

Martin Oustorp

# Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2022



Martin Oustorp

# **Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?**

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning  
Veileder: Gunnar Leikvam  
Juni 2022

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



Kunnskap for en bedre verden





## Forord

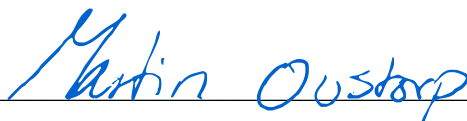
Denne masteroppgaven markerer avslutningen på masterstudiet i Eiendomsutvikling og – forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Oppgaven er utarbeidet høsten 2021/våren 2022 i emnet AAR6990 og utgjør 30 studiepoeng.

Bakgrunnen for oppgaven var å ta for seg et dagsaktuelt tema knyttet til eiendomsutvikling som vil kunne være til nytte videre i arbeidslivet. Ettersom jeg selv jobber i et eiendomsutviklingselskap, var det naturlig å vinkle oppgaven til å omhandle utvikling av boligprosjekter. Gjennom masterstudiets løp fattet bærekræft min interesse, hvilket resulterte i et ønske om å skrive om hvordan man kan oppnå både konkurransedyktige og bærekraftige boligprosjekter.

Det er mange som bør takkes for å gjøre denne oppgaven mulig. Først og fremst vil jeg takke veileder, Gunnar Leikvam, for veiledning og gode råd som har kommet godt med gjennom hele skriveperioden. Videre rettes en stor takk til alle eiendomsutviklerne som har stilt opp til intervju som informanter, og delt av sin kunnskap og erfaring. Deres bidrag har vært helt avgjørende for oppgaven. Jeg vil også takke familie, venner og kolleger som har støttet meg gjennom arbeidet og kommet med gode ord.

Til slutt ønsker jeg å rette en spesiell takk til arbeidsgiveren min som har finansiert studieløpet gjennom disse tre årene.

Fredrikstad 11.06.2022



---

Martin Oustorp

## Sammendrag

Et sentralt begrep i dagens næringsliv er “det grønne skiftet”. Begrepet skal signalisere et behov om endring for å kunne håndtere store klimaforandringer og økende knapphet på naturressurser. Bygge-, anleggs- og eiendomsnæringen står globalt for 40 % av utslippene, ressursforbruk og verdens energiforbruk, og anses som den næringen med størst potensial til å være med å bidra for en bærekraftig utvikling. For å klare dette trenger bransjen en endring for å kunne utvikle flere bærekraftige boligprosjekter og redusere verdens utlipp, ressurs- og energiforbruk.

Formålet med masteroppgaven er å avdekke hvilke insentiver som vil kunne bidra til å utvikle både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter. På bakgrunn av dette skal følgende problemstilling belyse temaet: *“Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?”*. Problemstillingen skal besvares gjennom tre forskningsspørsmål. Disse tar for seg hvilke insentiver som brukes i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger, private eiendomsutvikleres oppfatning og arbeid med bærekraft, samt hvilke faktorer som kan bidra til flere bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter.

Oppgavens teoretiske rammeverk tar for seg både eiendomsutvikling og bærekraft som begreper. Videre presenteres marked og økonomi sin rolle i form av markedskrefter, etterspørsel og konkurransedyktighet. Avslutningsvis blir det redegjort for flere av dagens insentiver som bidrar til å implementere bærekraftige løsninger, både knyttet til offentlige og private eiendomsprosjekter. Hensikten er blant annet å undersøke om noen av insentivene i offentlige eiendomsprosjekter også kan benyttes inn mot private boligprosjekter.

Resultatene fra masteroppgavens forskningsprosess er innhentet gjennom kvalitativ metode ved hjelp av dybdeintervjuer. Det er blitt gjennomført ti dybdeintervjuer med ulike eiendomsutviklere fra Fredrikstad/Sarpsborg og Oslo-området, med utgangspunkt i en forhåndsutsendt intervjuguide. Det er også blitt gjennomført en litteraturstudie, som var viktig for å tilegne seg kunnskap og belyse tidligere forskning på området. Litteraturstudien la også grunnlaget for utformingen av spørsmålene i intervjuguiden.

Videre er resultatene fra forskningsprosessen blitt analysert opp imot det teoretiske rammeverket med bakgrunn i problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål. Gjennom forskningsprosessen kommer det frem at eiendomsutviklerne er villige til å strekke seg lenger enn gjeldende forskrifter og krav ved å utvikle bærekraftige boligprosjekter enn først antatt.

Det fremkommer også av resultatene at eiendomsutviklerne virker å være innforstått med at de har et samfunnsansvar i forhold til bærekraftig utvikling, og at dette er en av grunnene til at de ønsker å strekke seg lenger. Videre ble myndigheter, forskrifter og krav, kunnskap, økonomi og etterspørsel i markedet trukket frem som viktige drivere for å skape insentiver for å oppnå bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter.

Masteroppgaven konkluderer med at det er flere faktorer som kan være med å bidra til at man kan oppnå både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter. Faktorene det konkluderes med er tilstrekkelig etterspørsel i markedet, økt kunnskap om bærekraft hos både eiendomsutviklere og boligkjøpere, strengere krav og forskrifter fra myndigheter, gode økonomiske insentiver i form av eksempelvis grønn finansiering og en bærekraftig endring i måten vi bor og lever på. Eiendomsutviklere gjør i dag flere tiltak for å bygge bærekraftige boligprosjekter, men konklusjonen viser at det fortsatt foreligger et stort potensial i bransjen, også i tiden fremover.

## Summary

A central concept in the business community today is “the green shift”. The concept is meant to signalize a need for change to deal with the big climate changes and the increasing lack of natural resources. The construction and real estate industry are responsible for approximately 40 % of globally emissions, resource- and energy consumption, and is considered as the industry with the greatest potential to contribute to sustainable development. To cope with this, the industry needs a change to be able to develop more sustainable housing projects to reduce world emissions and resources and energy consumption.

The purpose of the master`s thesis is to reveal which incentives will be able to contribute to develop both sustainable and competitive housing projects. Based on this, the following problem for discussion is: “*How to achieve a sustainable and competitive real estate development in the private sector?*”. The problem for discussion will be answered through three research questions which addresses which incentives that are used today to ensure a faster transition to sustainable solutions, real estate developers` perception and work with sustainability, as well as which factors that can contribute to more sustainable and competitive housing projects.

The thesis` theoretical framework addresses both real estate development and sustainability as concepts. Furthermore, the role of market and economy is presented as market forces, demand and competitiveness. Finally, several of today`s incentives to implement sustainable solutions, both for public and private real estate projects, will be accounted for. The purpose is to investigate whether any of the incentives in public real estate projects can be used in private housing projects as well.

The results from the master`s thesis research process have been obtained through a qualitative method using in-depth interviews. A total of ten in-depth interviews with various real estate developers from Fredrikstad/Sarpsborg to the Oslo area, based on a pre-broadcasted interview guide, has been completed. A literature study has also been conducted to acquire knowledge and illuminate previous research in the subject area. The literature study was important for the preparation of the interview guide and the design of the questions as well.

