Disse er igjen en del av Clear Channel International som har hovedkontor i London. Ifølge respondenten er Clear Channel som helhet svært miljøbevisste og har et høyt fokus på miljøaspektet, og dette er derfor noe alle kontorene må følge.

Beliggenhet, fasiliteter i bygget og sikkerhet er de tre aspektene Clear Channel mente de kunne være villige til å betale mer for å få. Clear Channel ble spurt om de visste om bygget i Schweigaards gate

16 er miljøsertifisert og da var svaret ja, men at hun ikke visste hvilket sertifiseringsnivå det har: “Nei det gjør jeg ikke fordi vi har liksom bare “ticked the box”, det stemmer, også vet vi at vi som bedrift at vi er sertifisert så da var det på en måte nok for oss”. Det at bygget var miljøsertifisert var viktig, men hvilken sertifisering eller hvilket sertifiseringsnivå det var hadde ingen betydning hverken for valget eller for betalingsviljen deres. Om de derimot skulle ha flyttet på nytt ville BREEAM-NOR vært høyt oppe på listen over viktige kriterier i og med at de nå har sett fordelene med å leie i et nytt og miljøriktig bygg: “Det er en drøm å komme på jobb”.

De tre aspektene Clear Channel velger ut som viktigst fra BREEAM-NOR sine ti kategorier var helse og innemiljø, forurensning og bærekraftig ledelse av byggeprosessen. Til slutt forklarer Clear Channel at de merket en stor fordel ved å leie i et BREEAM-NOR sertifisert bygg når de som nevnt skulle re-sertifiseres i 2017. Når de leide i det gamle bygget opplevde de re-sertifiseringen som krevende og det var en lang prosess hvor de hadde mange oppfølgingspunkt de måtte ta tak i. I 2017 derimot kunne de huke av for at alt var ivaretatt og dermed gikk det hele mye raskere og enklere sånn at prosessen totalt sett ble ansett som mye mer positiv: “Alt var jo på stell her sånn at det var jo egentlig en drøm for oss i 2017 i motsetning til tidligere år i 2014”.

4.5.2 Entra Oslo

Schweigaardsgate 16 ble først bygget som et enbrugerbygg til Circle K men de har i ettertid redusert sitt arealbehov og flere leietakere har kommet inn. Entra Oslo sier at de kjøpte prosjektet av Circle K da det var godt i gang og at BREEAM-NOR nivået allerede var bestemt. Dette mener hun i Circle K sitt tilfelle kan handle om å vise samfunnsansvar ettersom de er et oljeselskap. Entra Oslo hevder at BREEAM-NOR excellent sertifiseringen her hadde noe å si for leietaker men mener derimot at leietakerne som kom inn senere ikke hadde den samme bevisstheten omkring miljø og BREEAM-NOR. Sertifiseringen var ikke avgjørende eller etterspurt av disse men Entra Oslo mener det teller positivt at bygget var sertifisert. Det var viktigere for leietakerne at de kunne få skreddersydd lokalene slik at det passer deres virksomhet og arbeidssituasjon.

På spørsmål om hun tror det hadde utgjort noen forskjell for valget eller betalingsviljen om bygget hadde hatt et høyere sertifiseringsnivå svarer hun: “Nei jeg tror det er veldig få leietakere som er opptatt av det”. Likevel sies det videre at det finnes unntak her, og dette gjelder da særlig blant de som har egeninteresse og kompetanse på området.

4.6 Abels Hus

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Abels Gate 9, 7030 Trondheim	Excellent	71% (interim)
Ferdigstilt	2017	Sertifiseringsdato	
Areal	18 800 m ²	Energi klasse	A

Abels Hus er et nybygg som ble ferdigstilt i 2017. Entreprenør var NCC og byggherre, samt nåværende eier, er KLP Eiendom Trondheim som forvalter bygget selv. Bygget er på totalt 18 800m² hvorav 15 300m² er kontorer og resterende er kjeller. Bygget er godt kjent og ble i 2017 tildelt Eiendomsprisen hvor det ble fremhevet at bygget har en særlig moderne og innovativ fremtoning. Leietakere i bygget er Sykehusapotekene i Midt-Norge HF, Norges Vassdrags- og energidirektorat, Norsk Helsenett SF, Helse Midt-Norge IT, Matiq AS, Asplan Viak AS, Merit Consulting og i tillegg har KLP Eiendom selv kontorer i bygget.

4.6.1 NVE

I mange år leide NVE i svært dårlige lokaler sør for Trondheim og det endte til slutt med at de fikk bryte en statlig leiekontrakt sånn at de 1. oktober 2017 kunne flytte inn i Abels Hus i Trondheim. Øverst på lista over de viktigste kriteriene til et nytt lokale stod derfor fasiliteter i bygget. NVE utdyper og sier at det for deres del var veldig viktig med gode forhold knyttet til både helse, miljø og sikkerhet på grunn av utfordringer med dette i bygget de kom fra. Fleksibel planløsning rangeres som nummer to og deretter sikkerhet og beliggenhet. I de tidligere lokalene NVE leide skjedde det tre innbrudd og NVE opplevde det derfor som umulig å kunne oppfylle sine behov for sikkerhet, skjerming og adgangskontroll i tilstrekkelig grad i disse lokalene. Dette er forklaringen på at sikkerhet rangeres så høyt. Pris setter hun som nummer fem, men sier at pris samtidig er førsteprioritet. Derfor rangerer hun pris som 5 skråstrek 1; når alt kommer til alt måtte byggene de stod igjen med konkurrere på pris og derfor var pris til syvende og sist svært viktig.

De resterende kriteriene arkitektur/utseende, energieffektivitet og miljøsertifisering plasseres alle som nummer seks. De to sistnevnte mener hun henger veldig tett sammen. Når det gjelder arkitektur har hun, som utdannet arkitekt, en kommentar å komme med:

“[...] nå står arkitektur - skråstrek - utseende, der ville jeg jo ha tatt med representativitet fordi vi er en statsetat og vi må være i et bygg som ser rimelig bra ut. [...] representativitet og omdømme som bygget gir er viktig.”

“100% egentlig, det er det vi jobber med” er svaret når NVE blir spurt hvor miljøbevisste de er. Grunnen til at energieffektivitet og miljøsertifisering likevel ble rangert nederst forklares med at man må se på hvor de kom fra. I og med at de tidligere leide i veldig dårlige lokaler var det i denne prosessen derfor et stort fokus på de andre aspektene. På grunn av det ble rangeringen sånn som den ble på tross av at de er svært opptatt av miljøet: “Du kunne vist meg det mest energiprofilerte bygget i Trondheim men jeg hadde likevel ikke kunne ha flyttet inn dit hvis ikke de fysiske tingene var på plass”. Selv om BREEAM-NOR ikke var et konkret krav fra NVE var det helt klart positivt at Abels Hus er sertifisert.

NVE er et statlig foretak og derfor er det vanskelig å svare konkret på spørsmål knyttet til betalingsvilje. Beslutningen om å flytte og å velge nye lokaler må begrunnes godt, og om BREEAM skulle blitt prioritert fremfor pris måtte det i så fall være på bakgrunn av statlig politikk. NVE sier at det ikke foreligger noen føringer som tilsier at BREEAM skulle prioriteres som det viktigste. Når NVE skal velge ut tre kategorier fra BREEAM-NOR velges helse og innemiljø som nummer en ut fra deres forhistorie. Deretter kommer transport og det begrunnes med at fokuset på at ansatte skulle reise kollektivt var høyt. De kartla hvor de ansatte bodde og så på deres reiseavstander sånn at de på det grunnlaget kunne velge ut et område i byen hvor det ville være best å leie. Energi velges som punkt nummer tre.

NVE sier at de hadde veldig konkrete krav hva gjelder oppbevaringsmuligheter i bygget de skulle inn i. I Abels Hus fikk de være med å påvirke hvordan dette skulle løses så de leier et like stort areal i kjelleren som de har kontorlokaler oppe i bygget. Her har de lagringsplass for alt nødvendig utstyr samt et arkiv som oppfyller kravene etter arkivloven. Avslutningsvis kommer hun med en kommentar knyttet til de som forvalter bygget: “Det som dere ikke har spurt om men som var viktig for oss var jo å kunne forholde oss til en profesjonell utleier som KLP er på en helt annen måte enn de vi hadde hatt”.

4.6.2 Sykehusapotekene

Sykehusapotekene flyttet inn i Abels hus januar 2018 og hadde tidligere leid lokaler i nabobygget som også eies av KLP. Bakgrunnen for flyttingen var at de hadde vokst ut av sine gamle lokaler og var

avhengig av større plass. På listen over viktige aspekter klarer ikke økonomidirektøren å rangere fra 1-8, men i grupper etter viktighet. De viktigste aspektene var beliggenhet, leiepris og fasiliteter i bygget. Beliggenhet i nærheten av St. Olavs var veldig viktig i og med at de ofte må frakte varer frem og tilbake mellom sine kontorer og sykehuset. Det å flytte langt ut fra sentrum var derfor uaktuelt. Nest viktigst var planløsning, sikkerhet og energieffektivitet. Minst viktig var arkitektur/utseende og miljøsertifisering, men han påpekte at: "Det er jo ikke riktig å si at de ikke er viktig, de er jo viktige de og, men når man må rangere noen ting så blir det den veien." Foruten listen som ble lagt frem påpekte de at det ved valg av lokaler var "[...] faktisk litt avgjørende å fortsette med samme huseier fordi det gir fleksibilitet når du skifter sånn".

De anser seg selv som miljøbevisste og er miljøsertifisert gjennom en ISO-standard som sørger for at miljøaspektet er implementert i hele verdikjeden. Videre måles de på karbonutslipp i årsrapporten og har et spesielt fokus på avfall og avfallssortering ettersom de er mottaksenhet for overskytende legemidler. Når de søkte etter nye lokaler var derimot hverken miljøbygg etter BREEAM-NOR sertifisering en del av kravspesifikasjonen. På grunn av dette ville ikke manglende sertifisering endret avgjørelsen, ei heller diskvalifisert andre bygg.

På spørsmål om bygget er BREEAM-NOR sertifisert var Sykehusapotekene klar på at det er BREEAM sertifisert, og på oppfølgingsspørsmål om hvilket sertifiseringsnivå svarer han: "Nest høyeste tror jeg, sånn nest beste eller hva jeg skal kalle det". Han forklarer videre at dette var et tema underveis i prosessen da de mener at et godt miljøsertifisert bygg med god energihåndtering påvirker leieprisen, og da spesielt felleskostnadene. Felleskostnadene har gått ned sammenlignet med der de leide før: "[...] altså det har en verdi da at bygget er bygd etter miljøstandard, fordi det faktisk svarer seg på bunnlinjen". Denne økonomiske besparelsen blir oppgitt som en drivende faktor og det presiseres at ettersom de er en offentlig virksomhet er det viktig for dem å leie lokaler som er økonomisk gunstige. BREEAM-NOR sertifiseringen ble også brukt som argumentasjon for å forsvare høyere årsleie mot at de sparte på andre områder.

Når Sykehusapotekene skal peke ut de tre viktigste BREEAM-NOR kategoriene blir helse og innemiljø, forurensing og transport valgt. Transport var spesielt viktig da de ønsket nærhet til sykehuset for å unngå lange transportetapper: "Transport har da igjen med beliggenhet å gjøre [...] være i nærheten av hovedaktiviteten vår for å unngå nettopp transporter mellom." Avslutningsvis blir Sykehusapotekene spurt om de tror et nytt bygg uten den samme sertifiseringen ville vært et like godt bygg. Her svares det at det kanskje ikke hadde vært det, men at dette ikke var noe tema de

satte seg inn i og uttrykker videre: “Vi var mer opptatt av hva utleier kunne fortelle oss om funksjonene i bygget, ikke nødvendigvis at det var den og den sertifiseringen. Det ble litt perifert for oss i forhold til å sette oss inn i hva de og de standardene er”.

4.6.3 KLP

På spørsmål om BREEAM-NOR har vært direkte etterspurt fra leietakere direkte er svaret: “Nei! Har vært med i 22 år i firmaet, det med BREEAM er jo ganske nytt da, jeg har ikke gjort det altså”. På videre spørsmål om sertifiseringsnivået hadde noen påvirkning for de som valgte å leie i Abels hus svares det: “Nei! Nei vet du det her ble leid ut veldig fort og det var ikke snakk om BREEAM heller. [...] de skjønnte vel at det her var et moderne bygg, sant, det er et moderne bygg. Men noe BREEAM eller om det er ... nei”. Derimot trekker KLP frem de flotte fasilitetene i bygget som viktig for leietakerne. En god personalrestaurant, innvendig sykkelparkering med vaskeplass for sykkel, garderobeløsning og håndkleservice er noe han mener er med å bidra til å gjøre Abels Hus attraktivt.

KLP bekrefter det NVE sier om at de hadde et dårlig leieforhold der de var før med et bygg som gjorde dem syke. Det var ifølge KLP derfor ikke snakk om BREEAM-NOR når de bestemte seg for å leie i Abels Hus. Videre forklarer han at driftsteknikerne deres i Abels hus, og de fleste andre bygg, måles på sorteringsgrad av avfall samt energiforbruk for å redusere felleskostnadene.

4.7 Adressabygget

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Ferjemannsveien 10, 7014 Trondheim	Very Good	55,79%
Ferdigstilt	2015	Sertifiseringsdato	14.11.2016
Areal	17 222 m ²	Energi klasse	A

Ferjemannsveien 10 er et prosjekt som ble startet av Prora Eiendom og senere kjøpt opp av KLP Trondheim som i dag både eier og forvalter bygget. Bygningen var tidligere et mekanisk verksted og strekker seg i dag over 6 etasjer med parkeringskjeller. Det er både kontorlokaler, restauranter og butikker i bygget. Største leietaker er Adressa AS og øvre leietakere er blant annet CowSea, Bjerkan Stav advokatfirma AS, BEKK og OKEA AS.

4.7.1 Adresseavisen

Sommeren 2015 flyttet Adresseavisen fra sine gamle kontorer på Heimdal og inn i det nye bygget i Trondheim sentrum. De satt tidligere i et gammelt bygg fra 70-tallet som med årene hadde begynt å bli svært ineffektivt for deres drift. I realiteten trengte de bare halvparten av arealene de hadde hvis planløsningen hadde vært mer effektiv. Adressa sier at de lagde seg et "slagord" i flytteprosessen som forklarte hva som var viktig for dem. Dette kalte de "SMILE" hvor hver bokstav representerte forbokstaven i ord som var viktige for dem: Samarbeid, miljø, identitet, like (her forklares dette med at ansatte skal like å jobbe hos dem) og effektivitet.

Når de skulle flytte ønsket de en "rå beliggenhet". De ville være tett på der ting skjer i byen og ha enkel tilgang til kollektivtransport. Det å påvirke løsningene i bygget var også viktig for dem og her nevnes blant annet sikkerhet som et sentralt punkt. På grunn av noen konkrete krav knyttet til dette var de avhengige av å velge et bygg eller prosjekt hvor byggherre godtok disse kravene.

Adresseavisen kom tidlig inn i prosjektet og kunne derfor være med å bestemme hvordan de ønsket at sine lokaler og bygget generelt skulle være.

Beliggenhet rangerer Adresseavisen som viktigst når de blir bedt om å rangere de åtte kriteriene. Fleksibel planløsning blir rangert som nummer to og deretter kommer pris. Etter dette rangeres de resterende kriteriene litt om hverandre og ingen spesielle kriterier utpeker seg knyttet til spørsmålet. Når det gjelder byggets miljøprofil sier Adresseavisen at det var viktig for dem: "[...] så

gikk vi jo inn også med noen krav til energi, høyere krav til energi på bygget, altså A og passivhus. Det var noe vi gikk inn med og gikk også inn med noen midler selv for å oppnå det og satte strenge krav til utbyggeren på den biten for det var viktig for oss". Det var derfor en betalingsvilje til stede for å få et miljøriktig bygg. Det samme gjaldt sikkerhet hvor de som nevnt hadde spesifikke krav og derfor satte av ekstra penger for å få dette kravet oppfylt.

På spørsmålet om de var villige til å betale en høyere leiepris for å få et miljøsertifisert bygg svarer de: "Du betaler jo ganske stor leie og da tenker jeg at hvis ikke det her er vesentlig dyrere for å bygge bygget hvis vi gjør et godt samspill så skal vi ikke betale, altså vi trenger ikke at vi skal betale ekstra for noe som ikke koster ekstra". Her forklarer de at så lenge disse kravene kommer inn tidlig i prosessen og man får til en god prosjekteringsprosess så bør ikke miljøkravene utgjøre en stor økonomisk belastning totalt sett for bygget. Når det derfor ikke koster mer å bygge, mener de at leietakerne heller ikke skal trenge å betale mer i leie. Deres påstand er at det å bygge miljøvennlig ikke nødvendigvis trenger å koste så mye mer bare man tilegner seg mer kunnskap og gjør godt forarbeid.