Furthermore, the results from the research process have been analyzed up against the theoretical framework based on the problem of discussion and associated research questions. The results from the research process shows that real estate developers often go further than the current regulations and requirements for developing sustainable housing projects, then

first assumed. It also appears from the results that the real estate developers agree that they have a corporate social responsibility in relation to sustainable development, and that is one of the reasons why they want to go further. Furthermore, became authorities, regulations and requirements, knowledge, finances and market demands considered as key drivers to create incentives to achieve sustainable and competitive housing projects.

The master`s thesis concludes that there are several factors that can contribute to achieve both sustainable and competitive housing projects. The concluding factors are sufficient market demand, increased knowledge about sustainability in both among real estate developers and home buyers, stricter requirements and regulations from authorities, good financial incentives as green financing and a sustainable change in the way we live and live on. The real estate developers are currently taking several measures to build more sustainable housing projects, but the conclusion shows that there is still great potential in the industry, also in the time ahead.

# Innholdsfortegnelse

Forord .....	I
Sammendrag .....	II
Summary .....	IV
Innholdsfortegnelse .....	VI
Figurliste .....	IX
Tabelliste .....	X
1.0 Innledning.....	1
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Formålet med oppgaven.....	4
1.3 Problemstilling .....	4
1.4 Avgrensninger .....	5
1.5 Oppgavens oppbygging.....	6
2.0 Teoretisk rammeverk.....	8
2.1 Eiendomsutvikling.....	8
2.1.1 Eiendomsutvikling som prosess .....	9
2.1.2 Eiendomsutviklerens samfunnsansvar .....	9
2.1.3 Boligmiks og sosiale boformer.....	10
2.2 Bærekraft og bærekraftig utvikling .....	11
2.2.1 Bærekraft.....	11
2.2.2 Eiendomsutvikling i et bærekraftig perspektiv .....	12
2.2.3 Miljøsertifiseringsverktøy .....	13
2.3 Marked og økonomi.....	16
2.3.1 Markedskrefter.....	16
2.3.2 Etterspørsel .....	17
2.3.3 Etterspørsel etter bærekraftige boliger .....	18
2.3.4 Delingsøkonomi .....	18
2.3.5 Konkurransedyktighet .....	19
2.3.6 “Den private eiendomsutviklerens dilemma” .....	19
2.4 Insentiver for implementering av bærekraftige løsninger .....	21
2.4.1 Insentiver .....	21
2.4.2 Byggteknisk forskrift (TEK17).....	21
2.4.3 10 Anbefalte strakstiltak til myndighetene .....	22
2.4.4 Konkurransefortrinn.....	22
2.4.5 Energieffektivitet.....	23
2.4.6 Markedsintensiver .....	25

2.4.7 Grønn finansiering .....	26
2.4.8 EUs taksonomi .....	28
3.0 Metode.....	31
3.1 Samfunnsvitenskapelig metode .....	32
3.1.1 Kvalitative og kvantitative metoder .....	32
3.1.2 Forskningsdesign .....	33
3.2 Valg av metodisk tilnærming og forskningsdesign .....	33
3.2.1 Bakgrunn for valg av metode .....	35
3.2.2 Litteraturstudie .....	35
3.2.3 Dybdeintervju .....	38
3.2.4 Forskningsetiske retningslinjer .....	41
3.3 Datanalyse .....	43
3.3.1 Evaluering av datakvalitet .....	44
4 Resultater .....	47
4.1 Presentasjon av informanter .....	48
4.2 Bærekraft.....	51
4.2.1 Begrepet bærekraft.....	51
4.2.2 Bedriftens fokus på bærekraft .....	52
4.2.3 Implementering av bærekraftige løsninger .....	53
4.2.4 Bedriftens erfaring med bærekraftige løsninger .....	54
4.3 Drivere og barrierer .....	55
4.3.1 Drivere for bærekraftige boligprosjekter.....	55
4.3.2 Barrierer for bærekraftige boligprosjekter .....	56
4.4 Konkurransedyktighet og insentiver .....	57
4.4.1 Bærekraftig konkurransedyktighet.....	57
4.4.2 Insentiver for bærekraftige boligprosjekter .....	58
4.5 Oppsummering av resultater .....	59
5.0 Diskusjon.....	61
5.1 Hvilke insentiver finnes pr. i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger?.....	62
5.1.1 Markedsintensiver og etterspørsel .....	62
5.1.2 Kunnskap .....	64
5.1.3 Energieffektivitet.....	66
5.1.4 Grønn finansiering .....	68
5.2 Hva er private eiendomsutvikleres oppfatning av begrepet bærekraft, og hvordan jobber de med bærekraft i sine prosjekter?.....	70
5.3 Hvilke faktorer er det som kan gjøre at bærekraftige boligprosjekter blir konkurransedyktige? .....	72

5.3.1 Marked og etterspørsel.....	72
5.3.2 Myndigheter, forskrifter og krav.....	74
5.3.3 Måten vi bor og lever på .....	76
5.3.4 Grønn finansiering .....	78
6.0 Konklusjon.....	81
6.1 Konklusjon av problemstilling.....	81
6.2 Anbefalinger til bransjen.....	82
6.3 Avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning .....	83
7.0 Referanseliste.....	85
8.0 Vedlegg.....	92



## Figurliste

Figur 1: Iterativ fasemodell (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26).....	9
Figur 2: Bærekrafts tre dimensjoner (FN-sambandet, 2019) .....	11
Figur 3: FNs 17 bærekraftsmål (FN-sambandet, 2021b) .....	11
Figur 4: Uelastisk og elastisk etterspørsel (Kotler, 2005, s. 412).....	17
Figur 5: Triggere for å bygge bærekraftige bygg (Dodge Construction Network, 2021).25	
Figur 6: Generelt miljøfokus ved leie - status og forventet utvikling (Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold, 2019).....	26
Figur 7: Sammenhengen mellom virkelighet, empiri og teori (Jacobsen, 2015) .....	31
Figur 8: Masteroppgavens forskningsprosess .....	34
Figur 9: Vurdering av kvalitet på ulike referanser (Olsson, 2011, s. 60).....	36
Figur 10: Generelt miljøfokus ved leie – status og forventet utvikling (Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold, 2019) .....	62
Figur 11: Etterspørselskurve knyttet til bærekraftige boliger .....	74
Figur 12: Etterspørselskurve knyttet til bærekraftige boliger ved strengere myndighetskrav .....	76

## Tabelliste

Tabell 1: Referanseverdier for BREEAM-klassifisering (BREEAM-NOR, 2019, s. 10) .....	14
Tabell 2: Prisoppsett solcelleanlegg i privat boligprosjekt (Vullum Løtveit, Haga og Haugseth, 2021).....	24
Tabell 3: Søkeord for litteraturstudiet .....	37
Tabell 4: Oversikt over informanter .....	40
Tabell 5: Nøkkelord i dataanalyse .....	43
Tabell 6: Temaer i intervjuguide.....	47
Tabell 7: Eiendomsutviklernes etableringsår .....	48
Tabell 8: Informantens antall år i bransjen .....	49
Tabell 9: Bærekraftstiltak på selskapsnivå.....	50
Tabell 10: Drivere for å utvikle bærekraftige prosjekter .....	59
Tabell 11: Barrierer for å utvikle bærekraftige boligprosjekter .....	60
Tabell 12 Norske bankers krav for å gi grønne finansieringsprodukter (Kvale <i>et al.</i> , 2021) .....	68

## 1.0 Innledning

“Det grønne skiftet” har blitt et relevant begrep i dagens samfunn og næringsliv. Begrepet skal signalisere det behovet for endring verden står overfor både når det gjelder håndtering for store klimaforandringer og økende knapphet på naturressurser. FN forventer også en befolkningsøkning i årene fremover, fra 7,3 milliarder i dag, til 9 milliarder i 2050, mens det i Norge forventes en befolkningsvekst på 30 % i samme periode (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016). Mennesker benytter seg av jordklodens naturressurser i et mye større omfang enn det som anses som bærekraftig. Ifølge Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) bruker mennesker ressurser som tilsvarer 1,6 planeter, og det er nødt til å gjøres en endring for å bidra til mer en bærekraftig utnyttelse.

Som en av næringene som kan utgjøre en forskjell i “det grønne skiftet” er Bygge-, Anleggs- og Eiendomsnæringen (BAE-næringen) den næringen som har størst potensial for å være med å bidra. I SINTEFs rapport “Framsikt 2050” blir BAE-næringen omtalt som 40 %-næringen. Dette er fordi den globalt står for 40 % av utslippene, 40 % av ressursforbruket og ikke langt unna 40 % av verdens energiforbruk (SINTEF, 2020). På grunn av dette trenger BAE-næringen en endring for å utvikle flere bærekraftige boligprosjekter og redusere verdens utslipp, ressurs- og energiforbruk. Denne masteroppgaven omhandler bærekraftig utvikling med spesielt fokus på private eiendomsutviklingselskaper som har sin kjernevirksomhet i utvikling av boliger.

Det opplyses om at kapittel 1 inneholder deler av en innledning som forfatter tidligere har skrevet i prosjektoppgave ved *AAR6043 vitenskapelige metoder*, som skulle fungere som en oppkjøring til masteroppgaven. Prosjektoppgaven er oppnevnt som kilde i referanselisten, men vil ikke refereres til ytterligere i oppgaven (Oustorp, 2021, s. 4-6)

### 1.1 Bakgrunn

Temaet for denne masteroppgaven handler om hvordan man i tiden fremover skal kunne utvikle konkurransedyktige og bærekraftige boligprosjekter. Som nevnt innledningsvis handler deler av samfunnsdebatten og endringen i BAE-næringen om temaet rundt bærekraft og hva som kreves for å kunne være med å bidra for å skape en bærekraftig fremtid. Vi ser av resultatene fra rapporten “Framsikt 2050” at det å skape et grønt skifte i BAE-næringen henger nært sammen med målet om å klare å oppnå netto nullutslipp eller klimanøytralitet i Norge innen 2050 (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016).

I august 2021 publiserte FNs klimapanel (IPCC) sin sjette hovedrapport knyttet til klimaendringer og global oppvarming. Rapporten konkluderer med at det er utvetydig at menneskelig påvirkning har medført omfattende endringer i atmosfæren, havet og økosystemer. Temperaturen stiger også raskere enn forskerne noen gang har observert og det har blitt kraftigere og hyppigere nedbør, økt tørke i landbruk og natur og smelting av isbreer og havis (IPCC, 2021).

For første gang sier klimapanelet at for å stabilisere den globale oppvarmingen – uansett på hvilket nivå – kreves det at CO<sub>2</sub>-utslippene reduseres til netto null. Dette vil si at vi mennesker må sørge for å fjerne like mye CO<sub>2</sub> fra atmosfæren som vi slipper ut (Miljødirektoratet, 2021). Videre opplyser rapporten om at hvis det ikke settes i gang umiddelbare, raske og kraftige tiltak vil en begrensning av oppvarmingen til 1,5 grader være utenfor rekkevidde. Som en av næringene som slipper ut mest utslipp i verden ser man viktigheten av å redusere utslippene til BAE-næringen, og hvis alle er med å bidra vil dette kunne gi en stor effekt for det totale bildet.

Etter å ha jobbet i nærmere 6 år både innenfor entreprenørvirksomhet og eiendomsutvikling har forfatter fått et inntrykk av at det er motstridende oppfatninger av begrepet bærekraft og den enkeltes villighet til å se hensikten til å være med å bidra innenfor BAE-næringen. Oppfatningen av bransjens syn på bærekraft bygger på at bransjen ofte kun ser på segmentet innenfor det miljømessige aspektet, og ikke alltid er like gode til å se bærekraft som sammenhengen mellom både miljø-, sosial- og økonomisk bærekraft. Med tanke på tidligere yrkeserfaring og nå stilling som prosjektleder i utvikling av boligprosjekter er dette et tema som er både relevant og interessant å fordype seg ytterligere i med tanke på videre yrkeskarriere.

I søk etter litteratur som omhandler bærekraft innen eiendomsbransjen finnes mye informasjon som retter seg mot det offentlige og næringsvirksomhet innenfor eiendom. Det er ikke så mye litteratur innenfor privat sektor og eiendomsutvikling for private eiendomsutviklingsselskaper, og da spesielt knyttet til boligprosjekter. For at også private eiendomsutviklingsselskaper i større grad skal kunne rette søkelys mot bærekraft i sin utvikling av boligprosjekter er det viktig at det utredes mer forskning rundt dette temaet.

Denne masteroppgaven gir en unik mulighet til å tilegne seg den kunnskapen som finnes rundt dette temaet, samt å utarbeide ny forskning på området. Forhåpentligvis vil det kunne bidra til at private eiendomsutviklere i større grad kan se verdien og insentivet av å prioritere

bærekraftige boligprosjekter. Vi ser innenfor eiendomsutvikling i offentlig og kommunal sektor at bærekraftige prosjekter enklere oppstår da denne sektoren ser ut til å ha kommet lenger i sin verdsetting av bærekraftige bygg og områder. I sin masteroppgave trekker Jørgen Aspenes frem Oslo som en by som går foran med høye politiske ambisjoner og som har blitt en ledestjerne internasjonalt på dette området (Aspenes og Leikvam, 2019). Vi ser dermed at med de riktige ambisjonene kan det være mulig å gjennomføre bærekraftige valg, men Aspenes og Leikvam (2019) trekker også frem at det med dagens politiske ledelse er lagt opp til at næringen selv skal ta de fleste initiativ på nasjonalt nivå.

Økt etterspørsel etter miljøvennlige og bærekraftige kontorlokaler, er et eksempel som gir eiere/eiendomsutviklere av næringsbygg et større insentiv til å prioritere bærekraftige bygninger. Forfatters oppfatning er at private eiendomsutviklere foreløpig ikke ser ut til å ha de samme insentivene til å prioritere bærekraftige boligprosjekter i dagens marked. Er dette pga. for dyre løsninger? At det ikke er konkurransedyktig i forhold til andre boligprosjekter? At private eiendomsutviklere ikke ser verdien av å satse på bærekraft eller fordi det ikke blir etterspurt blant dagens boligkjøpere?

## 1.2 Formålet med oppgaven

Formålet med oppgaven er å belyse temaet bærekraftige boligprosjekter, konkurransedyktighet og deres insentiver. Oppgaven skal se på hvilke muligheter det er for å gjennomføre boligprosjekter med bærekraftige løsninger uten at det skal gå på bekostning av konkurransedyktighet eller ønsket avkastning. Det vil gjennom oppgaven utelukkende bli sett på boligutvikling gjort av private eiendomsutviklere.