Adresseavisen er miljøfyrtårnsertifisert og anser seg selv som "ganske" miljøbevisste. De ble nylig resertifisert og forklarer at det var en enkel prosess knyttet til bygget de er i nå da alt kunne krysses av som ivaretatt. Den sentrale beliggenheten ble også valgt ut fra et miljøperspektiv. Nærhet til kollektivtransport og sentrum minsker behovet for reising både for ansatte og besøkende. De la også opp til at bygget skulle ha sykkelparkering og garderober med dusjer; noe de mener de har blitt en suksess. I tillegg har de tekniske løsninger i bygget som tilrettelegger for videokonferanser sånn at reising kan unngås. Det at bygget er BREEAM-NOR sertifisert med very good mener de er veldig positivt, og de var også en av pådriverne bak at bygget skulle sertifiseres. De mener i tillegg at bygget burde blitt sertifisert med BREEAM in-use og har hatt diskusjoner med byggeier om å få til dette; hittil uten hell. Når Adresseavisen skal velge ut tre av de ti BREEAM-NOR kategoriene går de for energi, helse og innemiljø og forurensning.

4.7.2 KLP

I og med at KLP tok over eierskapet for bygget et godt stykke ut i prosessen kan ikke de svare for de valgene som ble tatt tidlig av utbygger og Adresseavisen. KLP ga svar i intervjuet som både gjaldt Abels Hus og Adressabygget, og derfor vil svarene under avsnitt 4.6.3 KLP i stor grad gjelde her også. Som nevnt svarte KLP tydelig at de ikke opplever noen etterspørsel etter BREEAM-NOR sertifisering generelt eller at det har en målbar effekt på leieprisene. Her vises det til en studie utført av Ulf

Haugen hos KLP som avdekket at det ikke var noen signifikant sammenheng mellom BREEAM-NOR sertifisering og leieinntekter (se avsnitt 4.6.3 *KLP* for mer om dette studiet). Dette gjelder derfor også for Adressabygget og de resterende leietakerne der.

4.8 Brattørkaia 15

Generelle fakta		BREEAM-NOR og energiklasse	
Adresse	Brattørkaia 15 a/b, 7010 Trondheim	Very Good	56,29%
Ferdigstilt	2013	Sertifiseringsdato	10.10.2017
Areal	20 030 m ²	Energi klasse	A

Brattørkaia 15a/b er et kontorbygg som er eid og forvaltet av Entra og var i sin tid et pilotprosjekt for BREEAM Norge. Bygget ble ferdigstilt i 2013 og er bygget som passivhus med et beregnet energiforbruk på 63Kwt/kvm/år. Bygget har et totalareal på 20 030 kvm som strekker seg over 6 etasjer med kjeller. Leietakere er blant annet Miljødirektoratet, Kverva AS og Sopra Steria.

4.8.1 Miljødirektoratet

Miljødirektoratet flyttet inn i Brattørkaia 15 i mars 2013 som en følge av at de hadde vokst ut av sine tidligere lokaler. På tidspunktet de flyttet var det åtte år igjen av kontrakten i det eksisterende bygget, noe som gjorde at de ikke sto fritt til å velge lokaler. Kostnaden med å kjøpe seg ut av eksisterende kontrakt var for høy og de måtte dermed beholde samme huseier. For Miljødirektoratet var ikke dette ensidig negativ og de påpeker at ettersom huseier er en stor aktør fikk de spesialdesignet et nytt bygg hvor de var svært involvert i utforming av bygget og uttalte at: "Vi hadde full kontroll med det [...] Ikke alt, men stor grad av tilpasning".

På spørsmål om hva som var de viktigste aspektene ved det nye lokalet uttrykkes det at nærhet til kollektivknutepunkt ble høyt vektlagt. Videre la de vekt på krav om antall kvadratmeter, spesifikke møteromsfunksjonaliteter og tilretteleggingsmuligheter for deres arbeidsprosesser.

Miljødirektoratet nevner også pris og sier: "[...] selvfølgelig økonomi, man kommer jo aldri utenom økonomi". Det var byggeier som var pådriveren for å sertifisere bygget og leietaker sier at BREEAM-NOR sertifisering ikke var et krav fra deres side. Miljødirektoratet hadde derimot krav om energiklasse og energiforbruk per kvadratmeter da de ønsket en forbedring fra tidligere lokaler.

Selv om Miljødirektoratet vektla økonomi kommer det også frem at de bidro økonomisk til en mer miljøvennlig energiløsning og en grønn vegg med planter. De ble videre spurt om BREEAM-NOR var noe de kunne vært villige til å betale mer for og svarer at det ikke var et tema da byggeier fra starten

av var tydelige på at bygget skulle sertifiseres. Leietaker uttrykker også at det ikke hadde vært aktuelt å betale noe mer for at bygget skulle fått et høyere sertifiseringsnivå.

Miljødirektoratet anser seg selv som: “[...] miljøbevisst i det som dreier seg om samfunnsoppdraget vårt”. Leietaker er ikke helt sikker på hvilken grad bygget er sertifisert og på spørsmål om sertifiseringsnivå svares det: “Det er vel noe sånn ikke topp, men nesten topp, good eller very good eller noe sånt”. Det er derimot klart at leietaker har kjennskap til hva BREEAM er og hva det innebærer når han uttaler: “[...] fordi BREEAM er mye mer enn energi. Det er hvordan tomten ser ut på forhånd, forurensning, en rekke med parametere”. Når han skal velge ut de tre BREEAM-NOR kategoriene som er viktigst for dem ender han opp med transport, energi og arealbruk.

4.8.2 Entra Trondheim

Entra Trondheim mener at Miljødirektoratet valgte å bli med på flyttingen over til Brattørkaia 15 mye fordi de her hadde mulighet til å få et bygg som var tilpasset kun til dem. At bygget var miljøriktig ble av Entra Trondheim brukt som argument i prosessen med Miljødirektoratet og han mener sertifiseringen og passivhusstandarden var viktig for valget til leietaker. For resterende leietakere påpeker Entra Trondheim at det er mye framleie i bygget noe som gjør at de ikke har like mye dialog med alle leietakerne. Han mener uansett at de fleste av dem virker å være opptatt av energi og miljø og begrunner dette blant annet med valget leietakerne har gjort ved å velge å leie i et miljøriktig bygg.

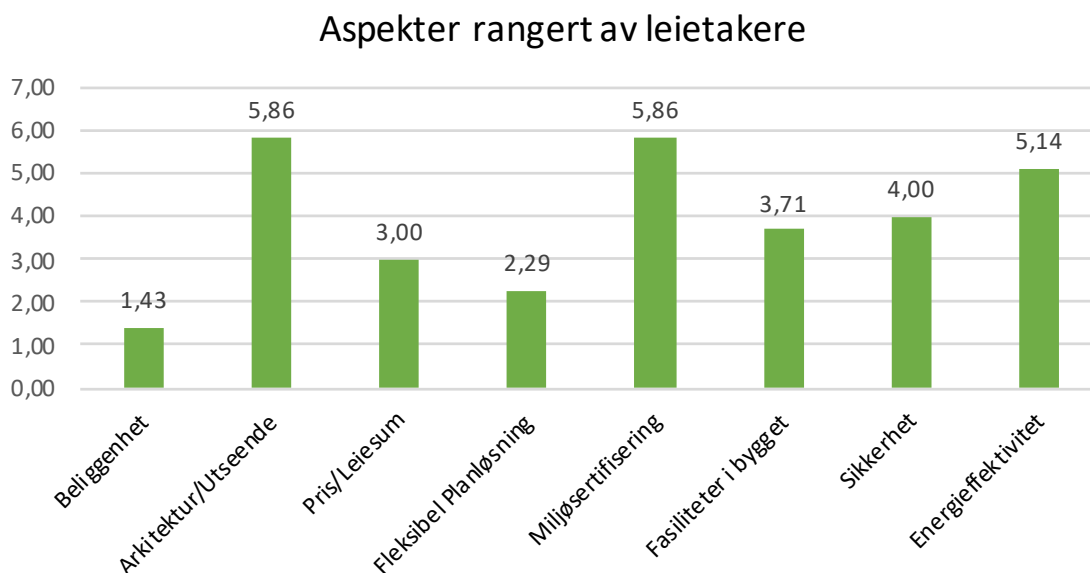
Det var ikke mange poeng som skulle til for at bygget ble excellent fremfor very good, men Entra Trondheim tror ikke et høyere sertifiseringsnivå hadde hatt noen betydning for leietakers valg eller betalingsvilje. Selv om BREEAM-NOR ikke har vært etterspurt direkte av noen leietakere har Miljødirektoratet vært en pådriver for å benytte BREEAM In-Use. De har også fått konkrete forespørsler fra en annen leietaker som ønsker kvartalsvis måling på energi og avfall samt grønn strøm og grønn leieavtale.

4.9 Kvantitative funn

Gjennom intervjuene og e-postene som ble sendt ut er det gjort en rekke funn som lar seg kvantifisere. Nedenfor er derfor noen av funnene trukket frem og presentert som grafer for å bedre kunne fremstille dette. Noen av grafene er presentert tidligere, men de resterende funnene som er gjort knyttet til viktigste aspekter ved valg av kontorlokale, hvilke BREEAM-NOR kategorier som anses som viktigst, leietakers kjennskap til BREEAM-NOR og betalingsvilje presenteres nedenfor.

4.9.1 Viktigste aspekter ved valg av kontorlokale

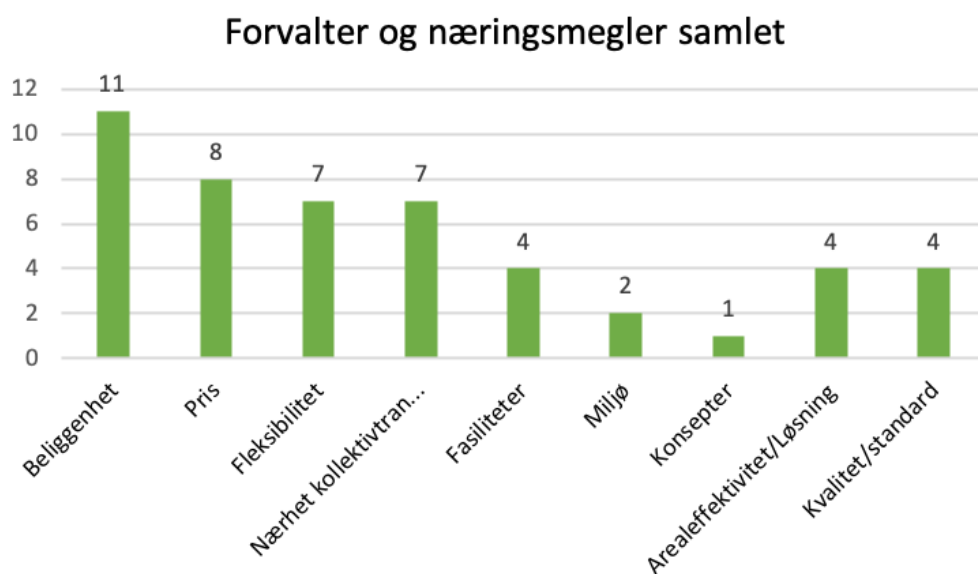
Under intervjuene med leietakerne ble de gitt en liste med åtte aspekter knyttet til valg av kontorlokale: Beliggenhet, arkitektur/utseende, leiepris, fleksibel planløsning, fasiliteter i bygget, sikkerhet, miljøsertifisering og energieffektivitet. Leietakerne ble bedt om å rangere disse fra viktigst (1) til minst viktig (8). Figur 14 viser gjennomsnittlig plassering på nevnte aspekter og viser at beliggenhet og fleksibel planløsning rangeres som de to viktigste. Miljøsertifisering sammen med arkitektur/utseende blir rangert som minst viktig.



Figur 14: Leietakers rangering av aspekter som vektlegges ved valg av kontorlokale.

Både forvaltere og næringsmeglere ble spurt om å trekke frem aspekter som er viktige for leietaker ved valg av kontorlokale. I avsnitt 4.1.1 *Intervjuer* og 4.1.2 *E-post* er svarene fra de to gruppene presentert hver for seg, men i figur 15 er svarene samlet for å vise hvordan svarene totalt sett fordeler seg på de ulike aspektene. Her ser man at beliggenhet kommer best ut da det totalt ble

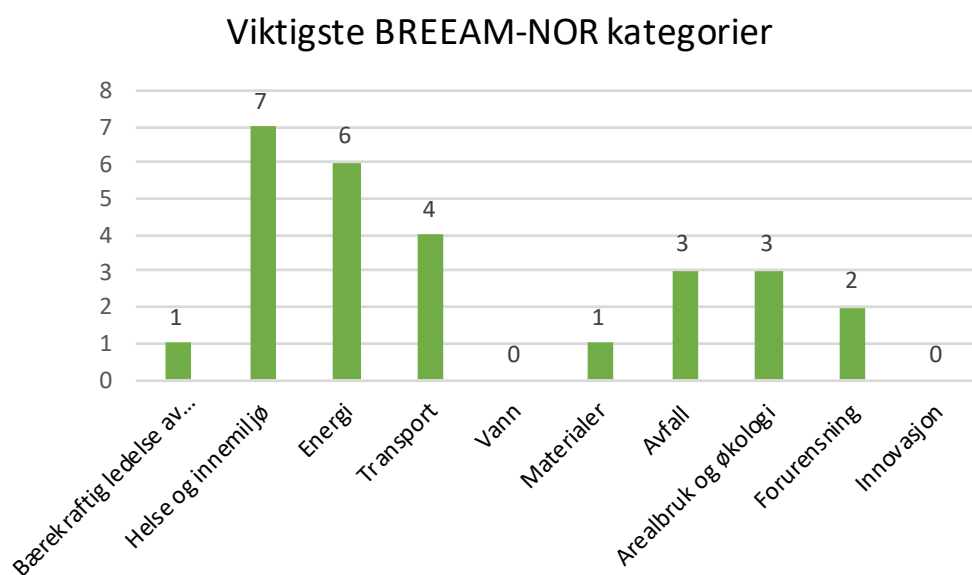
nevnt av elleve personer. Deretter følger pris, fleksibilitet og nærhet til kollektivtransport. Miljø og konsepter kommer dårligst ut ved å kun bli nevnt henholdsvis to og en gang.



Figur 15: Aspekter som vektlegges av leietaker ved valg av kontorlokale; forvaltere og næringsmeglere samlet.

4.9.2 Viktigste BREEAM-NOR kategorier for leietakere

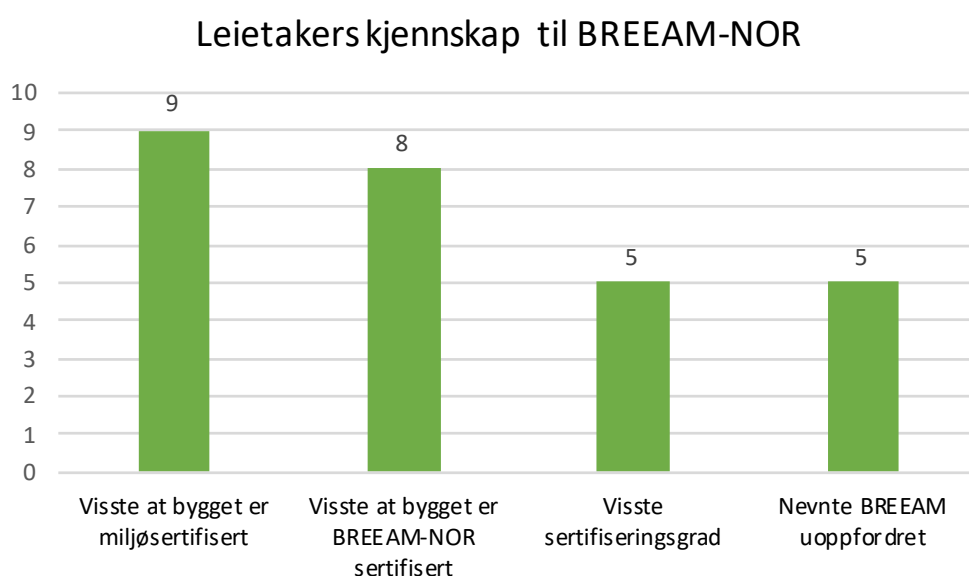
Leietakerne ble gitt en liste med de ti kategoriene i BREEAM-NOR hvor de ble bedt om å peke ut de tre viktigste. Figur 16 viser hvor mange ganger hver enkelt kategori ble utpekt som viktig. Her kommer det frem at helse og innemiljø, energi og transport er det som ble valgt flest ganger. Innovasjon og vann blir ikke valgt av noen.