## 1.3 Problemstilling

Problemstillingen som ønskes besvart er:

***“Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?”***

For å kunne svare ut problemstillingen er følgende tre forskningsspørsmål stilt:

1. *Hvilke insentiver finnes pr. i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger?*
  - a. Hensikten med forskningsspørsmålet er å tilegne seg kunnskap om hva slags motivasjon og insentiver som ligger til grunn for at det velges bærekraftige løsninger i dagens eiendomsprosjekter. Det oppfattes som at det finnes flere insentiver for at disse løsningene velges i offentlige- og næringsprosjekter. Hensikten er å kartlegge disse insentivene og se om noen av disse kan videreføres for å bidra til en raskere overgang for bruk av bærekraftige løsninger i boligutvikling også i privat sektor.
2. *Hva er private eiendomsutvikleres oppfatning av begrepet bærekraft, og hvordan jobber de med bærekraft i sine prosjekter?*
  - a. Forskningsspørsmålet tar for seg eiendomsutvikleres oppfatning av bærekraft. Ser de bærekraft kun for miljøaspektet, eller ser de bærekraft som sammenhengen mellom miljø, sosial og økonomisk bærekraft? Dette vil kunne belyse dagens oppfatning av hva som anses som bærekraftig, og om dette er et hinder for konkurransedyktige bærekraftige boligprosjekter.
3. *Hvilke faktorer er det som kan gjøre at bærekraftige boligprosjekter blir konkurransedyktige?*

- a. Gjennom dette forskningsspørsmålet vil det gis en indikasjon på hvilke faktorer som kommer frem som drivere for utviklere, basert på funnene som gjøres i forskningsspørsmål 1 og 2. Dette vil kunne belyse hvilke tiltak som kan være nødvendige og trengs for at bærekraftige boligprosjekter skal bli mer konkurransedyktige.

#### **1.4 Avgrensninger**

Problemstilling og forskningsspørsmål er å anse som omfattende og grunnet oppgavens omfang og tidsramme må oppgaven avgrenses. I oppgaven vil det utelukkende bli rettet søkelys mot boligprosjekter i privat sektor. For å avgrense studien ytterligere er fokusområde satt til å omhandle eiendomsutviklere med boligprosjekter som er posisjonert på enkelte steder av Østlandet, nærmere bestemt Fredrikstad/Sarpsborg til Oslo. Bakgrunnen for denne avgrensningen er knyttet til forfatters kunnskap og ser det som relevant å gjennomføre forskningen i dette området. Selv om oppgavens problemstilling omhandler “privat sektor” som en helhet, er det viktig å presisere at det i denne oppgaven avgrenses til privat sektor i Fredrikstad/Oslo-området. Det vil derfor ikke bli vurdert boligprosjekter eller eiendomsutviklere utenfor disse områdene.

## **1.5 Oppgavens oppbygging**

Masteroppgavens oppbygging er delt inn i seks kapitler samt referanseliste og vedlegg. Strukturen er bygget opp slik at oppgavens deler skal synliggjøre en logisk sammenheng for leseren. Nedenfor presenteres en oversikt over de ulike kapitlene.

### ***Kapittel 1: Innledning***

I masteroppgavens første kapittel introduseres oppgavens bakgrunn, tema og formål. Videre presenteres oppgavens problemstilling, bakgrunnen for valget av denne samt forskningsspørsmålene knyttet til valgt problemstilling. Avslutningsvis blir masteroppgavens avgrensninger presentert.

### ***Kapittel 2: Teoretisk rammeverk***

Dette kapittelet inneholder en gjennomgang av teori og forskning knyttet til valgt tema. Her vil det også bli redegjort for ulike begreper og terminologi. Kapittelet skal skape en forståelse for eiendomsutvikling, bærekraft, marked og økonomi samt ulike insentiver for bærekraftig utvikling knyttet til eiendomsutvikling. Det teoretiske rammeverket skal legge grunnlaget for analyse og diskusjon av funnene fra forskningen.

### ***Kapittel 3: Metode***

Kapittel tre skal redegjøre for den anvendte metoden for forskningsprosessen. Innledningsvis blir det gjort rede for samfunnsvitenskapelig metode, kvalitativ og kvantitativ metode samt forskningsdesign. Videre blir valg av metodisk tilnærming presentert, samt hvorfor og hvordan, før forskningsetiske retningslinjer, validitet og reliabilitet blir vurdert for forskningsprosessen.

### ***Kapittel 4: Resultater***

I dette kapittelet vil resultatene fra dybdeintervjuene bli presentert, og innledes med en presentasjon av informantene. Dataene er deretter blitt sortert med hensyn på de tre ulike delkapitlene “Bærekraft”, “Drivere og barrierer” og “Konkurransedyktighet”. De viktigste resultatene vil deretter bli oppsummert på slutten av kapittelet.

### ***Kapittel 5: Diskusjon***

I kapittel fem blir forskningens resultater drøftet med utgangspunkt i funnene fra kapittel fire og masteroppgavens teoretiske rammeverk i kapittel to, problemstilling og forskningsspørsmål. Diskusjonen er basert på egne tolkninger og skal legge grunnlaget for å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.



## ***Kapittel 6: Konklusjon***

I masteroppgavens siste kapittel vil problemstillingen og forskningsspørsmålene bli besvart med bakgrunn i drøftingen fra kapittel fem. Videre vil masteroppgavens avsluttende refleksjoner kommenteres og forslag til videre forskning vil bli presentert.

## 2.0 Teoretisk rammeverk

I det teoretiske rammeverket er hensikten å redegjøre for den sentrale litteraturen som legges til grunn for temaet i oppgaven. Videre vil det teoretiske rammeverket være med på å besvare masteroppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Litteraturen vil også legge grunnlaget for spørsmålene og bedre forståelsen av funnene fra dybdeintervjuene som er gjort med flere eiendomsutviklere.

Litteraturgjennomgangen skal dels inneholde begreper og terminologi, samt være en oversikt over hva andre har funnet ut om temaet tidligere (Olsson, 2011, s. 29). Dette er for å gi leseren en grunnleggende forståelse om eiendomsutvikling, bærekraft og samspillet mellom disse.

### 2.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling kan defineres som “Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning” (Leikvam og Olsson, 2014, s. 16). Ness og Øyasæter (2018, s. 11) definerer eiendomsutvikling som det “å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie”. Det er også viktig for at det skal anses som eiendomsutvikling at det foreligger en verdiskapning gjennom transformasjonen, enten i form av økt økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte (Leikvam og Olsson, 2014). Et eksempel på økt økonomisk verdi er når en eiendomsutvikler erverver seg en eiendom, regulerer til boligformål og deretter utvikler og selger boliger til privatmarkedet med gevinst. Samfunnsmessig nytte er å betrakte som bygg med en spesiell funksjon i samfunnet, som skoler, biblioteker, togstasjoner og sykehus. Videre sier Leikvam og Olsson (2014) at i tillegg til å gi økt økonomisk- og samfunnsnyttig verdi kan også verdiskapning skje gjennom konseptutvikling eller planutvikling av et større areal eller bygg.

### 2.1.1 Eiendomsutvikling som prosess

Eiendomsutvikling er en dynamisk prosess som nesten alltid vil være knyttet til endringer i større eller mindre omfang. Det er derfor avgjørende at prosessen er åpen for fleksibilitet og at man kan gå tilbake til

foregående trinn i prosessen.

Leikvam og Olsson (2014) kaller dette for en “iterativ prosess” og vises i figur 1.

Videre så sies det at

eiendomsutvikling er en

prosess som er definert i tre

ulike hovedfaser. Disse

fasene er tidligfase,

reguleringsfase og

gjennomføringsfase. Hver hovedfase resulterer i en beslutning som danner grunnlag for neste fase, men vi ser av modellen at visse prosesser må gjentas gjennom hele utviklingen av eiendommen.

Denne dynamikken og forståelsen av denne er helt avgjørende for suksess innenfor eiendomsutvikling, mener Leikvam og Olsson (2014). Større utviklingsprosjekter kan gjerne strekke seg over 10-15 år, og det er derfor avgjørende at man kan gå tilbake i tidligere prosesser og gjøre tilpasninger på grunn av endringer underveis. Dersom beslutninger som tas nasjonalt eller internasjonalt pålegger BAE-næringen nye føringer for videre eiendomsutvikling, for eksempel knyttet til bærekraft og klimamål, er det viktig at man har fleksible prosesser hvor man kan gå tilbake og gjøre tilpasninger for å møte de nye kravene.

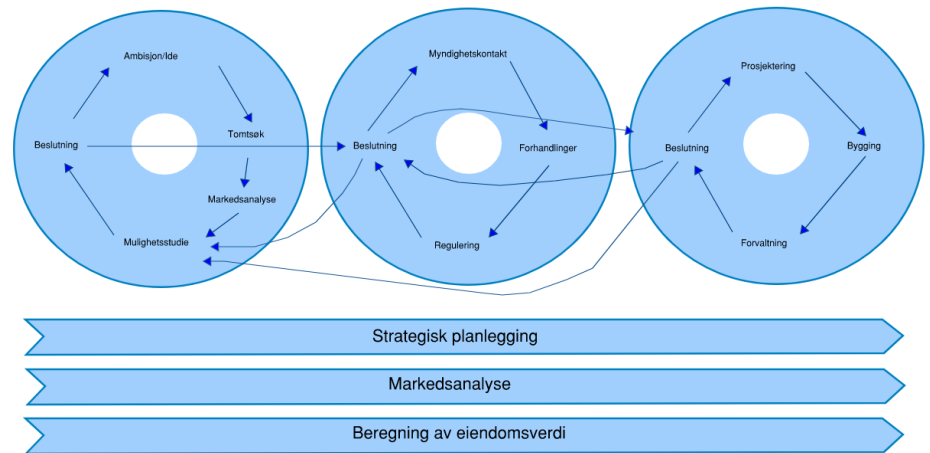
### 2.1.2 Eiendomsutviklerens samfunnsansvar

Når man snakker om eiendom, snakker man om et tema som berører mange mennesker.

Eiendomsbransjen utvikler bygningene og stedene vi jobber, oppholder oss og bor.

Eiendomsbransjen investerer også mest kapital i Norge, og hva bransjen leverer vil derfor ha en betydelig innvirkning på oppnåelse av bærekraftsmålene og fremtidens Norge (Norsk Eiendom, 2019). Det er derfor ingen tvil om at eiendomsutviklere har et samfunnsansvar.

Haugen, Sæbøe og Foss (2020) skriver at næringen er kjent for å stå for 30-40 % av energiforbruket, 30-40 % av avfall og 20-40 % av klimagassutslippene. Det største potensialet ligger i reduksjon av utslipp fra BAE-næringen knyttet til bruks- og forvaltningsfasen av



Figur 1: Iterativ fasemodell (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

eksisterende bygninger, men det er også viktig at det er et større fokus på bærekraft også i utviklingsfasen av nye bygninger og byområder.

Boligen vår er noe av det aller viktigste vi har. Den bidrar til tilhørighet, gir fysisk trygghet, skaper identitet og den er en viktig sosial arena. Dersom man bor dårlig eller er bostedsløs påvirker dette livskvaliteten vår negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg av velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). I tillegg til å ha et samfunnsansvar knyttet til miljø- og klima har også eiendomsutviklere et samfunnsansvar knyttet til å utvikle bygninger og byer som gir oss trygghet og økt livskvalitet, samt bidra til at vanskeligstilte i boligmarkedet kan få muligheten til å kjøpe seg egen bolig. Å skaffe seg et sted å bo er først og fremst et privat ansvar, men det er likevel mennesker som ikke har forutsetninger for eller klarer å skaffe seg et sted å bo. Ansvaret ligger da hos Regjeringen sammen med BAE-næringen å omfavne også denne gruppen for å tilfredsstille FN's bærekraftsmål.

### **2.1.3 Boligmiks og sosiale boformer**

En boligmiks er definert som variasjonen av leiligheter som tilbys i et nyboligprosjekt til de ulike kjøpergruppene (Suleman, 2020, s. 13). Å tilby en god boligmiks er viktig for å kunne favne alle typer boligkjøpere og dekke markedets behov. Som et eksempel styres boligmiksen i Oslo kommune av en egen leilighetsfordelingsnorm. Hensikten med leilighetsfordelingsnormen er å bidra til å skape gode bomiljø gjennom en variert boligsammensetning i ulike deler av byen (Oslo kommune PBE, 2016).

I sin masteroppgave skriver Suleman (2020, s. 79) at boligmiksen i mange tilfeller ville vært annerledes dersom leilighetsfordelingsnormen kunne fravikes. Dette er fordi eiendomsutviklerne selv ofte har en formening om hvilken boligmiks som er mest hensiktsmessig for sitt prosjekt basert på egne kunnskaper, men at de begrenses av normen. En av grunnene til dette kan være fordi det nå har blitt mer og mer vanlig med ulike sosiale boformer som kan bidra til mindre og mer arealeffektive boenheter.

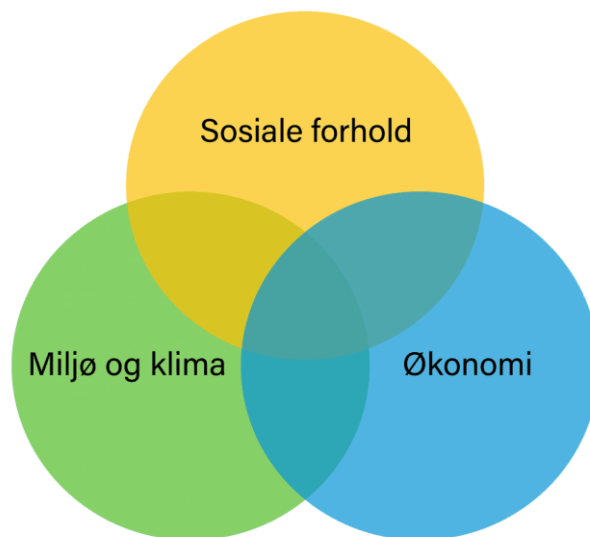
Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofellesskap enn i vanlige boliger. De vanligste sosiale boformene er bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. Oslo kommune PBE (2021, s. 18-19) trekker frem en rekke fordeler ved sosiale boformer som for eksempel redusert ensomhet, trygghet, å kunne bo hjemme lenger, nabolag og tjenestebytte, inkludering. Delingsøkonomi og bærekraft trekkes

også frem som fordeler ved sosiale boformer. Delingsøkonomi vil bli nærmere omtalt i kapittel 2.3.4, mens bærekraft vil bli nærmere omtalt i neste kapittel.