Figur 16: Viktigste BREEAM-NOR kategorier for leietakere.

4.9.3 Leietakers kjennskap til BREEAM-NOR?

Alle leietakere fikk spørsmålet: “Vet du om bygget dere leier i er miljøsertifisert?” for å avdekke om de var kjent med sertifiseringen. Som vist i figur 17 visste alle at bygget de leier i er sertifisert. Neste graf viser om de i tillegg til å vite om bygget er sertifisert, visste om det er BREEAM-NOR sertifisert. Hele 8 av 9 visste dette. Neste graf tar for seg hvorvidt leietakerne også visste hvilket sertifiseringsnivå bygget har, og det var det 5 av 9 som gjorde. Som nevnt i metode fikk ingen av leietakerne vite på forhånd at intervjuet skulle omhandle BREEAM-NOR og derfor er det tatt med en siste graf som viser hvor mange som nevnte BREEAM uoppfordret. Det var det 5 av 9 som gjorde.



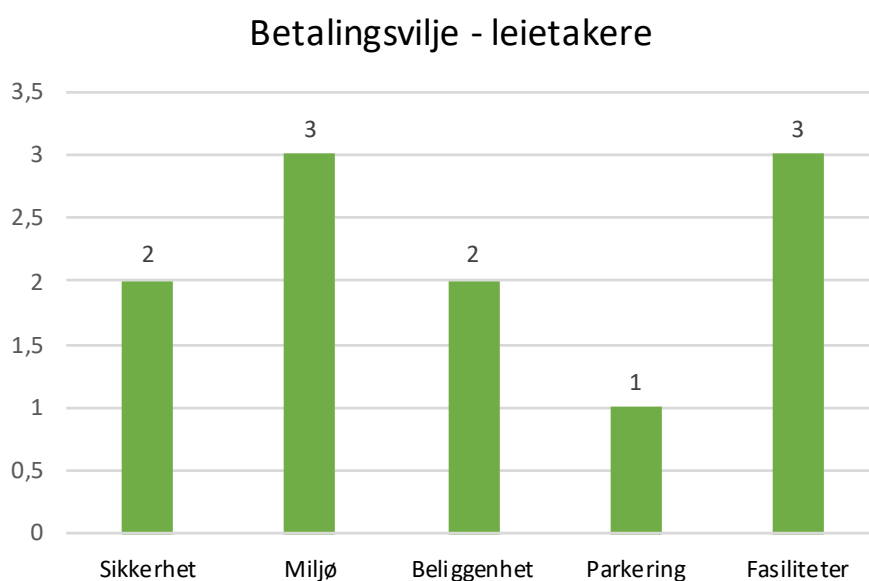
Figur 17: Leietakers kjennskap til hvorvidt bygget de leier i er miljøsertifisert.

4.9.4 Betalingsvilje

Under intervjuene med leietakerne ble de spurt “Hvilke aspekter ved et kontorlokale er dere villige til å betale mer for å få?”. Her svarte de ulike firmaene at følgende aspekter kunne øke deres betalingsvilje:

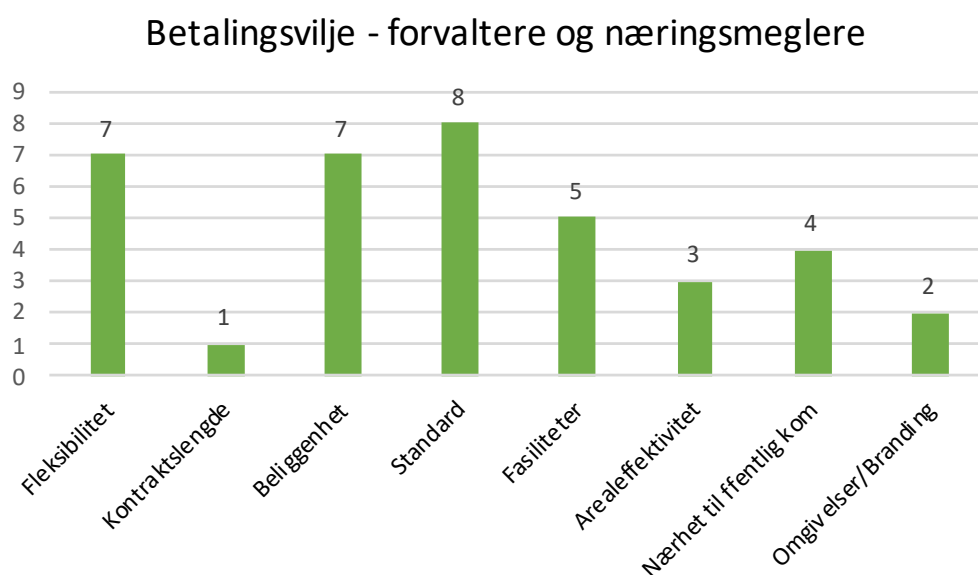
- Adresseavisen: Sikkerhet og strengere miljøkrav
- Bouvet: Beliggenhet, parkering og av fasiliteter nevnes kantine
- Clear Channel: Sikkerhet, beliggenhet og fasiliteter
- Cowi: Miljøstandard (passivhus og BREEAM-NOR excellent)
- Miljødirektoratet: Energiløsning
- Nordea: Fasiliteter i form av kantine

I figur 18 nedenfor vises det hvor mange som nevnte de ulike. Punktet "miljø" omfatter her både miljøkrav, miljøstandard og energiløsning som ble nevnt.



Figur 18: Aspekter som øker betalingsvilje nevnt av leietaker.

Også forvaltere og næringsmeglere ble spurt hva de mener øker leietakers betalingsvilje. Deres individuelle svar er tidligere presentert under avsnitt 4.1.1 *Intervjuer* og 4.1.2 *E-post* men i figur 19 vises de sammenlagte svarene. Her kommer standard, fleksibilitet og beliggenhet ut som de tre viktigste.



Figur 19: Aspekter som øker betalingsviljen til leietaker, forvaltere og næringsmeglere samlet.

5. Diskusjon

I dette kapitlet vil oppgavens funn knyttes opp mot litteraturen og diskuteres. Denne diskusjonen vil legge grunnlaget for å svare på oppgavens problemstilling og skal derfor forsøke å belyse relevante aspekter ut fra den dataen som er samlet inn. Kapitlet er inndelt etter oppgavens fire forskningsspørsmål:

1. Hvilke faktorer vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?
2. Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?
3. Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?
4. Er det noen forskjeller mellom sertifiseringsnivåene very good og excellent?

5.1 Hvilke faktorer vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?

Ifølge teorien er det en rekke kriterier som vektlegges i ulik grad av leietakere når de skal velge nye kontorlokaler. Funnene fra intervjuene tilsier at det er noe variasjon i hva som vektlegges høyest, og at det både er bransjeavhengig og avhengig av bedriftens profil og bakgrunn. Inndelingen nedenfor følger de åtte aspektene som ble gitt til leietakere og som de ble bedt om å rangere fra mest til minst viktig. Rekkefølgen er satt opp sånn at det begynner med beliggenhet som ble rangert høyest totalt sett, og slutter med de aspektene som ble rangert nederst. I tillegg til de åtte aspektene var det to andre interessante aspekter som ble nevnt av leietakere, forvaltere og næringsmeglere. Avslutningsvis vil disse utdypes nærmere.

5.1.1 Beliggenhet

Beliggenhet var det som totalt sett ble rangert som viktigst av leietakerne selv, og hos forvalterne og næringsmeglernes er det beliggenhet som nevnes av flest (tabell 14 og 15). Fem av næringsmeglernes nevnte beliggenhet og like mange nevnte nærhet til kollektivtransport så disse slås her sammen. Grunnen til at beliggenhet kommer som nummer én varierte fra firma til firma og det var en rekke faktorer innenfor beliggenhetsbegrepet som ble trukket frem.

De fleste leietakerne nevnte raskt at en sentral beliggenhet med god tilgang til kollektivtrafikk er viktig. Mange ønsker at de ansatte skal reise kollektivt til jobb og mener derfor det er viktig at bedriften tar et ansvar og tilrettelegger for dette. Grunnen kan være at bedriften ønsker å ta sitt

samfunnsansvar på alvor ved å tilrettelegge for miljøvennlig transport. Som Atkins et.al (2015) trekker frem handler CSR om å ta ansvar for påvirkningene man har på miljøet, men også påvirkningen for ens ansatte. Ved å velge en sentral beliggenhet med god kollektivdekning kan man dermed skape en god balanse ved å gjøre det enkelt for ansatte å ta bærekraftige reisevalg som både er godt for miljøet og helsen. At dette er viktig for leietakerne gjenspeiler seg også i figur 16. Her ser man at fire leietakere valgte ut transport som en av de tre viktigste kategoriene fra BREEAM-NOR sertifiseringen. Som Sykehusapotekene sier henger transport og beliggenhet tett sammen da en sentral beliggenhet vil redusere behovet for transport.

Et annet aspekt som knytter beliggenhet opp mot miljø og transport er nærhet til interessenter. Her inngår alt fra både kunder til ansatte, og jo nærmere man er - jo mindre reising er nødvendig. Adresseavisen trekker frem dette og sier at det å ha lokaler midt i sentrum reduserer behovet for reising betraktelig. Clear Channel og Sykehusapotekene mente også at beliggenhet i nærhet til kundene sine er viktig. Sykehusapotekene mente at det å flytte langt unna St. Olavs ville vært uaktuelt på grunn av avstand og derfor rangerte de dette så høyt. Dette viser tydelig at firmaer ikke alltid kan velge beliggenhet helt fritt og at eksterne faktorer spiller inn i valget. Når området er fastsatt på forhånd vil antallet tilgjengelige lokaler reduseres. En følge av dette kan være at man ikke nødvendigvis vil få oppfylt alle ønsker man har for nye lokaler, og derfor må velge det beste av de alternativene man har tilgjengelig innenfor gitt område.

I Oslo ble det trukket frem at byen er inndelt i ulike soner basert på hvor ulike type bransjer og bedrifter gjerne lokaliserer seg. For eksempel ble Bjørvika trukket frem av UNION som et område som er populært for finansbedrifter, imens Akershus Eiendom trekker frem at Vika har en stor andel advokatfirmaer. Denne uformelle soneinndelingen kan være med å legge føringer for hvor bedrifter velger å lokalisere seg. Det vil ikke til enhver tid finnes ledige lokaler i BREEAM-NOR sertifiserte bygg innenfor området man ønsker seg til, så om for eksempel et advokatfirma skal flytte til nye lokaler og ønsker seg til Vika er det derfor ikke en selvfølge at det finnes tilgjengelige BREEAM-NOR sertifiserte bygg i dette området. Når beliggenhet er første prioritet kan altså andre faktorer som miljøsertifisering ende opp med å måtte nedprioriteres.

Sonene som ble nevnt varierer også i pris og da er gjerne de mindre sentrale lokasjonene billigere enn de veldig sentrale. Dette nevnes blant annet av Bouvet som var av de som rangerte beliggenhet høyest. De ønsket en sentral beliggenhet og var derfor villig til å betale mer for å leie på Majorstua som ifølge dem derfor har en noe dyrere leiepris enn hva de kunne fått andre steder i byen. Igjen

viser dette at bedrifter ikke alltid står helt fritt i valget om beliggenhet. Om man har en maks total leiepris man er villig til å betale kan det være at visse soner i byen ikke er oppnåelig innenfor budsjettet og man blir tvunget til å søke seg til andre, billigere områder.

Noe annet interessant som kom frem gjennom intervjuene var at firmaenes historie kan ha mye å si når nye lokaler skal velges. PwC for eksempel trivdes i Bjørvika og ønsket derfor å bli værende der. Dette støttes av hva UNION (2019) skriver om hvordan leietakere ofte trekkes til områder de har en spesiell tilknytning til. Akershus Eiendom er inne på noe av det samme når de trekker frem at man særlig tidligere kunne se at bedrifter lokaliserte seg ut fra hvor administrerende direktør i firmaet bor. Han trekker også frem det at bedrifter ofte velger beliggenhet ut fra hvor de ansatte i firmaet bor, og også ut fra hvor de føler en tilhørighet. Om man har holdt til i et bestemt område lenge og mange av ens ansatte bor der vil det være naturlig å se etter nye lokaler i dette området som man har en sterk tilknytning til.

5.1.2 Fleksibel planløsning

Rangert som nummer to fra leietakerne kommer fleksibel planløsning (figur 14). Dette nevnes av både forvaltere og næringsmeglere også som viktig av flere grunner. Respondent 6 skrev at fleksibilitet i form av å kunne "tilpasse leieobjektet til organisasjonsendringer, endringer i arbeidsmetoder/former og rekruttering betyr mer og mer". Det å ha mulighet til å kunne øke eller redusere areal etter behov viste seg å være viktig for mange. Usikre tider kan føre til nedskaleringer og det kan være dyrt å sitte med mer areal enn man trenger. I det motsatte tilfellet kan det bli dyrt å måtte flytte ofte som følge av oppskalering og det er da hensiktsmessig å ha tilgang på mer areal i samme lokaler.

Gensler (2006) kom frem til at egnethet var det viktigste for bedrifter når de skulle velge kontorlokaler. I dette ligger det mye da det vil variere veldig hva som gjør at et lokale egner seg for den enkelte bedrift. Malling og Co skriver om noe av det samme da de trekker frem at virksomhetens behov må stå i fokus når lokaler skal velges. Når bransjer og markeder er i stadig endring må derfor også lokalene kunne tilpasses når endrede behov oppstår. Cowi var en av bedriftene som nevnte spesifikt av lokalene måtte være tilpasset hvordan de jobber og hva som er deres kjernevirksomhet. De måtte ha nok areal og fleksibilitet knyttet til dette i forhold til å øke eller redusere hvor mange kvadratmeter de leier.

5.1.3 Pris

“Det er beliggenhet og det er løsning og det er pris. Altså det er bunnlinjen” sa KLP i intervjuet. Dette svaret representerer godt de funnene som har blitt gjort hvor beliggenhet, fleksibel planløsning og pris rangeres i nettopp den rekkefølgen av leietakerne. I intervjuene ble det tydelig at mange av aspektene var viktig, men man kom aldri utenom pris. Hva firmaet er i stand til å betale vil alltid legge en grense på hvilke lokaler man har mulighet til å få, men det var tydelig at økonomifokuset ikke overskygget alt annet. Dette kommer frem i avsnitt 5.2 *Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?* nedenfor hvor leietakeres betalingsvilje vil bli diskutert.

Som UNION nevner vil leietakers prioriteringer ved valg av kontorlokale variere fra selskap til selskap basert på deres profil. Ulike bedrifter og bransjer kan som nevnt ha spesifikke ønsker til beliggenhet, men de kan også ha ulike preferanser på pris. Vika er et dyrt kontorområde i Oslo og derfor kan det forklares at mange anerkjente advokatfirmaer leier nettopp der. Eksklusive og dyre områder tiltrekker seg de eksklusive firmaene, imens nyetablerte og rimeligere områder derfor kan tenkes å tiltrekke seg nyetablerte bedrifter i større grad.

NVE forklarer sin rangering av pris på en god måte. Hun setter pris som nummer fem skråstrek en (5/1). I dette la hun at det var flere andre kriterier som var viktige for dem, men til syvende og sist måtte byggene konkurrere på pris da de ikke kom utenom at de hadde en øvre grense for hva de ønsket å betale for nye lokaler. NVE som er en offentlig bedrift er derfor også inne på noe som ble nevnt av flere; at offentlige firmaer ofte har stort fokus på pris og at dette legger begrensninger på hvilke lokaler de kan leie seg inn i.

Malling og Co trekker frem et viktig aspekt knyttet til pris som er kostnad per ansatt (Olsen, 2017). I stedet for å kun fokusere på kvadratmeterpris bør mer fokus rettes på kostnad per ansatt som vil si noe om arealeffektiviteten. Adresseavisen opplevde dette i praksis ved å gå fra et stort, ineffektivt lokale utenfor Trondheim sentrum til å flytte inn i nye, smartere lokaler i sentrum. Areal effektivitet trekkes frem av tre forvaltere og kan her ses i sammenheng med pris. Når man har en effektiv arealbruk kan dette gi redusert kvadratmeterbehov og til gjengjeld kan man derfor betale noe mer per kvadrat og likevel holde totalprisen på samme nivå. PwC bekrefter dette da de må betale en høyere pris per kvadratmeter i Eufemia enn i sine tidligere lokaler, men på grunn av høy arealeffektivitet som gjør at de klarer seg med færre kvadrat per ansatt blir likevel totalprisen den samme.