## 2.2 Bærekraft og bærekraftig utvikling

### 2.2.1 Bærekraft

Bærekraft er et begrep som først ble brukt i rapporten *Vår felles framtid* (Brundtland og Dahl, 1987) og som i NS-ISO 37100 er definert som “Tilstanden til det globale systemet, inklusive miljømessig, samfunnsmessige og økonomiske aspekter, der nåtidens behov dekkes uten å undergrave framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov” (Standard Norge, 2017, s. 1).



Figur 2: Bærekrafts tre dimensjoner (FN-sambandet, 2019)

Bærekraftbegrepet defineres dermed som både sosial, miljømessig og økonomisk

bærekraft, og samspillet mellom disse tre aspektene skaper bærekraftig utvikling (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Figur 2 viser de ulike aspektene i en modell, og NS-ISO 37100 definerer videre at disse er gjensidige avhengig av hverandre og omtales ofte som de tre dimensjonene av bærekraft. Etersom disse tre dimensjonene er gjensidig avhengig av hverandre ser man at man kun kan oppnå bærekraft i midten av figuren, hvor sosiale forhold, økonomi og miljø og klima møter hverandre.

Bærekraftig utvikling er også et begrep som er sentralt innenfor temaet bærekraft, eller “Sustainable Development”, som er den engelske betegnelsen. Bærekraftig utvikling er

definert som “En utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner” (Haugen, Sæbøe og Foss, 2020, s. 73). Begrepet er knyttet opp mot FNs bærekraftsmål som defineres som verdens felles



Figur 3: FNs 17 bærekraftsmål (FN-sambandet, 2021b)

arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (United Nations, 2020). FNs bærekraftsmål består av totalt 17 bærekraftsmål og 169 delmål. Bærekraftsmålene ble vedtatt på FNs generalforsamling i 2015, med tilslutning fra samtlige 193 medlemsland. Norge har vært en av pådriverne for å få målene vedtatt og er dermed også forpliktet til å jobbe for at verden skal nå disse målene innen 2030 (St.meld. 40 (2020-2021)).

### **2.2.2 Eiendomsutvikling i et bærekraftig perspektiv**

Eiendomsutvikling i et bærekraftig perspektiv vil si hvordan vi tar med bærekraft inn i utviklingen, byggingen og driften av eiendommen og bygningene vi utvikler. I utvikling av bygninger kan bærekraft relateres til hvordan aktiviteter, materialer og tjenester brukt i byggefasen og bruksfasen bidrar til å støtte miljøvennlige komponenter eller funksjoner for fremtidige generasjoner (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019, s. 12). Utbyggere må i økende grad tilpasse seg nye og strengere miljøkrav knyttet til energibruk, klima, utslipp, biologisk mangfold eller lignende (Ness og Øyasæter, 2018, s. 283). Selskaper innen eiendom må utvikle bærekraftstrategier ut fra bedriftens øvrige strategier, verdier og målsettinger. I tillegg til å handle om å nå disse målene handler det like mye om den holdningen man har til bærekraft som kontinuerlig utviklingsprosjekt (Haugen, Sæbøe og Foss, 2020). Videre skriver Haugen, Sæbøe og Foss (2020) at samspillet mellom mennesker, prosesser og teknologi er nødvendig for å nå disse målene og svare på utfordringene med “The triple bottom line”; sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Som nevnt under avsnitt 2.2.1 må de tre dimensjonene innen bærekraft være gjensidig avhengige av hverandre for å oppnå bærekraft. Det er også viktig at selskapene synliggjør resultatene til hver dimensjon individuelt.

Når man ser på boligprosjekter vil kravet til vellykkethet være at prosjektet bidrar til å realisere avtalte målsettinger og være i samsvar med behov og prioriteringer i samfunnet. Det skal også være lønnsomt i den forstand at det oppnår den langsiktige nytten som var forutsett (Samset, 2014). På samme måte kan man si at et vellykket bærekraftig boligprosjekt er et prosjekt som bidrar til å realisere de avtalte bærekraftige målsettinger og er i samsvar med behov og prioriteringer i samfunnet. Samtidig som det ikke går på bekostning av utviklers lønnsomhet og oppnår den nytten som er forutsatt for brukerne.

I BAE-næringen snakkes det mye om såkalte grønne bygg. Wik og Lindkvist (2018, s. 1) har definert grønne bygg som eiendommer som har til hensikt å redusere den negative klimapåvirkningen de påfører det ytre miljøet. Grønne bygg er en del av det å være bærekraftig, og eiendomsutviklere har en tendens til å legge hovedvekt på design og

utforming som drar nytte av solenergi, dagslys og naturlig ventilasjon, redusere forbruk, samt behandling av avfall og gjenvinning for eksempel, som er positivt. Imidlertid må eiendomsutvikling i et bærekraftig perspektiv også ses på som en kontinuerlig prosess med å balansere alle tre dimensjonene miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft (Alwaer og Clements-Croome, 2010).

FN definerer bærekraftig utvikling som “utvikling der økonomisk utvikling, sosial utvikling og miljøvern samvirker og forsterker hverandre gjensidig” (FN-sambandet, 2019). Ut fra mål om bærekraftig utvikling og kvalitet, kan en eiendomsutvikler kun bygge miljøvennlige bygg hvis det er kostnadseffektivt og det gir positive konsekvenser for brukerne av bygget. På samme måte kan en eiendomsutvikler kun bygge kostnadseffektivt hvis det samtidig bidrar til at vi når våre nasjonale miljøforpliktelser og hvis bygget fungerer for brukerne (Bygg21, 2018b, s. 9). Eiendomsutviklere har et valg om de ønsker å utvikle bærekraftig, da det ikke er lovfestet at de må bygge med strengere krav enn det som er satt i TEK17 (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019). Likevel har eiendomsutviklere et samfunnsansvar, som er tidligere nevnt under avsnitt 2.1.2.

### **2.2.3 Miljøsertifiseringsverktøy**

Tidligere i kapittel 2.1.2 er det skrevet om eiendomsutviklerens samfunnsansvar. I St.meld. 10 (2008-2009) (2009) legger Regjeringen til grunn en forståelse av samfunnsansvar som innebærer at bedrifter integrerer sosiale og miljømessige hensyn i sin daglige drift og i forhold til sine interessenter. Samfunnsansvar innebærer hva bedrifter gjør på en frivillig basis utover å overholde eksisterende lover og regler i det landet man opererer. Videre skriver Leikvam og Olsson (2014, s. 91) at mange bedrifter har gjort samfunnsansvar til en integrert del av sin virksomhet og sine beslutningsprosesser. Et av tiltakene knyttet til samfunnsansvar er såkalte miljøsertifiseringsverktøy. Ved å miljøsertifisere en virksomhet eller et produkt mottar man dokumentasjon på at organisasjonen eller produktet oppfyller forhåndsdefinerte kvaliteter og standarder (Indergård og Collins, 2019, s. 7). Det finnes en rekke miljørelaterte sertifiseringer. Noen av dem er generelle, som ISO 14001, andre er spesifikke for eiendomsbransjen, som for eksempel BREEAM-NOR (Leikvam og Olsson, 2014, s. 93). Det vil i dette kapittelet kun bli redegjort for de miljøsertifiseringsverktøyene som vil gå igjen i intervjuene med informantene og i oppgavens drøftingsdel. Andre miljøsertifiseringer vil derfor ikke presenteres ytterligere.

## **BREEAM-NOR**

BREEAM står for *Building Research Establishments Environmental Assessment Method*, og er en internasjonalt anerkjent metode for å måle et byggs bærekraftige egenskaper (BREEAM-NOR, 2019, s. 1). Siden lanseringen i 1990 er det, per 2019, over 530 000 bygninger blitt sertifisert etter metoden, og metoden benyttes i over 70 land. I Norge er det per 29.01.2022 totalt 215 ferdigstilte og 688 registrerte bygg etter metoden (Norwegian Green Building Council, 2022). Hensikten med BREEAM er at samme hvor byggene står oppført, kan de umiddelbart gjenkjennes på at de har blitt planlagt, prosjektert, oppført og driftet i samsvar med prinsipper for beste bærekraftspraksis. Bygg sertifiseres etter en poengskala med klassifiseringer som vises i tabell 1.

**Tabell 1: Referanseverdier for BREEAM-klassifisering (BREEAM-NOR, 2019, s. 10)**

<b>BREEAM-klassifisering</b>	<b>Poengsum i %</b>
<b>OUTSTANDING</b>	≥ 85
<b>EXCELLENT</b>	≥ 70
<b>VERY GOOD</b>	≥ 55
<b>GOOD</b>	≥ 45
<b>PASS</b>	≥ 40
<b>UKLASSIFISERT</b>	< 30

En BREEAM-klassifisering gjør det mulig å sammenligne et byggs ytelse med andre bygg som er vurdert i samme prosjektfase. Dette gjøres ved at uavhengige lisensierte revisorer bruker BREEAM til å undersøke forskningsbaserte kriterier og gi poeng for emnene energi- og vannbruk, helse og innemiljø, forurensning, transport, materialer, avfall, arealbruk, økologi og ledelsesprosesser (BREEAM-NOR, 2019, s. 1 og 10).

Fra et bærekraftig ståsted har BREEAM definert fire målsettinger som de ønsker å oppnå med metoden (BREEAM-NOR, 2019, s. 2):

1. Å redusere miljøpåvirkningen fra bygg i livsløpet.



2. Å gjøre det mulig å anerkjenne bygg basert på deres miljøfordeler.
3. Å tilby en troverdig miljømerking for bygg.
4. Å stimulere etterspørselen etter og skape verdi for bærekraftige bygg, bygningsprodukter og i hele leverandørkjeden.

### **Miljøfyrtårn**

Miljøfyrtårn er et anerkjent og effektivt verktøy for sertifisering og miljøledelse, som hjelper virksomheter å lykkes med grønn omstilling (Miljøfyrtårn, 2022b). I motsetning til BREEAM-NOR som baseres på prosjektnivå, omhandles miljøfyrtårn som et styringsverktøy for hele virksomheten. Gjennom en miljøfyrtårnsertifisering får virksomheter konkrete verktøy og ferdig definerte miljøkriterier for å gjennomføre effektive og lønnsomme miljøforbedringer innen områdene arbeidsmiljø, avfallshåndtering, energibruk, innkjøp og transport (Miljøfyrtårn, 2022c). Per 29.01.2022 er det 8 321 virksomheter som er sertifiserte som Miljøfyrtårn, og er med det Norges mest brukte miljøsertifikat (Miljøfyrtårn, 2022a).

### **ISO 14001**

ISO 14001 har til hensikt å gi virksomheter en ramme for å beskytte miljøet og reagere på endrede miljøforhold i balanse med sosioøkonomiske behov. Formålet er å gi den øverste ledelsen i virksomheten en systematisk tilnærming til miljøforvaltning og informasjon til å bygge suksess på lang sikt og skape muligheter for å bidra til bærekraftig utvikling (Standard Norge, 2015).

### **Svanemerket**

Svanemerket er det offisielle miljømerket i Norge og de andre nordiske landene og stiller miljøkrav til at varer og tjenester produseres med minst mulig miljøbelastning (Svanemerket, u.å.). For at en bolig skal kunne svanemerkes stilles det krav til energibruk, kjemiske produkter, byggeprodukter/byggevarer og innemiljøfaktorer som er relevante for folks helse og for miljøet (Nordisk Miljømerking, 2021, s. 4).

På bakgrunn av disse kravene er svanemerkede bygninger vurdert i et livssyklusperspektiv og har lavt energibruk, oppfyller strenge miljø- og helsekrav til byggeprodukter, materialer og kjemiske produkter, sikrer godt innemiljø og har en kvalitetssikret byggeprosess (Nordisk Miljømerking, 2021, s. 4)

## 2.3 Marked og økonomi

### 2.3.1 Markedskrefter

Markedskrefter defineres som faktorer i form av tilbud og etterspørsel som bestemmer prisen på varer eller tjenester i et fritt marked (NAOB, 2021), og for å forstå teorien er det viktig å vite hvordan markedet fungerer. Hva er det som definerer verdien på en eiendom eller en bygning? Bærug (2017) trekker frem verdiparadokset, også kalt diamant-vann-paradokset for å forklare dette. Hvorfor er for eksempel diamanter, som ikke er særlig nyttige, dyre, mens vann er billig, selv om vann er veldig nyttig? Sokrates pekte på at bare det som er sjeldent, kan være dyrt. Hvis noe er vanlig, er det billig, uansett om det er “best av alle ting” (Bærug, 2017, s. 63). Det samme kan trekkes frem med eiendom. En egenskap ved en eiendom betyr mye for markedsverdien dersom egenskapen er sjelden i det aktuelle markedet, men lite dersom egenskapen er vanlig. I dette tilfelle forutsettes boliger med gode og mange bærekraftige løsninger som sjeldne i dagens marked. Denne type bolig kan man derfor forutsette kvalifiserer til en høyere markedsverdi. Hvorfor bygger da ikke alle eiendomsutviklere slike typer boliger for å oppnå høyere verdi?

Etterspørsel er basert på hva boligkjøperne foretrekker, ofte kalt preferanser. Dersom boligkjøper foretrekker boliger som har en lavere pris fremfor en dyrere bolig med bærekraftige løsninger er det dette som er realiteten. De amerikanske sosiologene W.T. Thomas og D.S. Thomas omtaler dette som Thomas-teoremet, og kan formuleres slik: “Hvis mennesker definerer situasjoner som virkelige, blir de virkelige i sine konsekvenser” (Bærug, 2017, s. 65). Det vil si at hvis kjøperen *tror* at en egenskap har en verdi, vil egenskapen ha en verdi. På samme måte som at hvis kjøperen *ikke tror* at en egenskap har en verdi, vil den ikke ha noen verdi. For eksempel hvis en boligkjøper *tror* bærekraftige løsninger ikke har noen verdi, selv om verdien er 200 000 kr, vil ikke boligkjøperen ønske å betale den økte verdien.