5.1.4 Fasiliteter i bygget

Nummer fire på lista er fasiliteter i bygget og her er det en rekke fasiliteter som trekkes frem. Sykkelparkering og garderobemuligheter nevnes av mange og kan knyttes opp mot viktigheten av å ha en sentral beliggenhet som nevnt i avsnitt *5.1.1 Beliggenhet*. For å få de ansatte til å sykle til jobb mener bedriftene at det er viktig å ha fasiliteter i bygget som legger til rette for dette. Gode sykkelparkeringsmuligheter, garderobe og dusj samt ekstratjenester som håndkleservice gjør det enklere for ansatte å velge sykkel. Når de fleste byggene også har begrenset tilgang til parkeringsplasser er nok dette ekstra viktig for mange.

Byggenes konsepter trekkes frem av Akershus Eiendom. Mange velger å gjøre om byggene til noe mer enn kun standard kontorer hvor alle bedriftene sitter adskilt. Felles kantine, resepsjonsløsninger og andre unike løsninger mener de tiltrekker seg leietakere. KLP trekker frem kantine i Abels Hus som en suksess. Han omtaler den som en "personalrestaurant" i stedet for kun en ordinær kantine, og også flere næringsmeglere støtter han i at dette er fasiliteter som teller positivt for leietakere. Respondent 3 er inne på det samme og skriver at resepsjonstjenester, felles møteromspool, personalrestaurant, innendørs sykkelparkering, garderobes, trimrom og tilgang til bildelingsordning er viktige fasiliteter. Höegh nevner at de har Norges største bildelingsordning på Hasle som tilbys til ansatte og beboere i området. "Delingsøkonomi i praksis" omtaler han det som. En slik løsning kan anses som en fasilitet som tilrettelegger for at de som jobber og bor på Hasle enklere kan ta miljøriktige valg når det gjelder transport.

Ifølge Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom sitt veikart for eiendomssektoren (2016, s. 33) er det ikke så mange leietakere som etterspør grønne bygg, og dette støttes av forvalterne som er intervjuet i dette studiet. Likevel påpeker veikartet at leietakere gjerne vektlegger fasiliteter som inngår i grønne bygg, og da trekkes blant annet sykkelparkering frem. Leietakere ønsker gode muligheter for at ansatte kan sykle til jobb, og dette støttes av både Nordea og Adresseavisen som begge sier at dette var viktig for dem når de skulle velge nye lokaler. Med andre ord kan det ofte være at leietakere etterspør fasiliteter som er å finne i grønne bygg uten at de selv er oppmerksomme på det.

5.1.5 Sikkerhet

De fleste rangerte sikkerhet uten ytterligere forklaring. Det ble nevnt at dette er noe som forventes å være ivaretatt i et bygg og derfor var det ikke et spesifikt krav. Ingen av svarene som ble mottatt på

e-post nevnte ordet sikkerhet og av intervjuobjektene var det få som nevnte det. Adresseavisen og NVE var de eneste som trakk frem at sikkerhet var viktig. Adresseavisen var avhengige av å velge et prosjekt og en byggherre som kunne oppfylle deres spesifikke ønsker og krav knyttet til dette. NVE hadde hatt flere innbrudd i sine tidligere lokaler og rangerte derfor sikkerhet som nummer to. Bouvet på den andre siden rangerer sikkerhet nederst og mener at dette ikke var noe de hadde fokus på selv om de er ISO sertifisert på sikkerhet. Her vises det tydelig at firmaenes forhistorie spiller en stor rolle. For NVE som hadde hatt problemer knyttet til sikkerhet ble dette naturlig nok prioritert høyt, men for Bouvet som ikke har en slik historie var ikke dette et fokus. Det tyder også på at sikkerhet prioriteres ut fra hvilken type bedrift det er snakk om. Adresseavisen hadde helt spesifikke krav og det kan tenkes å være fordi de har utstyr og en drift som krever dette.

5.1.6 Energieffektivitet

Energieffektivitet rangeres gjerne sammen med miljøsertifisering og det påpekes av flere at disse henger tett sammen. Bouvet og NVE sier begge at de to aspektene er tett knyttet til hverandre og de begge rangerer dem langt ned på listen. Clear Channel rangerte også energieffektivitet lavt og sa at det ikke var noe fokus for dem i og med at de er miljøfyrtårnsertifisert. Adresseavisen, Bouvet og PwC sier alle i intervjuene at de også er Miljøfyrtårnsertifisert og dette gjør at de alle er forpliktet til å gjøre en rekke miljømessige tiltak. Dette kan være med å forklare hvorfor både energieffektivitet og miljøsertifisering rangeres såpass lavt av flere; de fokuserer på miljø og bærekraft gjennom å sertifisere bedriften sin og derfor fokuserte de heller på andre aspekter når de skulle velge nye kontorlokaler.

Når bedriftene har tatt steget med å Miljøfyrtårnsertifisere seg kan det derfor tenkes at de anser seg selv som miljøbevisste og derfor ikke fokuserer på dette når valg om kontorlokaler skal tas. En mulig forklaring her kan være at det forventes av leietakere at det er gårdeierne som tar dette ansvaret. Leietakerne sørger altså for å være bærekraftige gjennom sertifiseringen, og derfor forventes det at gårdeierne på sin side sørger for at byggene er miljøvennlige og energieffektive. Alle forvaltere som ble intervjuet mente at gårdeiere og utviklere i dag tar dette ansvaret på alvor og ønsker å bygge miljøriktige bygg. Dette støtter derfor opp under påstanden om at leietakere gjør riktig i å forvente at dette ansvaret tas hånd om av andre.

Tidligere er det forklart at total leiepris i denne oppgaven omfatter årsleien, en andel av eiendommens felleskostnader samt leietakerkostnader. Norsk Eiendom sin standard leieavtale for næringslokaler trekker frem at "direkte og for egen regning betaler leietaker energi til egne

eksklusive arealer”. Med andre ord vil leietaker måtte betale sin andel av energikostnadene hvor de leier. Jo mer energieffektivt bygget er - jo lavere blir prisen som leietaker må betale. Det kan derfor virke noe rart at pris rangeres som nummer tre, men at energieffektivitet rangeres som nummer seks i og med at disse må antas å henge tett sammen. Igjen kan en mulig forklaring være at leietaker forventer at byggeier tar seg av dette. Så lenge den totale leieprisen er innenfor det de ønsker eller har mulighet til å betale så er det derfor ikke noe de fokuserer spesielt mye på.

5.1.7 Arkitektur og utseende

UNION (2019) skriver at lokaler kan fungere som et symbol på kvalitet. Det å sitte i lokaler som representerer bedriften på en god måte kan derfor være viktig. Dette støtter NVE og trekker spesifikt frem at omdømmet som bygget gir er viktig. Hun sier blant annet at de som en statlig aktør bør være i et bygg som ser rimelig bra ut. Dette kan tolkes som at bedrifter som benytter seg av statlige midler ikke nødvendigvis ønsker å sitte i de dyreste og flotteste byggende, men at mer nøkterne bygg egner seg bedre. Som UNION skriver kan derfor det motsatte tenkes å være tilfellet for andre bedrifter. Om man er et stort, eksklusivt og anerkjent firma kan det være ønskelig å ha store, flotte kontorer i et bygg som representerer bedriftens kvalitet.

I intervjuene fokuserte de fleste leietakerne og forvaltere på arkitektur og byggenes utseende utvendig når de rangerte dette punktet. Næringsmeglerne derimot trakk i større grad frem byggenes innvendige utseende og i figur 12 kan man se at fire av seks nevnte standard eller kvalitet som et eget punkt. En forklaring på denne forskjellen kan være at forvalterne og leietakerne hovedsakelig snakket om casebyggene som alle er bygget etter 2013 samt andre BREEAM-NOR sertifiserte bygg. Alle disse kan anses som relativt nye bygg og har sannsynligvis en standard som er normal til høy. Dette kan derfor gjøre at de ikke anså standard som relevant i og med at byggene ikke differensierer seg nevneverdig på standard. Næringsmeglerne opererer derimot i et marked hvor de bistår leietakere med å velge mellom alle typer bygg - både nye og gamle - og derfor kan standard og kvalitet være mer aktuelt for dem. Hadde casebyggene vært eldre bygg kan det tenkes at bevisstheten rundt dette hadde vært større.

En grunn til at arkitektur/utseende rangeres så langt ned kan tenkes å være fordi byggene i casestudiet alle er bygget mellom 2013 og 2019, altså er alle relativt nye. Arkitekturen og standarden i disse byggene representerer hvordan mange bygg i denne perioden ser ut og ingen av dem kan sies å skille seg nevneverdig ut. Alle er moderne med rette linjer, store vindusflater og god standard innendørs uten noen ekstra utsmykninger eller spesielle stilarter. Når leietakerne skulle velge lokaler

vil det derfor være naturlig å anta at dette punktet ikke var avgjørende for valget om å leie i nettopp disse byggene.

5.1.8 Miljøsertifisering

På delt sisteplass sammen med arkitektur og utseende rangeres miljøsertifisering. Ser man på tabell 17 nevnte fem av leietakerne BREEAM uoppfordret. På tross av at det rangeres nederst kan dette likevel tyde på at miljøsertifisering er noe de har kjennskap til og også er opptatt av. Men, et sentralt spørsmål her er hvorvidt de har kjennskap til det fordi de nå leier i et BREEAM-NOR sertifisert bygg, eller om det var opptatt av det fra starten av? Ut fra funnene ble det tydelig at kun en av leietakerne faktisk hadde miljøsertifisering som et krav når de skulle flytte inn. De fleste sier likevel at de anser det som et pluss at byggene er sertifisert. Dette kan forklare hvorfor dette punktet derfor totalt sett rangeres nederst; bedriftene anser det som et pluss, men ikke et krav.

I avsnitt 5.3 *Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?* vil miljøsertifisering diskuteres ytterligere knyttet opp til forskningsspørsmålet “Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?” og derfor utdypes ikke dette mer her.

5.1.9 Andre viktig aspekter

Etter å ha samlet inn alt av data ble det tydelig at listen med åtte faktorer knyttet til valg av kontorlokaler ikke var utfyllende. Det var særlig to andre punkter som ble nevnt, og disse var fleksibel leiekontrakt og profesjonell / samme byggeier og/eller forvalter.

Fleksibel leiekontrakt

Fleksibilitet er diskutert før opp mot planløsningen i byggene. Her ble det nevnt at fleksibilitet er viktig for å kunne tilpasse seg endrede tider og nye behov for å øke eller redusere hvor mange kvadratmeter en bedrift leier. Det samme ønsket om fleksibilitet viser seg også å gjelde for leiekontraktene som inngås. UNION trekker frem lengden på leiekontrakten som viktig og knytter det på samme måte opp mot hvordan bedriften anser sin egen fremtid. Det å binde seg opp på en leiekontrakt i 10 år kan i dagens samfunn være vanskelig med stadige endringer, og derfor kan muligheten for kortere kontrakter anses som positivt.

Profesjonell huseier/samme huseier

Den forhistorien bedriftene har med seg fra sine tidligere leieforhold har vist seg å spille en stor rolle for hvordan de rangerer. Flere av leietakerne nevner at de kommer fra bygg med dårlige leieforhold

med gårdeiere og forvaltere som ikke opptrer profesjonelt. NVE nevnte dette spesifikt og hadde et klart ønske om å leie i et lokale hvor det var profesjonelle aktører som tok seg av leieforholdet. Clear Channel sa det samme og trives i dag med å leie av en stor og profesjonell aktør som Entra. Dette funnet støttes av hva Avantor skriver om at leietakere bør gjøre seg kjent med hvem gårdeieren er (På jakt etter nye kontorlokaler? Dette bør du tenke på!, 2017). Et leieforhold varer gjerne over mange år så det å sjekke kompetansen og tidligere erfaringer med gårdeier/forvalter kan derfor være viktig for å sikre et godt leieforhold.

5.1.10 Oppsummering

Beliggenhet var den faktoren som vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokaler. Her er det igjen mange faktorer som spiller inn når bedrifter skal velge beliggenhet. Soneinndeling i byer, nærhet til kollektivtransport, tilhørighet og nærhet til kunder er alle med på å påvirke hvor bedriftene velger å lokaliseres. Fleksibel planløsning rangeres som nummer to. Det å ha lokaler som kan tilpasses en bedrifts kjernevirksomhet og deres endrede behov med tiden er altså svært viktig for mange. Pris kommer som nummer tre og sammen med de to første faktorene representerer disse tre grunnlinjen for leietakernes valg av kontorlokaler. Pris vil sette en naturlig begrensning for en bedrifts valg av kontorlokaler og det at den totale leieprisen er innenfor ens budsjett er derfor viktig.

Fasiliteter i bygget rangeres som nummer fire og her er det en rekke aspekter som trekkes frem som viktig. Kantine, resepsjon, sykkelparkering, garderobemuligheter og trimrom er alle med på å øke attraktiviteten til et lokale. Det å skape et unikt konsept for et kontorbygg gjennom bruken av flere fasiliteter som tilbys trekkes også frem som viktig. Sikkerhet er neste på lista og dette rangeres såpass langt ned fordi det anses av mange som en forventning. For noen påvirker derimot forhistorien og driften kravene man stiller til sikkerhet, og for disse vil sikkerhet derfor anses som viktigere enn for andre som opplever det som en "standard" i et bygg. Energieffektivitet rangeres som nummer seks. For mange kan dette antas å være gårdeier sitt ansvar og derfor legges det ikke mye fokus på dette ved valg av kontorlokale.

På delt sisteplass rangeres arkitektur/utseende og miljøsertifisering. Et bygg sin arkitektur og utseende kan være med å si noe om de bedriftene som jobber der, men alle byggene i casestudiet er relativt nye og moderne. Det at byggene kan anses som relativt "like" kan derfor forklare hvorfor denne faktoren ble rangert nederst. Når det gjelder miljøsertifisering var det kun en av leietakerne som hadde dette som et spesifikt krav når de skulle velge kontorlokale. For de andre var det ikke noe

krav, men de anser det som et pluss at bygget de leier i er BREEAM-NOR sertifisert. I tillegg til de åtte faktorene som ble lagt frem for leietakerne kom det frem at det å kunne ha en fleksibel leiekontrakt og en profesjonell huseier også er viktig.

5.2 Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?

Funnene nedenfor er i stor del knyttet til spørsmålet “Hvilke aspekter ved et kontorlokale var dere villige til å betale mer for å få?” som ble stilt til leietakerne. Gjennom bearbeiding av dataene ble det her tydelig at skillet mellom hva som vektlegges og prioriteres ved valg av kontorlokaler og hvilke aspekter som øker deres betalingsvilje er overlappende. Ut fra tabell 14 og 19 kan man se en påfallende likhet hvor beliggenhet, fleksibilitet, fasiliteter i bygget og nærhet til offentlig kommunikasjon er viktige aspekter både for valg og betalingsvilje. Den videre inndelingen er satt opp ut fra de åtte aspektene som har vist seg å øke betalingsviljen hos leietakere.

5.2.1 Beliggenhet

På spørsmål om hva som øker betalingsviljen til leietakere svarte Høegh Eiendom “[...] beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet, er de tre viktigste tingene” og på samme spørsmål sa Akershus Eiendom “Utelukkende område selvfølgelig”. Basert på figur 18 og 19 ser man at det virker å være hold i disse påstandene da beliggenhet er det aspektet som blir nevnt av flest totalt sett hvorav det er syv forvaltere og næringsmeglere og to leietakere nevner det. Respondent 1 viser til et eksempel i Trondheim hvor bygg med svært høy standard leies ut til lavere priser fordi de har en mindre sentral beliggenhet. Bygg som derimot ligger sentralt oppnår høyere leiepris selv om standarden kan være betydelig lavere. Dette viser at beliggenhet i flere tilfeller kan overskygge leietakers ønske om høy standard da de ikke er villig til å gå på bekostning av god beliggenhet.

Nærhet til offentlig kommunikasjon kan sies å gå under kategorien beliggenhet og nevnes av flere som svært viktig. Som Haugen (2017) konkluderte med var lokasjon, nærhet til offentlig kommunikasjon og parkering de aspektene som viste seg å ha en tydelig påvirkning på leieprisen. Dette studiet støtter opp om Haugen (2017) sine funn da betalingsviljen virker å øke jo bedre beliggenheten og kollektivdekningen er. Hva som anses som en “god beliggenhet” kan derimot diskuteres. Som nevnt kan man finne en uoffisiell soneinndeling i byer basert på hvor ulike bedrifter har valgt å lokalisere seg. Hva som anses som god beliggenhet for et reklamebyrå og for en bank kan derfor være vidt forskjellig. Adresseavisen uttalte at når de skulle flytte ønsket de seg en “rå

beliggenhet” og med dette mente de at lokalene måtte ligge svært sentralt til i byen og med nærhet til der ting skjer. Hva andre bedrifter i Trondheim anser som en “rå beliggenhet” kan derimot være noe helt annet. Dette gjør at beliggenhetsbegrepet i stor grad vil variere fra bedrift til bedrift med tanke på deres spesifikke behov.

Van Der Wetering *et al.* (2011) hevder at beliggenhet er viktig for å sørge for enkel tilgang til kunder, gode lokale fasiliteter og kollektivtransport. Både Clear Channel og Bouvet nevnte spesifikt at de var villige til å betale mer for god beliggenhet. Bouvet trakk frem nærhet til servicefunksjoner i nærheten som viktig i den sammenheng og Clear Channel trakk frem nærhet til kunder. Som KLP nevner kan dette begrunnes i at bedrifter alltid konkurrerer om de beste hodene og ønsker derfor å fremstå attraktive for potensielle arbeidstakere ved å ha enkel tilgang til offentlig kommunikasjon og nærhet til gode servicefunksjoner. For PwC var det aldri noe tema å velge en annen beliggenhet og var derfor hele tiden klar over at leieprisen i dette området ville være høy. Beliggenhet ble derfor ikke nevnt som noe de var villige til å betale mer for, men indirekte kan man anta at det å leie sentralt i Bjørvika med svært god kollektivdekning er noe de legger ekstra penger i.

5.2.2 Standard

Standard nevnes av hele åtte firmaer men her er det nødvendig å gå mer i dybden på hvordan svarene fordeler seg. Som man ser av tabell 18 og 11 er det ingen leietakere, og kun to forvaltere som oppgir standard når det er snakk om økt betalingsvilje. I figur 13 kommer det derimot frem at standard nevnes av alle seks næringsmeglere som et viktig aspekt. Som nevnt under avsnitt 5.1.7 *Arkitektur og utseende* kan dette skyldes at leietakerne og forvalterne hovedsakelig snakket om casebyggene som alle er bygget mellom 2013-2019. Dette er nye bygg hvor man kan anta at standarden er normal til høy. Standard vil derfor ikke bli ansett som relevant da det oppleves som en forventning fra leietakernes side at den er normal/høy. Næringsmeglerne derimot ga svar basert på leietakere som ønsker å leie i alle typer bygg - både nye og eldre. Her vil standarden i større grad variere ut fra byggenes alder og derfor vil dette aspektet være mer relevant og nærliggende å svare for denne gruppen.

Clear Channel var eneste leietaker som spesifikt nevnte noe om hvordan lokalene skulle se ut “[...] vi jobber jo med utendørsreklamer i mediebransjen slik at vi ønsket muligheten til å kunne ha litt «freshe» kontorer som på en måte representerer de vi er”. Hvorvidt dette påvirket deres betalingsvilje ble ikke nevnt, men det er rimelig å anta at det å leie i et nyere bygg med god standard derfor var viktig. Det som Clear Channel sier henger sammen med det Haugen (2017) konkluderte

med i sin studie, nemlig at tilstandsgrad og bygge- og renoveringsår har moderat påvirkning på leieprisen (tabell 5). Antar man at nyere bygg og høyere standard henger sammen kan man anta at Clear Channel ønsket seg inn i et nytt bygg og derfor var villige til å betale mer for dette. Tidspunktet når bygg er oppført eller rehabilitert påvirker derfor betalingsviljen i den forstand at nyere bygg gir økt betalingsvilje fordi disse presumptivt har en høyere standard. Nordea påpekte at når de skulle velge lokaler ønsket de seg noe mer moderne for å gjøre driftssituasjon enklere. Dette samsvarer godt med Haugen (2017) sine funn da moderne bygg med nye tekniske anlegg har god tilstandsgrad og dermed kan øke betalingsviljen til leietaker.

På bakgrunn av dette kan man si at standard er viktig for leietakere som er i prosess med å velge lokale og som ikke har noen preferanser på når bygget er oppført. Om leietaker derimot ønsker å leie i et BREEAM-NOR sertifisert bygg vil dette uansett ikke være eldre enn åtte år da første bygg i Norge ble sertifisert i 2011 (Bre Global, 2019). Alle disse byggene kan derfor antas å ha en normal til høy standard og derfor vil ikke dette aspektet være like relevant knyttet til disse leietakernes betalingsvilje.

5.2.3 Fleksibilitet

Fleksibilitet omhandler både fleksibilitet i leieforholdet og kontrakten, men også i forhold til arealbruk og de fysiske lokalene. Blant forvaltere utpeker fleksibilitet seg da hele fem av seks nevner det. Hos næringsmeglerne havner det derimot blant de minst nevnte. Ingen av leietakerne mener at fleksibilitet er noe de har vært villige til å betale mer for, men når det gjaldt valg av kontorlokale derimot var fleksibel planløsning rangert som nummer to. Et interessant aspekt her er derfor hva som gjør at noe som er så viktig for leietakere ved valg av lokaler ikke nevnes når det er snakk om betalingsvilje? En mulig forklaring kan være at fleksibilitet er et såpass viktig krav for leietakere at det ikke er aktuelt for dem å leie i lokaler som ikke oppfyller dette kravet. Når leietakere derfor ikke er villige til å fire på dette kravet så vil det heller ikke være et tema om de ønsker å betale mer for å få det eller ikke. En annen forklaring kan være at oppmerksomheten rundt fleksibilitet først bli gjort gjeldende når det er behov for endringer og det påvirker således ikke deres daglige virke i like stor grad som for eksempel beliggenhet. På den måten vil ikke fleksibilitet være det første som nevnes når de ble spurt om betalingsvilje.

Et av Avantors tips til hva man bør tenke på når man skal inn i nye kontorlokaler er: "Hvilken fleksibilitet tilbyr gårdeieren i forhold til eksempelvis ekspansjon/reduksjon når ditt firmas behov endrer seg?" (På jakt etter nye kontorlokaler? Dette bør du tenke på!, 2017). Her legger de vekt på

at fleksibilitet er viktig knyttet til bedriftsendringer. Å ha fleksibilitet så en kan øke eller redusere antall kvadratmeter man leier vil derfor kunne forenkle prosessen når endrede behov oppstår. Om en bedrift betaler en høyere pris for å inngå en fleksibel kontrakt kan dette derfor være rimeligere i det lange løp enn om de må ta en større engangskostnad for flytting eller heving av leiekontrakt på et senere tidspunkt. Et godt eksempel på dette er Miljødirektoratet som uttalte at det å kjøpe seg ut av deres gamle leiekontrakt ville vært svært dyrt. Løsningen for dem ble derfor å fortsette med Entra Trondheim som utleier og flytte til nye lokaler på Brattørkaia som de fikk være med å tilpasse til sin virksomhet. I dette tilfellet var utleier fleksibel med tanke på å endre leieforholdet selv om leietaker ikke hadde fleksibilitet til å komme seg ut av kontrakten da dette var et dyrt alternativ. Fleksibilitet kan antas å være relevant for alle typer bedrifter da det i dagens samfunn er vanskelig å forutse hvordan markeder endrer seg frem i tid. Fleksibilitet i lengden på kontraktene er derfor også viktig da det som UNION sier handler om hvor mye de må binde seg opp til. Å kunne signere en fleksibel kontrakt som ikke binder bedriften opp til et lokale over lang tid kan derfor øke leietakers betalingsvilje basert på svarene gitt av forvaltere og næringsmeglere.

5.2.4 Fasiliteter i bygget

Ut fra intervjuene med leietakerne ble det tydelig at kantine var noe flere kunne være villige til å betale mer for. Bouvet og Nordea var de to som trakk frem dette og KLP støtter påstanden ved å også mene at kantine er en viktig fasilitet for leietakere. I Abels Hus har de derfor satset stort på dette og laget det han omtalte som en "personalrestaurant". Både KLP og Akershus Eiendom trekker frem at bedrifter alle er ute etter de beste hodene og derfor ønsker å fremstå mest mulig attraktive gjennom å blant annet tilby gode lokaler. Akershus eiendom uttrykker at de gjerne prøver å skape konsepter i sine bygg for å øke attraktiviteten ved å skape noe unikt som appellerer til leietakere og gjør at de kan tilby noe ekstra til deres ansatte. På den måten gjør man noe ekstra ut av funksjonene i bygget, noe som igjen kan virke å ha en positiv effekt på leietakeres betalingsvilje. Andre aspekter som nevnes av KLP og respondent 2 er sykkelparkering, gode garderobemuligheter, resepsjonstjenester og trimrom.

Sentral beliggenhet og nærhet til kollektivknutepunkt er allerede trukket frem knyttet opp mot betalingsvilje, og fasiliteter som sykkelparkering og garderobe kan virke å ha en sammenheng med dette. Helse og innemiljø ble valgt ut som den kategorien fra BREEAM-NOR som var viktigst for flest av leietakerne noe som tyder på at helse er viktig for mange. Bedriftene ønsker at de ansatte kan gå, sykle eller reise kollektivt til jobb og det virker derfor som mange vektlegger slike funksjoner i

byggene for å tilrettelegge for nettopp dette. Det at bedriftene er villige til å betale mer for å leie i bygg hvor det er tilrettelagt for at ansatte kan velge en aktiv transportform er derfor naturlig.

5.2.5 Arealeffektivitet

Tre av forvalterne nevnte arealeffektivitet som et sentralt aspekt knyttet opp mot betalingsvilje, men det ble hverken nevnt av næringsmeglere eller leietakere. I avsnitt 5.1.3 *Pris* ble arealeffektivitet også nevnt da disse to aspektene kan sies å henge tett sammen når det gjelder valg av kontorlokale. PwC ble der brukt som et eksempel da de ved å leie færre, men mer effektive kvadrat, oppnår samme total leiepris selv om leieprisen per kvadrat er høyere. Basert på det eksempelet er det lett å se hvorfor arealeffektivitet bidrar til økt betalingsvilje: Jo mer effektive kvadratmeterne er - jo færre kvadratmeter trenger leietaker - og jo høyere pris kan de tillate seg å betale per kvadrat. Ut fra dette kan man si at den totale betalingsviljen ikke nødvendigvis vil øke, men det er derimot betalingsvilje per kvadrat som øker.

Det at arealeffektivitet knyttes opp mot besparelser i leiepris kan gjøre at man antar at dette vil gå på bekostning av noe - kanskje da ansattes trivsel. Höegh Eiendom uttalte at det er viktig å kunne kombinere lavt antall kvadratmeter pr. ansatt med god trivsel. Med dette menes at arbeidsstasjonene og plassen som settes av til de ansatte må være i fokus, og arealeffektivitet kan ikke veies tyngre enn dette. Her er man da igjen inne på det KLP og Akershus Eiendom sier om at alle er ute etter de beste hodene, og da gjelder det å skape en god balanse her for at lokalene skal fremstå som attraktive. Når leietakere da som nevnt er opptatt av å ha bygg med gode fasiliteter kan det være at dette er grunnen til at de ikke nevner arealeffektivitet som et aspekt knyttet til økt betalingsvilje. Leietakerne virker å fokusere på gode funksjoner i bygget fremfor arealeffektivitet og kan derfor tenkes å være villige til å sette av plass til slike funksjoner for å fremstå attraktive.

5.2.6 Miljø

Hele tre av ni leietakere nevnte miljøaspekter som noe de kunne vært villige til å betale mer for. "Miljø" er en samlebetegnelse for strengere miljøkrav, miljøstandard og energiløsning som ble nevnt av de tre leietakerne. Adresseavisen var en av pådriverne for å bygge passivhus med energiklasse A, og de støttet utbygger sitt ønske om å BREEAM-NOR sertifisere bygget. Cowi rådgir andre bedrifter når det kommer til å sertifisere sine prosjekter og mente at de derfor må gå foran som gode eksempler ved å leie i et sertifisert bygg. De nevner også at det at de kunne hatt en økt betalingsvilje om bygget hadde blitt sertifisert et nivå høyere, men påpeker at dette aldri var et tema knyttet til

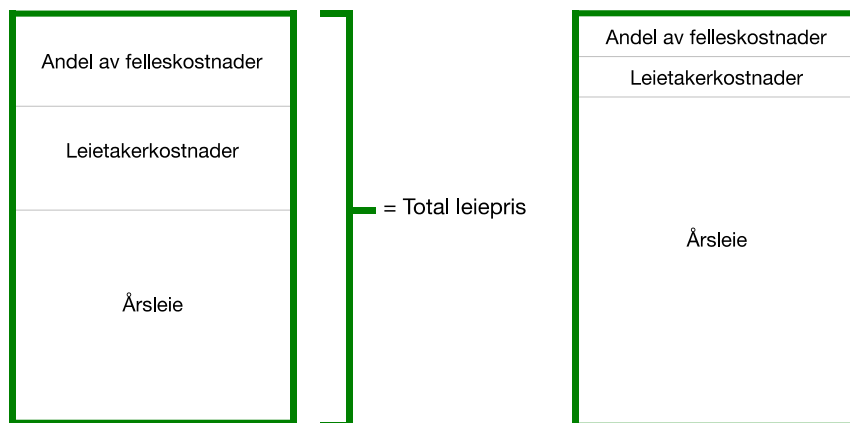
Portalbygget. Miljødirektoratet ønsket en mer miljøvennlig energiløsning og betalte derfor litt ekstra for dette.

Det som kom frem gjennom funnene knyttet til miljø og betalingsvilje var interessant med tanke på oppgavens definisjon av betalingsvilje: "Betalingsvilje er den totale leiepris en leietaker er villig til å betale for å leie et konkret kontorlokale basert på dets egenskaper og innhold". Dette studiet fokuserer kun på betalingsvilje knyttet til hva leietaker betaler i total leiepris, og dette inkluderer årsleien, en andel av eiendommens felleskostnader samt leietakerkostnader. Alle de tre leietakerne som har nevnt at de var villige til å betale mer for miljøaspekter henviser derimot til investeringer de var villige til å gjøre når bygget var under oppføring. Ingen av de tre nevnte at denne investeringen førte til endringer i deres betalingsvilje knyttet til leieprisen når de skulle flytte inn i bygget.

Fuerst *et.al* (2011, s. 6609) sin oppsummering av funn på området sier at leietakere kan oppnå fordeler som følge av lavere energikostnader ved å leie i bygg med høy miljøytelse. Devine og Kok (2015) skrev det samme og presiserte at man kunne oppnå noe høyere leiepriser i bygg som "[...] kan dokumentere høyere nivå av energieffektivitet". Det Entra Trondheim og KLP sier her støtter oppunder dette da de mener at leietakere ofte etterspør energiaspekter ved bygg da dette er noe som påvirker felleskostnadene de må betale. Det at bedriftene derfor er villige til å investere i miljøaspekter og energiløsninger i byggene kan derfor potensielt føre til lavere felleskostnader og leietakerkostnader i det lange løp. Sett opp mot denne oppgavens definisjon av betalingsvilje vil ikke en vilje til å investere ekstra i miljøaspekter derfor være det samme som økt betalingsvilje knyttet til total leiepris.

Respondent 6 er den eneste av næringsmeglerne som nevner miljø konkret knyttet til betalingsvilje: "[...] få er villige til å betale ekstra for miljøprofil, og i hvert fall ikke ut over den gevinsten energieffektiviteten gir i kroner og øre". Igjen knyttes miljø opp mot energi og mulige besparelser som kan oppnås. UNION nevner BREEAM-NOR spesifikt og sier at sertifiseringen oppfattes som et "add-on" og at det ikke i seg selv er noe som øker betalingsviljen. KLP og Akershus Eiendom har aldri opplevd at BREEAM-NOR øker betalingsviljen til leietakere og mener det ikke er en del av diskusjonen. Entra Trondheim er eneste forvalter som mener at BREEAM-NOR øker betalingsviljen, men igjen nevnes besparelsene som følger med en slik sertifisering: "[...] i nabobygget her fikk jeg kommentaren senest i går; "vi har jo nesten ikke strømgregning her, men husleia er mye høyere" så de er jo villige til det."

Ut fra svarene ovenfor er det tydelig at det kan være en økt betalingsvilje hos leietakere knyttet til miljøaspekter i bygg, men dette knyttes alltid opp mot besparelsene som kan oppnås. I figur 20 er det vist hvordan leietaker kan betale en høyere årspris, men likevel ikke betale en høyere total leiepris fordi de sparer inn ved at leietakerkostnadene og andelen av felleskostnadene kan reduseres som følge av lavere energi- og driftskostnader.



Figur 20: Total leiepris forblir uendret selv om årsleien øker

Nordea påpekte at de hadde fokus på energiforbruk og kildesortering og uttrykker også at de kunne vært villige til å betale mer for høyere sertifisering med bakgrunn i at de får igjen i andre enden i form av lavere energi- og driftskostnader. Sykehusapotekene brukte besparelser ved miljøbygg som argumentasjon for å forsvare høyere årsleie og mener dette viser seg på bunnlinjen. Om man fokuserer på årsleien isolert sett kan man derfor argumentere for at leietakerne har en økt betalingsvilje knyttet til miljøaspekter, men ser man på total leiepris støtter ikke funnene at leietakerne er villige til å betale mer.

5.2.7 Sikkerhet

Sikkerhet kan sies å inngå under fasiliteter men da det nevnes spesifikt av to leietakere er det valgt å fremheve det som et eget punkt. I avsnitt 5.1.5 *Sikkerhet* fremheves bedriftenes historie og drift som relevant knyttet til sikkerhet. Som nevnt vil sikkerhet for bedrifter som NVE og Adresseavisen ha en høyere oppmerksomhet som følge av historie og spesiell driftssituasjon. I tilfeller hvor leietaker stiller slike krav til ekstra sikkerhetstiltak utover hva som er normalt å forvente er det naturlig å anta at de derfor også har en økt betalingsvilje til nettopp dette. På bakgrunn av det kan man si at i de tilfeller hvor leietaker har krav som går utover hva som kan forventes i et "vanlig" lokale så har de også en økt betalingsvilje knyttet til hva de stiller krav om.

5.2.8 Oppsummering

Beliggenhet, standard, fleksibilitet og fasiliteter i bygget fremstår som de aspektene som i størst grad påvirker betalingsviljen til leietakere basert på svarene gitt av leietakere selv, forvaltere og næringsmeglere. Viktige faktorer knyttet til beliggenhet er nærhet til offentlig kommunikasjon, nærhet til kunder og enkel tilgang på servicefunksjoner i nærområdet. Bedrifter og bransjer vil foretrekke ulike områder og hva som anses som en “god beliggenhet” vil derfor variere. Standard er sentralt når leietakere skal velge mellom lokaler med varierende alder. Om de derimot er ute etter et BREEAM-NOR sertifisert bygg vil ikke dette være eldre enn åtte år og derfor kan man anta at standarden uansett vil være normal til høy, og derfor vil ikke dette aspektet påvirke betalingsviljen i like stor grad.

Fleksibilitet omhandler muligheten til å tilpasse lokalene og leiekontrakten til bedriftens utvikling og behov for framtiden. Det å betale en økt årsleie for slik fleksibilitet kan spares inn i det lange løp ved at man kan unngå større engangskostnader på senere tidspunkt knyttet til flytting og kontraktsbrudd. Leietakerne virker også å være villige til å betale mer for å kunne tilby lokaler med gode fasiliteter til sine ansatte. Dette inkluderer alt fra kantine, sykkelparkering, treningsrom og konsepter i byggene. Arealeffektivitet bidrar til økt betalingsvilje ved at leietakere kan tillate seg en høyere kvadratmeterpris jo mer effektive kvadratmeterne er. Det er derimot vanskelig å bevise at leietakerne er villige til å betale en høyere total leiepris.

Det viser seg å være en økt betalingsvilje knyttet til miljøaspekter, men dette begrenser seg i dette studiet til å gjelde enkeltinvesteringer knyttet til oppføring av bygg, samt økt betalingsvilje knyttet til årsleien. I og med at miljøbygg kan føre til reduserte energikostnader vil den totale leieprisen kunne forbli lik selv om årsleien øker. På bakgrunn av dette er det derfor ikke bevist at leietakere er villige til å betale en høyere total leiepris knyttet til miljøaspekter. Sikkerhet kan påvirke betalingsviljen til de bedrifter som har et forsterket fokus på akkurat dette som følge av historie eller driftssituasjon. Dette kan man også forvente av eventuelle andre spesifikke aspekter som gjør at bedriften krever noe utover hva som er naturlig å forvente.

5.3 Hvor viktig er BREEAM-NOR sertifisering for leietakere?

Ut fra forskningsspørsmålet “Hvilke faktorer vektlegges i størst grad av leietakere ved valg av kontorlokale?” ble det tydelig at miljøsertifisering ikke er en faktor som vektlegges høyt ettersom den ble rangert nederst sammen med arkitektur og utseende. De tre faktorene som vektlegges høyest er beliggenhet, fleksibel planløsning og pris. Disse tre utgjør dermed bunnlinjen ved valg av

kontorlokale ifølge dette studiet. Et gjennomgående svar fra forvalterne som kan være med å forklare dette er at miljøsertifisering og BREEAM-NOR har blitt en "standard" når det er snakk om nybygg. Leietakere forventer at et nybygg skal være sertifisert og derfor er det ikke noe de etterspør konkret. Som Akershus Eiendom sa er det kun "en boks du tikker av". Selv om sertifiseringen ikke var et krav nevnte både Bouvet, NVE og Adresseavisen at det helt klart var et pluss at byggene de leier er sertifisert. Entra Oslo og Akershus Eiendom støtter denne påstanden og mener leietakerne anser sertifiseringen som noe positivt.

UNION og Akershus Eiendom trekker frem en annen mulig forklaring på hvorfor leietakere ikke etterspør BREEAM-NOR når de skal velge kontorlokale. Deres oppfatning er at gårdeierne tar sitt samfunnsansvar mer og mer seriøst og derfor går flere nå foran som gode eksempler ved å bygge miljøsertifiserte bygg. Dette kan derfor føre til at leietakere legger ansvaret over på byggeiere og utviklere og forventer at de sørger for at byggene er miljøvennlige. CSR blir trukket frem i teorien som en grunn til hvorfor bedrifter bør velge bærekraftige løsninger. Entra Oslo, Entra Trondheim, Höegh og KLP sier at de som store eiendomsutviklere og eiendomsbesittere ønsker å bygge miljøsertifiserte bygg fremover fordi de tar sitt samfunnsansvar på alvor, men også fordi de har ambisjoner om å gå foran som gode eksempler. Coulson *et al.* (2017, s. 15-16) mener at det å investere i bærekraftige bygg kan styrke en bedrifts image. Entra Oslo var inne på nettopp dette ved å si at det i tillegg til samfunnsansvar er viktig å fremstå som en seriøs aktør. De mener at det å bygge miljøsertifiserte bygg vil bidra til dette samtidig som det kan gi dem gevinster på sikt.

Teorien støtter opp det Entra Oslo sier om at miljøsertifisering kan gi dem gevinster. Devine *et al.* (2015) og Eichholtz *et al.* (2013) er to av studiene som konkluderer med at miljøsertifiserte bygg kan føre til økte leiepriser, økt belegg og høyere salgspriser. En rekke studier mener altså at sertifiseringer som BREEAM-NOR kan øke leietakernes betalingsvilje. Diskusjonen under avsnitt 5.2 *Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker leietakeres betalingsvilje?* derimot tilsier at dette ikke nødvendigvis er tilfellet når det er snakk om total leiepris. Selv om leietakerne kan være villige til å betale en høyere årspris vil besparelser knyttet til energi- og driftsutgifter kunne gjøre at den totale leieprisen holdes lik. Ved at leietakere betaler en høyere årspris vil byggeier kunne tjene på dette ved at deres inntekter øker. Eichholtz *et al.* (2010, s. 3) mener at de økonomiske gevinstene som kan oppnås for byggeier bør fremmes i større grad sånn at flere vil være villige til å investere i bærekraftige tiltak ettersom investeringene kan spares inn over tid.

Forvalterne mente at det er få bedrifter som har sertifisering som noe absolutt krav, og i dette studiet var det kun Cowi som hadde BREEAM-NOR sertifisering som et krav når de skulle velge lokale. Det som trekkes frem her er at det ofte er de store og gjerne internasjonale firmaene som etterspør BREEAM-NOR sertifisering konkret. Disse har ofte klare miljøstrategier og stiller strenge krav til byggene de skal leie i. Dette støttes av Wrigglesworth *et. al* (2004, som sitert i Nunnington *et al.*, 2011) som skriver at størrelsen på en bedrift kan påvirke hvordan valg av kontorlokale tas. Store bedrifter tar gjerne mer grundige og detaljerte beslutninger og dermed er det naturlig at krav til miljøsertifisering kommer opp som et tema knyttet til valget. Norske leietakere virker altså ikke å være like opptatt av dette enda, men som de fleste av forvalterne sier har det skjedd en endring i markedet og de mener at fokuset kommer til å øke.

Akershus Eiendom trekker frem et interessant poeng knyttet til hvem som etterspør miljøsertifiserte bygg. I og med at det gjerne er store og internasjonale firmaer som etterspør BREEAM-NOR sertifisering mener de det er vanskelig å sammenligne Oslo, og iallfall Trondheim, med større byer som for eksempel London. Sammenlignet med London er det langt færre slike firmaer i Oslo og Trondheim, og derav vil også fokuset totalt sett på miljøsertifisering kunne antas å være lavere. Det å benytte studier fra Storbritannia som utgangspunkt for dette casestudiet kan derfor være noe misvisende. Andelen av denne type firmaer i Trondheim kan antas å være enda lavere enn i Oslo, så å sammenligne med store byer som London kan derfor være enda mer misvisende her.

En annen gruppe som trekkes frem er offentlig sektor. Her varierer det i hvilken grad man mener at BREEAM-NOR er viktig for dem eller ikke. Det trekkes frem at staten har et ansvar når det gjelder å gå foran som gode eksempler, men som Entra Trondheim sier er det ofte pris som er avgjørende. NVE er statseid og støtter denne påstanden til en viss grad. Det er mange faktorer som er viktig, men i bunn og grunn for dem er pris viktig da det setter en klar begrensning for hva de kan leie og ikke.

Fire av ni leietakere nevnte at de er miljøfyrtårnsertifisert, noe som betyr at de som firma gjør en rekke tiltak for å være bærekraftige. De fleste svarte også at de anså sitt firma som mer eller mindre miljøbevisste og at de var opptatt av miljøet. Den generelle bevisstheten rundt klimaproblematikk virket derfor å være høy hos alle og det er tydelig at det er et fokus hos de fleste. Likevel ble det tydelig at andre aspekter knyttet til kontorlokaler ofte er viktigere enn miljøsertifisering. Som tidligere nevnt kan det tenkes at leietakerne mener at de tar sin del av ansvaret ved å sertifisere bedriften, også forventes det at gårdeierne tar ansvaret for å sertifisere bygget. De forventer derfor at dette ansvaret tas hånd om og når de skal velge kontorlokaler er dette derfor ikke en viktig faktor.

På den andre siden vil det å leie i et BREEAM-NOR sertifisert bygg ifølge Bouvet og Clear Channel gjøre at prosessen med å re-sertifiseres som miljøfyrtårnsbedrift blir mye enklere. Flere bedrifter burde derfor få øynene opp for at BREEAM-NOR sertifiserte bygg kan være svært positivt å leie i dersom de er miljøfyrtårnsertifisert eller ønsker å bli det.

Fem av leietakerne nevnte BREEAM-NOR uoppfordret og hele åtte av ni visste at bygget de leier i er BREEAM-NOR sertifisert (tabell 17). Dette kan tyde på at kjennskapen til sertifiseringen er relativt høy blant leietakerne i studiet. Likevel var det kun en av ni leietakere som hadde BREEAM-NOR sertifisering som et krav. Dette kan forklares ved at leietakerne vet om sertifiseringen nettopp fordi de nå leier i et BREEAM-NOR sertifisert bygg. Når de derimot skulle velge kontorlokaler hadde de kanskje ikke den samme kjennskapen og derfor var ikke BREEAM-NOR et krav knyttet til valget. UNION, Akershus Eiendom, Höegh, Entra Trondheim og Entra Oslo sier alle at de ser en tydelig økning i fokuset på miljø, bærekraft og sertifisering av bygg. De mener derfor at BREEAM-NOR i løpet av de seneste årene har gått fra å være noe nytt, til å ha blitt en standard i større grad. Leietakere som er i markedet i dag kan derfor tenkes å ha bedre kjennskap til sertifiseringen enn hva leietakerne i dette studiet har og kanskje vil derfor BREEAM-NOR kunne være et krav i større grad nå enn hva som er funnet i dette studiet.

5.3.1 Oppsummering

BREEAM-NOR sertifisering kan ikke sies å ha vært viktig for leietakerne ved valg av kontorlokale. Likevel anses det som et pluss for de fleste at byggene er sertifisert. Miljøsertifisering ble rangert nederst sammen med arkitektur/utseende og beliggenhet, fleksibel planløsning og pris var det som viste seg å være viktigst. BREEAM-NOR er som tidligere nevnt heller ikke utslagsgivende når det gjelder leietakernes betalingsvilje sett opp mot total leiepris. Generelt sett fremstår ikke norske leietakere som nevneverdig opptatt av miljøsertifisering når det gjelder valg av kontorlokaler. De fremstår som mer opptatt av å være sertifisert som bedrift og anser det derfor som gårdeier sitt ansvar å sørge for at byggene er miljøvennlige. Internasjonale og store firmaer derimot virker å være mer opptatt av det. Det virker derimot å være en endring i markedet med stadig økende fokus på miljø og bærekraft så det kan antas at fokuset vil øke mer og mer med årene.

5.4 Er det noen forskjeller mellom sertifiseringsnivåene very good og excellent?

Sett bort fra de tekniske forskjellene som skiller de to sertifiseringsnivåene very good og excellent er det andre aspekter som skiller de to nivåene. Flere forvaltere hadde en mening om hvilket sertifiseringsnivå som var å betrakte som bransjens minimumsstandard. KLP uttrykte at deres er very good og Höegh har gjort et styrevedtak med samme krav. Höegh uttrykker derimot at excellent er den nye standarden, noe som støttes av Entra Oslo som mener excellent er standard ved nybygg, men at man ofte nøyer seg med very good i rehabiliteringsprosjekter. Ut fra listen over BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge (vedlegg 1) ser man at very good benyttes oftere enn excellent med dobbelt så mange sertifiseringer i 2018 og så langt nesten fem ganger så mange så langt i 2019. Eiendomssektorens veikart (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom 2016) mener at BREEAM-NOR very good bør settes som minimumskrav for alle nybygg, rehabiliteringer og leiesøk fra det offentlige for å nå klimamålene. Ut fra dette er det derfor tydelig at very good anses som det mest vanlige sertifiseringsnivået, men at flere har ambisjoner om å overgå denne ved å velge excellent og i noen tilfeller også outstanding.

Gjennom å analysere funnene ble det tydelig at leietakers kunnskap om BREEAM-NOR sertifiseringen kan være viktig i diskusjonen om hvorvidt det er mulig å avdekke forskjeller mellom very good og excellent. "Jeg tror ikke de har noe annet forhold til BREEAM enn at det står BREEAM på den plakaten bortpå der" sa Entra Trondheim og mener leietakere er mer opptatt av hva de får i bygget enn hvilken sertifisering det har. Ut fra svarene gitt av leietakere ble det også tydelig at mange ikke har inngående kjennskap til hva de ulike nivåene heter eller hva de innebærer. "Vi var mer opptatt av hva utleier kunne fortelle oss om funksjonene i bygget, ikke nødvendigvis at det var den og den sertifiseringen. Det ble litt perifert for oss i forhold til å sette oss inn i hva de og de standardene er" uttalte Sykehusapotekene. Alle var derimot opptatt av at byggene hadde godt innklima og at det totalt sett var egnet til deres virksomhet. Dette støtter derfor Entra Trondheim sin påstand om at leietakere vektlegger andre ting ved bygget fremfor sertifiseringen. Hvilket av de to sertifiseringsnivåene et bygg har kan derfor virke å være lite relevant for de fleste leietakere.

Abdul *et.al.* (2014) fant i sin studie at ekstrakostnaden for å bygge BREEAM sertifiserte bygg er økende med sertifiseringsnivå (tabell 4). I store prosjekter vil dette bety en kostnadsøkning på flere millioner noe som vil kunne påvirke eiers beslutning om hvilket sertifiseringsnivå som velges ut ifra hvilke inntekter bygget vil generere fremover. En rekke studier har som nevnt konkludert med at

miljøsertifisering kan øke leietakers betalingsvilje, og dette kan derfor bidra til å tjene inn ekstrainvesteringen utbygger eller byggeier har ved å sertifisere et nivå høyere. Funnene i dette studiet viser noe variasjon rundt hvorvidt man kan forvente økt betalingsvilje knyttet til økt sertifiseringsnivå. Nordea sier at “[...] jeg tror absolutt vi kunne vært med å bidra med høyere betalingsvilje fordi at man får igjen på andre enden her da, ved for eksempel lavere energiforbruk osv.”. Cowi nevnte også at de kunne hatt en økt betalingsvilje, men at det i deres tilfelle aldri var en del av diskusjonen knyttet til Portalbygget. Disse funnene viser at leietakere kan ha en økt betalingsvilje for høyere sertifisering når det er snakk om årsleie og dette kan derfor gi gårdeier økte inntekter og la de tjene inn ekstrainvesteringen på sikt.

Noen av leietakerne svarte A eller B på spørsmål om hvilket sertifiseringsnivå bygget var. Det kan tenkes at flere forveksler sertifisering men energimerking som også flere var inne på i intervjuene. Energiforbruk er noe leietakerne på en enkel måte kan relatere seg til i forhold til kostnader, noe som kan være grunnen til at energiklasse ifølge Union og KLP er etterspurt i større grad enn BREEAM-NOR. Her kan også BREEAM-NOR sertifiseringsnivået fremstå noe uklart da det nødvendigvis ikke er sammenheng mellom sertifiseringsnivå og energiklasse. Et godt eksempel her er Schweigaardsgate 16 som er Excellent og energiklasse B og Brattørkaia 15 som er very good og energiklasse A. For leietaker kan derfor et spesifikt sertifiseringsnivå fremstå mer usikkert enn energiklasse som fremstår mer håndfast og derfor enklere kan knyttes opp mot energiforbruk og felleskostnader.

Noe annet som bygger oppunder påstanden om at sertifiseringsnivåene er noe uklare er hvor utbygger henter poengene i sertifiseringen fra. Det er lite som skiller de to sertifiseringsnivåenes minimumskrav og derfor står utbygger relativt fritt til å velge hvilke kategorier som vektlegges. Det betyr at det ikke finnes et konkret svar på hva excellent innebærer og derfor kan det være vanskelig for leietakere å sette seg inn i hvorfor de skal velge, og eventuelt betale mer for, et slikt bygg sammenlignet med et som er very good. Det trenger heller ikke nødvendigvis være kategorier av betydning for leietaker som løfter et bygg fra very good til excellent, noe som gjør at nivået ikke trenger å ha noen relevans for dem. Ut fra figur 16 ble det tydelig at helse og innemiljø, energi og transport var de viktigste kategoriene for leietakerne. Om et bygg har oppnådd excellent ved å legge stor vekt på emner fra kategoriene arealbruk og økologi og vann kan det derfor antas å utgjøre liten forskjell for leietakere å velge dette bygget fremfor et very good bygg som har stort fokus på emner i kategoriene leietakere anser som viktigst. Cowi valgte ut energi, materialer samt helse og innemiljø som de tre viktigste kategoriene og presiserte at valget ble tatt fordi disse tre er noe som påvirker

dem som sitter i bygget. Det kan derfor argumenteres for at utbyggere bør fokusere på kategorier som påvirker brukerne i bygget i det daglige. Dette bør også synliggjøres ovenfor potensielle og eksisterende leietakere for å øke sannsynligheten for økt betalingsvilje og kanskje også påvirke deres valg om å leie i bygget.

Oppsummering

BREEAM-NOR very good kan sies å være det mest vanlige sertifiseringsnivået, men flere ønsker å sertifisere høyere enn dette og excellent blir derfor også brukt i stor grad. Leietakernes inngående kunnskap til BREEAM-NOR kan anses som noe lav, og de virker å være mer opptatt av hva byggene kan gi dem fremfor hvilket sertifiseringsnivå det har. Det er derfor vanskelig å finne støtte for at leietakere anser sertifiseringsnivået som svært relevant. Det kan sies å være en økt betalingsvilje knyttet til høyere sertifiseringsnivå sett opp mot årsleien og derfor kan dette potensielt øke inntektene til gårdeierne på sikt. Svarene leietakerne ga på spørsmål om sertifiseringsnivå kan tyde på at noen forveksler BREEAM-NOR sertifisering og energimerking og skillet mellom de to, samt skillet mellom ulike sertifiseringsnivå kan anses som noe uklart. Hva utbygger vektlegger ved sertifisering bygger oppunder påstanden om at BREEAM-NOR nivåene kan være noe uklare, og for leietakere kan det derfor være vanskelig å ha noen klar formening om nivået påvirker deres valg eller betalingsvilje i noen grad.

6. Konklusjon

Denne forskningsprosessen er gjennomført med casestudie som hovedmetode med det formål å besvare oppgavens problemstilling. Data har blitt innhentet, analysert og diskutert for å kunne komme frem til en konklusjon om hvorvidt BREEAM-NOR sertifiseringene very good og excellent påvirker leietakeres betalingsvilje og valg av kontorlokaler. For å komme frem til en konklusjon ble det utarbeidet fire forskningsspørsmål som sammen skal belyse ulike aspekter knyttet til problemstillingen. Casestudiet har tatt for seg syv kontorbygg i Oslo og Trondheim og 15 intervjuer har blitt avholdt for å innhente data. Litteraturstudiet har lagt et grunnlag for hele prosessen og totalt sett gir dette et godt grunnlag for å nå kunne komme med en konklusjon.

Problemstillingen for oppgaven er som følger:

“I hvilken grad påvirker BREEAM-NOR sertifiseringene excellent og very good leietakers valg av kontorlokale og deres betalingsvilje?”

For leietakere er det beliggenhet, fleksibel planløsning og pris som er viktigst når de skal velge nye kontorlokaler. BREEAM-NOR sertifisering anses av de fleste som et pluss, men det er sjeldent et konkret krav og påvirker derfor leietakeres valg av kontorlokale i liten grad. Store og internasjonale firmaer virker her å være et steg foran og har gjerne større fokus på miljøsertifisering. For dem antas det derfor at BREEAM-NOR sertifisering påvirker valg av kontorlokaler i noe større grad. Fokuset på miljø og bærekraft virker å være i endring og fokuset på miljøsertifisering av bygg antas derfor å øke fremover.

De viktigste aspektene for leietakers betalingsvilje er beliggenhet, standard, fleksibilitet og fasiliteter. BREEAM-NOR sertifisering påvirker betalingsviljen i den grad at leietakere kan være villige til å betale en høyere årspris da dette kan spares inn igjen i form av reduserte felles- og leietakerkostnader. Det er ikke gjort funn som tyder på at BREEAM-NOR sertifiseringene påvirker betalingsviljen sett opp mot total leiepris. Funnene tilsier at økt sertifiseringsnivå kan øke betalingsviljen, men igjen er det vanskelig å bevise dette sett opp mot total leiepris. Forskjellene mellom, og innholdet i, sertifiseringsnivåene very good og excellent kan anses som uklare og derfor kan det være vanskelig for leietakere å ha noen klar formening om nivået påvirker deres valg av kontorlokale eller betalingsvilje i noen grad.

6.1 Anbefalinger

I dette studiet er det avdekket en rekke interessante aspekter knyttet til BREEAM-NOR, betalingsvilje og valg av kontorlokaler. I og med at det er gjort lite forskning på dette konkrete området tidligere i Norge ville det vært interessant om nye studier ville sett videre på det som er avdekket her.

Anbefalinger til videre forskning kan derfor være å se nærmere på forskjellene mellom store og små, samt norske og internasjonale bedrifter for å se om det er noen klare skiller her. Det tyder på at de store og internasjonale er de som går foran, så hva må gjøres for at resten skal bli like engasjert? Et annet tema det kunne vært interessant å sett på er i hvilken grad BREEAM-NOR påvirker finansieringskostnaden for eiendom, spesielt med tanke på tilgang og betingelser knyttet til finansiering av grønne bygg. Kan BREEAM-NOR eller lignende sertifiseringer bidra til å senke finansieringskostnaden til et nivå som gjør flere prosjekter gjennomførbare?

Leietakerne i studiet virket å være opptatt av miljø og bærekraft og var alle bevisste på sitt samfunnsansvar. Ser man dette opp mot funnene som tilsier at BREEAM-NOR kan oppfattes som noe uklart for leietakere bør bransjen ta grep for å øke bevisstheten og kunnskapen. Gjennom studiet har det blitt tydelig at leietaker trenger mer kunnskap om hva en BREEAM-NOR sertifisering faktisk innebærer og hva den følger med seg av positive virkninger ut over energiforbruk. Økt kunnskap vil også kunne øke verdien på selve sertifiseringsmetoden, noe som vil være positivt for både de som forvalter sertifiseringen og de som benytter seg av den. Et tiltak kan være å gjøre informasjon om hvor godt byggene har gjort det i hver kategori lett tilgjengelig slik at leietaker har et større grunnlag til å vurdere byggene opp mot hverandre.

Videre anbefales leietakere å ha mer fokus på miljø når de velger lokaler. De fleste aspekter som leietakere ønsker seg ved et nytt kontorlokale er å finne i mange BREEAM-NOR sertifiserte bygg, og dette bør de få øynene opp for. Ettersom BREEAM-NOR er den mest utbredte sertifiseringen for bygg i Norge vil vi anbefale leietakere å sette krav om sertifisering i flytteprosesser. De kan videre kreve å få informasjon om byggets prestasjoner i de forskjellige kategoriene for å lettere kunne vurdere i hvor stor grad sertifiseringen påvirker deres leieforhold.

6.2 Refleksjoner rundt eget arbeid

I gjennomføringen av dette studiet har det dukket opp noen områder hvor man i ettertid ser et forbedringspotensial. Jo flere intervjuer man gjennomfører, jo mer bredde og jo flere synspunkter vil man få knyttet til en case. Ønsket var derfor å kunne intervjuer to firmaer fra hvert casebygg, men dette viste seg dessverre å bli vanskelig da det ikke var lett å komme i kontakt med alle. Det ville vært en styrke for oppgavens del om man hadde klart å innhente enda flere svar og avholdt flere intervjuer. På grunn av dette vil ikke oppgaven kunne gi en klar konklusjon, men den vil derimot gi en god indikasjon på hvilke trender som virker å være gjeldende i markedet for BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge.

Når det gjelder Adressabygget kan det ses på som en svakhet at ikke utbygger Prora Eiendom ble intervjuet. Her ble det valgt å kun snakke med KLP da disse tok over eierskapet til bygget og i dag forvalter det. Her kan det derfor tenkes å være synspunkter fra Prora som ville vært interessant og fått med i oppgaven. Under arbeidet med oppgaven oppstod det en feil knyttet til Portalbygget da dette ble forvekslet med Frontbygget som er en del av samme utbyggingsprosjekt på HasleLinje under intervjuet med Höegh. Funnene ble likevel ikke nevneverdig påvirket av dette da det ble gitt tilstrekkelig med svar som omhandlet Cowi som leietaker og som derfor omhandlet riktig bygg.

Etter at intervjuene var avholdt ble det dessverre tydelig at svarene ikke alltid var så dekkende som man hadde håpet. Et eksempel på dette var når leietakerne skulle rangere åtte aspekter fra mest til minst viktig. Her ville det vært fordelaktig og stilt flere oppfølgingsspørsmål for å få refleksjoner rundt alle aspektene. I tillegg ble det tydelig at spørsmålet hvor leietakerne skulle velge ut tre av de ti BREEAM-NOR kategoriene var vanskelig å svare på. Her burde vi hatt en bedre forklaring på hva de ulike innebar. Dette kan derfor sies å være en svakhet ved utarbeidningen gjennomføringen av intervjuene. Det ville også vært hensiktsmessig og sendt ut en pretest av intervjuene til relevante personer for og fått tilbakemeldinger på om det var uklarheter i spørsmål eller formuleringer.

7. Referanseliste

- Abdul, Y. og Quartermaine, R. (2014) *Delivering sustainable buildings: savings and payback*. Bracknell: IHS BRE press.
- Andresen, M. E. (2014) Betalingsvillighet, *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/betalingsvillighet>. (Hentet: 1. februar 2019).
- Atkin, B. og Brooks, A. (2015) *Total facility management*. 4th ed. utg. Chichester: Wiley-Blackwell.
- Bansal, P. og Roth, K. (2000) Why companies go green: A model of ecological responsiveness, *Academy of management journal*, 43(4), s. 717-736.
- Berardi, U. (2013) Clarifying the new interpretations of the concept of sustainable building, *Sust. Cities Soc.*, 8, s. 72-78. doi: 10.1016/j.scs.2013.01.008.
- Berg, O. T. (2015) Samfunnsvitenskap. *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/samfunnsvitenskap> (Hentet: 1. mars 2019).
- Berry, F. og Choi, C. (2012). *Citation chaining: How to find more information from one source*. University of Sydney library. Tilgjengelig fra: https://library.sydney.edu.au/help/online-training/downloads/iResearch_Print_CitationChaining.pdf (Hentet: 13. mars 2019).
- Betalingsvilje (2019) *Det norske akademis ordbok*. Tilgjengelig fra: <https://www.naob.no/ordbok/betalingsvilje> (Hentet: 9. februar 2019).
- Bramselv, R., Landet, R. og Pettersen, T. D. (2018) *Bygg- og eiendomssektorens betydning for klimagassutslipp*. Oslo: Bygg21. Tilgjengelig fra: https://www.bygg21.no/contentassets/901dbc37a0c242229f4d8248a12919dc/33019_delrapport-3b_digitalt.compressed.pdf (Hentet: 03. februar 2019).
- BRE Global (2019) *Certified BREEAM Assessments*. Tilgjengelig fra: <http://www.greenbooklive.com/search/scheme.jsp?id=202> (Hentet: 28. april 2019).
- BRE Group (2019a) *What is BREEAM*. Tilgjengelig fra: <https://www.breeam.com> (Hentet: 10. februar 2019).
- BRE Group (2019b) *How BREEAM Certification Works*. Tilgjengelig fra: <https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/> (Hentet: 10. februar 2019)
- Brundtland, G. H. og Dahl, O. (1987) *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden norsk forlag
- Chegut, A., Eichholtz, P. og Kok, N. (2014) Supply, Demand and the Value of Green Buildings, *Urban Studies*, 51(1), s. 22-43. doi: <https://doi.org/10.1108/F-02-2017-0023>

- Collins, D. (2018) Green leases and green leasing in theory and in practice: a state of the art review, *Facilities*.
- Collins, D., Haugen, T. og Aamodt, C. (2019) *Bridging the gap between sustainable FM and sustainable buildings*. NTNU. Tilgjengelig fra: <https://www.emeraldinsight.com/doi/full/10.1108/F-01-2018-0007> (Hentet: 10. mai 2019).
- Coulson, N. E., Wang, Y. og Lipscomb, C. A. (2017) *Energy efficiency and the future of real estate*. Palgrave Macmillan.
- Dahlum, S (2018) Validitet. *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet> (Hentet: 15. mars 2019).
- Devine, A. og Kok, N. (2015) Green certification and building performance: Implications for Tangibles and Intangibles, *J. Portf. Manage.*, s. 151-+.
- DIBK (2018) *Dette er energikravene i byggt teknisk forskrift*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/energi/dette-er-energi-kravene-i-byggt-teknisk-forskrift/> (Hentet: 02. februar 2019).
- Eichholtz, P., Kok, N. og Quigley, J. M. (2010) Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings, *American Economic Review*, 100(5), s. 2492-2509. doi: 10.1257/aer.100.5.2492.
- Eichholtz, P., Kok, N. og Quigley, J. M. (2013) The Economics of Green Building, *Review of Economics and Statistics*, 95(1), s. 50-63. doi: 10.1162/REST_a_00291.
- Eichholtz, P., Kok, N. og Quigley, J. M. (2016) Ecological Responsiveness and Corporate Real Estate, *Business & Society*, 55(3), s. 330-360. doi: 10.1177/0007650315575118.
- Elkington, J. (1994) Towards the Sustainable Corporation: Win-Win-Win Business Strategies for Sustainable Development, *California Management Review*, 36(2), s. 90-100. doi: 10.2307/41165746.
- Elmualim, A., Czwakiel, A., Valle, R.C., Ludlow og G., Shah. (2008) Barriers for implementing sustainable facilities management, i *World Sustainable Building Conference September 2008, Melbourne, Australia*.
- Enova (2012) *Potensial- og barrierestudie. Energieffektivisering I norske bygg*. (Enovareport 2012:1). Trondheim: Enova. Tilgjengelig fra: https://ntnu.blackboard.com/bbcswebdav/pid-425229-dt-content-rid-17168050_1/courses/194_AAR4821_1_2018_H_1/Course%20Literature/Potensial-%20og%20barrierestudie%20Energieffektivisering%20i%20norske%20bygg.pdf (Hentet: 30. januar 2019).
- Enova (2019) *Om Enova*. Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/om-enova/> (Hentet: 04. februar 2019).

- FN-Sambandet (2019) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra:
<https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 29. januar 2019).
- Fuerst, F. og McAllister, P. (2009) An Investigation of the Effect of Eco-Labeling on Office Occupancy Rates, *IDEAS Working Paper Series from RePEc*.
- Fuerst, F. og McAllister, P. (2011) The impact of Energy Performance Certificates on the rental and capital values of commercial property assets, *Energy Policy*, 39(10), s. 6608-6614. doi: 10.1016/j.enpol.2011.08.005.
- Fuerst, F. og Van De Wetering, J. (2015) How does environmental efficiency impact on the rents of commercial offices in the UK?, *Journal of Property Research*, 32(3), s. 1-24. doi: 10.1080/09599916.2015.1047399.
- Gensler (2006) *Faulty towers - is the british office sustainable?* Tilgjengelig fra:
<https://www.gensler.com/uploads/document/59/file/da3c78ba84e3e6abe1d04470c8c615b1.pdf> (Hentet: 27. januar 2019).
- Global Footprint Network (2018) *Earth Overshoot Day 2018 is August 1, the earliest date since ecological overshoot started in the early 1970s*. Tilgjengelig fra:
<https://www.footprintnetwork.org/2018/06/13/earth-overshoot-day-2018-is-august-1-the-earliest-date-since-ecological-overshoot-started-in-the-early-1970s/> (Hentet: 25. januar 2019).
- Gripsrud, G., Olsson, U. H. og Silkoset, R. (2016) *Metode og dataanalyse: beslutningsstøtte for bedrifter ved bruk av JMP, Excel og SPSS*. 3. utg. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- Grønn Byggallianse (2017) *BREEAM-NOR for nybygg 2016 - Teknisk Manual SD5075NOR - Ver:1.1*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/07/BREEAM-NOR-2016-Nybygg-v.1.1-norsk.pdf> (Hentet: 02. februar 2019).
- Grønn Byggallianse (2019a) *Om BREEAM-NOR*. <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-nor/> (Hentet 06. Februar 2019)
- Grønn Byggallianse (2019b) *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/om-oss/> (Hentet: 05. februar 2019)
- Grønn Byggallianse (2019c) *Våre medlemmer*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/bli-medlem/vare-medlemmer/> (Hentet: 05. februar 2019)
- Grønn Byggallianse (2019d) *Hva er BREEAM?*. Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/> (Hentet: 16. Februar 2019)
- Grønn Byggallianse (2019e) *Om BREEAM In-Use*. Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-in-use/> (Hentet: 17. Februar 2019).
- Grønn Byggallianse (2019f) *Om BREEAM Communities*. Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam/om-breeam-communities/>

- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens Veikart mot 2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf> (Hentet: 25. januar 2019).
- Halvorsen, K. (2008) *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Haugen, U. (2017) *Er miljøbygg lønnsomt for byggherre og-/eller leietakere?* Masteroppgave. NTNU Trondheim.
- Herriott, R. E. og Firestone, W. A. (1983) Multisite Qualitative Policy Research: Optimizing Description and Generalizability, *Educational Researcher*, 12(2), s. 14-19. doi: 10.3102/0013189X012002014.
- Hestnes, A. G. og Eik-Nes, N. L. (2017) *Zero emission buildings*. Fagbokforlaget.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2011) *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utg. Oslo: Abstrakt forl.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt.
- Kats, G. (2003) Green building costs and financial benefits. Massachusetts Technology Collaborative Boston, MA. Tilgjengelig fra: <http://staging.community-wealth.org/sites/clone.community-wealth.org/files/downloads/paper-kats.pdf> (Hentet: 13. mai 2019).
- Kats, G. (2010) *Greening our built world: costs, benefits, and strategies*. Island Press.
- Kaufmann, G. og Kaufmann, A. (2015) *Psykologi i organisasjon og ledelse*. 5. utg. utg. Bergen: Fagbokforl.
- Kibert, C. J. (2008) *Sustainable construction : green building design and delivery*. 2nd ed. utg. Hoboken, N.J: Wiley.
- Kibert, C. J. (2016) *Sustainable construction: green building design and delivery*. John Wiley & Sons.
- Kok, N. og Jennen, M. (2012) The impact of energy labels and accessibility on office rents, *Energy Policy*, 46, s. 489-497.
- Kotler, P., Lee, Nancy R. (2005) *Corporate social responsibility: doing the most good for your company and your cause*. Hoboken, N.J: Wiley.
- Midttun, A. (2006) Bedrift og samfunn: Lønnsomhet og samfunnsansvar i en internasjonal innovasjonsøkonomi, *Praktisk økonomi & finans*, (04), s. 17-25.
- Naturvernforbundet (2018) *Global oppvarming og drivhuseffekten*. Tilgjengelig fra: <https://naturvernforbundet.no/hva-er-global-oppvarming/category1362.html> (Hentet: 14. februar 2019).

- Nordic innovation (2015) Sustainable refurbishment. Decision support tool and indicator requirements. (SURE) Standards Norway. Tilgjengelig fra: https://ntnu.blackboard.com/bbcswebdav/pid-425229-dt-content-rid-17168050_1/courses/194_AAR4821_1_2018_H_1/Course%20Literature/SURE-Sustainable%20refurbishment%20report-NordicInnovation-2015.pdf (Hentet: 19. februar 2019).
- Norsk Eiendom (2013) *Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/ "som de er" lokaler)*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/06/Std-kontr-n%C3%A6ringslokaler-brukte-som-de-er-4utg.pdf> (Hentet: 14. februar 2019).
- Norsk Eiendom (2016) *Veileder for felleskostnader i næringsbygg*. Tilgjengelig fra: https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/06/Norsk-eiendom_Veileder-felleskostnader.pdf (Hentet: 7. februar 2019).
- Nunnington, N. og Haynes, B. (2011) Examining the building selection decision-making process within corporate relocations: to design and evaluate a client focused tool to support objective decision making, *Journal of Corporate Real Estate*, 13(2), s. 109-121.
- Olsen, E. A. K (2017) 3 forhold du bør ta hensyn til når du skal bytte kontorlokaler. Tilgjengelig fra: <https://blogg.malling.no/3-forhold-du-bor-ta-hensyn-til-nar-du-skal-bytte-kontorlokaler> (Hentet: 21. februar 2019).
- Parkin, S. (2000) Sustainable development: the concept and the practical challenge, *Proc. Inst. Civil Eng.-Civil Eng.*, 138, s. 3-8. Doi: <https://doi.org/10.1680/cien.2000.138.6.3>
- På jakt etter nye kontorlokaler? Dette bør du tenke på! (2017), *Det norske bransjemagasinet*, 28. november 2017.
- Regjeringen (2014) *Grønt skifte – klima- og miljøvennlig omstilling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/gront-skifte/id2076832/> (Hentet: 25. januar 2019)
- Regjeringen (2016) *Norge har ratifisert parisavtalen*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/norge-har-ratifisert-parisavtalen/id2505365/> (Hentet: 25. januar 2019).
- Regjeringens ekspertutvalg for grønn konkurransekraft (2016) *Grønn konkurransekraft*. Oslo: Ekspertutvalg for grønn konkurransekraft. Tilgjengelig fra: <https://www.gronkonkurransekraft.no/files/2016/10/Strategi-for-gronn-konkurransekraft.pdf> (Hentet: 05. februar 2019).
- Sagdahl, M. (2015) Etikk. *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/etikk> (Hentet: 1. mars 2019).

- Shogren, J. F. (2011) *The Oxford handbook of the economics of food consumption and policy*. Oxford University Press.
- Standard Norge (2018) *NS-EN ISO 41011:2018 Fasilitetsstyring (FM) Terminologi*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=985140> (Hentet 3. februar 2019).
- Stocker, T. F., Qin, D., Plattner, G., Tignor, M., Allen, S. K., Boschung, J., Nauels, A., Xia, Y., Bex, V og Midgley, P. (2013) *IPCC, 2013: summary for policymakers in climate change 2013: the physical science basis, contribution of working group I to the fifth assessment report of the intergovernmental panel on climate change*: Cambridge University Press, Cambridge, New York, USA. Tilgjengelig fra: https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/WG1AR5_SPM_FINAL.pdf (Hentet: 21. januar 2019)
- Svardal, F. (2018) Reliabilitet. *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet> (Hentet: 1. mars 2019).
- The three pillars of John Elkington's triple bottom line to sustainable business* (2018) [digitalt fotografi]. Tilgjengelig fra: <https://medium.com/@Anaiska/contribute-to-a-better-world-be-a-successful-company-sustainability-in-a-shared-economy-startup-50cc72f2e37b> (Hentet: 2. mai 2017).
- UNION (2019) Psykologiske drivere bak valg av kontorlokaler. Tilgjengelig fra: <https://union.no/analyse/fagartikler/psykologiske-drivere-bak-valg-av-kontorlokaler> (Hentet: 2. mars 2017).
- Van de Wetering, J. og Wyatt, P. (2011) Office sustainability: occupier perceptions and implementation of policy, *Journal of European Real Estate Research*, 4(1), s. 29-47.
- World Green Building Council (2019) *Green building & the Sustainable Development Goals*. Tilgjengelig fra: <https://www.worldgbc.org/green-building-sustainable-development-goals> (Hentet: 06. februar. 2019).
- World Green Building Council - sustainable development goals* (2019) [digitalt fotografi]. Tilgjengelig fra: <https://www.worldgbc.org/green-building-sustainable-development-goals> (Hentet: 28. mars 2019).
- Yin, R. K. (2014) *Case study research: design and methods*. 5th ed. utg. Los Angeles, Calif: SAGE.

8. Vedlegg

VEDLEGG 1: Oversikt over BREEAM-NOR sertifiserte bygg i Norge

	Pass	Good	Very Good	Excellent	Outstanding	Totalt
Final	5	8	62	32	2	109
Interim	0	5	21	13	2	41
Totalt	5	13	83	45	4	150
Sted:						
Oslo	1	5	43	25		74
Trondheim	1		7	4	1	13
Fornebu			1		1	2
Sandvika			2	3	1	6
Bergen			6	5		11
Stavanger		1	4	4		9
Lier			2	1		3
Høvik				1		1
Asker			2			2
Lysaker			1			1
Kristiansand			1			1
Kongsvinger			1			1
Harstad			1			1
Moss			1			1
Porsgrunn			1			1
Arendal			2			2
Haugesund			1			1
Hamar			1			1
Vestby			1			1
Lillestrøm			1			1
Fredrikstad			1			1
Lillehammer	1	1				2
Krokstadelva		1				1
Ski		1				1
Bodø	1	1				2
Hammerfest		1				1
Sandefjord			1			1
Stjørdal		1	1			2
Kongsberg		1				1
Elverum			1			1
Nittedal				1		1
Ullensaker				1		1
Horten				1		1
Tønsberg	1					1
Sum:	5	13	83	46	3	150
ÅR						
2013			2	1		3
2014	1	2	5	1		9
2015		3	10	5	2	20
2016	1	3	15	9		28
2017	3	2	18	16		39
2018		1	22	11	2	36
2019		2	9	2		13

VEDLEGG 2: Full liste over alle minimumskravene i BREEAM-NOR

Emne	Kommentar	Pass	Good	Very Good	Excellent	Outstanding
Man 03 Ansvarlig byggepraksis	*Krav 7/8				1 poeng*	2 poeng*
Man 04 Idriftsetting og overlevering	*Krav 1–4**Krav 1–4 +7	1 poeng*	1 poeng*	2 poeng**	2 poeng**	3 poeng**
Man 05 Prøvedrift og oppfølging	*Krav 3				1 poeng*	1 poeng*
Hea 01 Visuell komfort		Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1
Hea 02 Inneluftkvalitet	*Krav 1 + 7**Krav 1 + 9			2 poeng*	2 poeng**	2 poeng**
Hea 08 Privat område	Bare boligbygg					1 poeng
Hea 09 Fuktsikkerhet				1 poeng	1 poeng	1 poeng
Ene 01 Energieffektivitet					6 poeng	8 poeng
Ene 02a Energimåling	Bare næringsbygg			1 poeng	1 poeng	1 poeng
Ene 04 Energiforsyning med lavt klimagassutslipp					1 poeng	1 poeng
Ene 23 Bygningskonstruksjonens energiytelse						2 poeng
Wat 01 Vannforbruk					1 poeng	2 poeng
Mat 01 Bærekraftige materialvalg		Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1
Mat 03 Ansvarlig innkjøp		Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1	Kriterium 1
Wst 01 Avfallshåndtering på byggeplass						1 poeng
Wst 03a/b Avfall i driftsfase					1 poeng	1 poeng

Intervjuguide - Leietaker

Avklaring:

- Spørre om samtykke til opptak:
- Opplyse om at opptaket vil bli lagret frem til sensur som vil være i august ca.
- Opplyse om at de når som helst kan trekke sin deltakelse og at de vil få en kopi av oss når intervjuet er transkribert så de kan lese gjennom om ønskelig
- Spørre om det er ok å benytte deres fulle navn, firmanavn og tittel?

Del 1: Generelle spørsmål

1. Hvilket firma tilhører du?
2. Hva er din stilling
3. Hvor lenge har dere leid i bygget?

Del 2: Spørsmål knyttet til valg av kontorlokalet

1. Ranger følgende aspekter fra mest til minst viktig ved valg av kontorlokale:
 - a. Beliggenhet
 - b. Arkitektur/utseende
 - c. Pris / leiesum
 - d. Fleksibel planløsning
 - e. Miljøsertifisering
 - f. Fasiliteter i bygget
 - g. Sikkerhet
 - h. Energieffektivitet

Oppfølgingsspørsmål: Hvorfor rangerte du på denne måten?

2. Hvilke aspekter ved et kontorlokale var dere villige til å betale mer for å få?

Oppfølgingsspørsmål: Er det noe av dette dere mangler i lokalet dere leier i nå?

Del 3: Bærekraft og BREEAM

1. Hvor miljøbevisst anser du ditt firma å være?
2. Vet du om bygget dere leier i er miljøsertifisert?
3. (Forklare at de leier i et BREEAM-bygg om de ikke vet det)

Oppfølgingsspørsmål: Hvilken sertifiseringsgrad?

4. Hva vet du om BREEAM?

- a) Hvis det her viser seg at de ikke vet noe om BREEAM: *BREEAM er en miljøsertifiseringsmetode for bygg. Det vil si at byggene som er sertifisert med BREEAM har en viss standard knyttet til bærekraft i forhold til aspekter som innemiljø, energieffektivitet, byggeprosess, ledelse, helse, energi også videre. Byggene rangeres i nivåene Pass, Good, Very Good, Excellent og opp til Outstanding. Dette bygget er rangert som XXX, altså XX best.*
5. Påvirket BREEAM-sertifiseringen valget deres av kontorlokale?
6. Påvirker BREEAM-sertifiseringen deres betalingsvilje?
7. Bærekraftsvurderingen i BREEAM-NOR baserer seg på målt prestasjon i 10 forskjellige kategorier, hvilke 3 kategorier vil du si er viktigst for dere?
- a) Bærekraftig ledelse av byggeprosessen
 - b) Helse og innemiljø
 - c) Energi
 - d) Transport
 - e) Vann
 - f) Materialer
 - g) Avfall
 - h) Arealbruk og økologi
 - i) Forurensning
 - j) Innovasjon

Intervjuguide - forvalter

Avklaring:

- Spørre om samtykke til opptak:
- Opplyse om at opptaket vil bli lagret frem til sensur som vil være i august ca
- Opplyse om at de når som helst kan trekke sin deltakelse og at de vil få en kopi av oss når intervjuet er transkribert så de kan lese gjennom om ønskelig.
- Spørre om det er ok å benytte deres fulle navn, firmanavn og tittel?

Del 1: Generelle spørsmål

1. Hvilket firma tilhører du?
2. Hva er din stilling?
3. Kan du si noe om deres eiendomsportefølje?
 - a. Hvor mange bygg (ca.) er BREEAM sertifisert?
 - b. Innenfor hvilke sertifiseringsgrader?

NB: Presisere her at spørsmålene er generelle

Del 2: Valg av kontorlokale og betalingsvilje (Generelt)

1. Hva opplever dere generelt som viktigst for leietakere ved valg av kontorlokale?
2. Hvilke egenskaper ved et kontorlokale mener dere øker betalingsviljen til leietakere?

Del 3: Bærekraft og BREEAM - generelt

1. I hvilken grad opplever dere at leietakere etterspør miljøaspekter ved byggene?
2. Hvordan er etterspørselen for miljøsertifiserte bygg?
 - a. Ved BREEAM sertifisering - er sertifiseringsnivået etterspurt?
3. Er det etter deres oppfatning vært noen endring i markedet de seneste årene knyttet til bærekraft, miljøsertifisering og da særlig BREEAM?

Del 4: BREEAM knyttet til betalingsvilje og valg

1. Konkret for bygget: I hvilken grad mener dere BREEAM øker betalingsviljen til leietakerne i "adresse(r)"?
 - a. Tror du betalingsviljen ville vært høyere om sertifiseringsnivået var X i stedet for X?
2. I hvilken grad mener dere BREEAM påvirker leietakernes valg om å leie i disse byggene?
 - a. Tror du valget ville vært påvirket av om sertifiseringsnivået var X i stedet for X?

3. Har du noen eksempler der BREEAM sertifiseringen har vært avgjørende for leietakers valg av kontorlokale eller deres betalingsvilje?