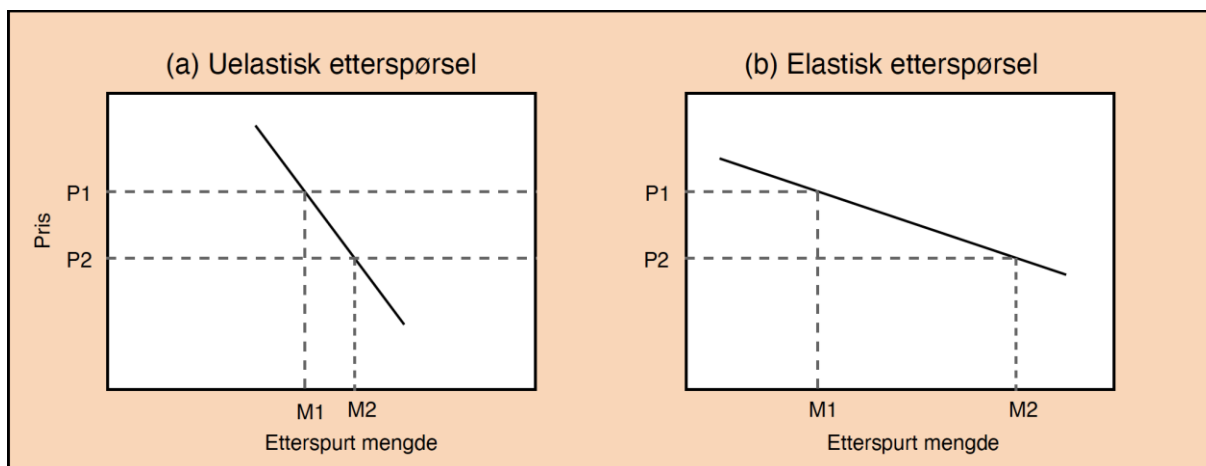
Markeder krever kjøpekraft i tillegg til mennesker. Hvor stor kjøpekraft som finnes i et marked, er avhengig av inntektsnivå, priser, sparekapital, gjeldsbyrde og tilgjengelig kreditt (Kotler, 2005, s. 138). Boligmarkedet styres også av makroøkonomiske konsekvenser som for eksempel styringsrenten og arbeidsledighet. Vi kan for eksempel se utviklingen i boligmarkedet desember 2020 da banken valgte å sette styringsrenten lik null som følge av Covid-19 pandemien. Hensikten var å hjelpe husholdninger med å holde utgiftene nede i en krevende tid, men vi så også at endringen i rentenivået bidro til økt aktivitet i boligmarkedet. Det ble enklere for pengesterke og middels pengesterke husholdninger å låne penger til å investere i for eksempel bolig, og som følge av dette økte boligprisene på grunn av høyere

etterspørsel, spesielt etter bruktbolig. Som følge av dette steg boligprisene i 2020 med 8,7 % mot 2,6 % i 2019, og antall solgte boliger steg med 22,9 % mot 4,7 % i 2019 (Eiendom Norge, 2020).

### 2.3.2 Etterspørsel

Ratcliffe, Stubbs og Keeping (2009) har tidligere skrevet at for å skape en ønsket etterspørsel er det viktig at eiendomsutvikleren analyserer markedet gjennom aktuelle målgrupper og avdekker deres behov. En viktig bidragsfaktor til at det skal kunne realiseres flere bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter er at det faktisk foreligger en reell etterspørsel fra boligkjøpere etter slike boliger. Dersom det ikke foreligger etterspørsel etter bærekraftige boligprosjekter fra boligkjøperne, mister utbyggerne et av sine kanskje viktigste insentiver til å bygge slike boligprosjekter.

Kotler (2005, s. 412) skriver at sammenhengen mellom pris og etterspørsel kommer frem av etterspørselskurven som vises i figur 4. Det normale er at pris og etterspørsel står i et omvendt forhold til hverandre, som vil si at jo høyere prisen er, desto mindre blir etterspørselen (og omvendt) (Kotler, 2005, s. 412). I denne masteroppgavens tilfelle vil dette rent teoretisk bety at desto høyere pris for en bærekraftig bolig, jo mindre vil etterspørselen være i markedet.



Figur 4: Uelastisk og elastisk etterspørsel (Kotler, 2005, s. 412)

Videre skiller Kotler (2005) mellom uelastisk og elastisk etterspørsel. Dersom etterspurt mengde påvirkes lite av en endring i prisen, er etterspørselen uelastisk. Påvirkes etterspurt mengde i betydelig grad, er etterspørselen elastisk. Dette vil si at jo høyere elastisitet, desto større volumvekst.

### **2.3.3 Etterspørsel etter bærekraftige boliger**

Markedsverdien på en bolig er like stor som det boligkjøperne er villig til å betale for den. En studie gjort av Häkkinen og Belloni (2011, s. 249) viste at boligkjøpere ikke var villige til å betale mer for en bærekraftig bolig, selv om fordelene inkluderer lavere driftskostnader, forbedret bygningsytelse og miljøprestasjon. Videre konkluderte Hæhre, Haugen og Lindkvist (2019) i sin masteroppgave, skrevet i 2019, at i den grad en miljøvennlig bolig er i stand til å tilføre en økt verdi for en boligkjøper, foreligger det en økt betalingsvilje til en viss grad. Det presiseres likevel i konklusjonen at dette ikke er noe som oppleves i bransjen i dag, og at dette tyder på at det i realiteten ikke foreligger en økt betalingsvilje (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019, s. 110).

Ifølge intervjuene gjort av Häkkinen og Belloni (2011) må den generelle kunnskapen knyttet til bærekraftige boliger økes. Respondentene foreslo at det bør gjøres en innsats for å øke offentlig bevissthet og kunnskap om bærekraftige boliger, og i tillegg bli gjort mer bevisst om effekten av deres egne valg, påvirkninger på miljøet og livssyklus-kostnader kunne være med å øke etterspørselen. For å øke bevisstheten kan utviklere bidra med å kommunisere ut til boligmarkedet hvilke fordeler som følger med det å eie en bærekraftig bolig. Informasjonen bør også være lett tilgjengelig og enkel å forstå. Dette er fordi vanlige boligkjøpere normalt sett ikke er interessenter av forskningsstudier. Informasjonen bør dermed holde et enkelt språk, og som ikke inneholder teknisk vanskelige begreper som gjør kjøper usikker eller skeptisk. Kommunikasjon rundt og tydeliggjøring av en bærekraftig boligs fordeler bør høre til en eiendomsutviklers samfunnsansvar, men Leikvam og Olsson (2014, s. 93) trekker frem en studie gjort av Guy og Henneberry (2002) som viser at det ikke ser ut til at virksomheter tar miljøhensyn i større grad enn at det til slutt gir de en økonomisk fordel.

### **2.3.4 Delingsøkonomi**

Med delingsøkonomi menes økonomisk aktivitet som formidles gjennom digitale plattformer som legger til rette for ytelse eller utveksling av tjenester og kompetanse, eiendeler og eiendom, ressurser eller kapital, uten å overføre eierrettigheter og i hovedsak mellom privatpersoner (NOU 2017: 4, 2017, s. 9). Dette har blitt et mer og mer vanlig konsept for boligprosjekter i form av for eksempel felles takterrasser, gjestehybler, lekerom, co-working, treningsrom og bil- og sykkeldelingsordninger (Spurkland, 2020). Disse felles godene blir driftet gjennom felleskostnadene for alle beboerne i boligprosjektet. NOU 2017: 4 (2017) trekker frem viktigheten av delingsøkonomi i form av mer effektiv ressursbruk. Når man deler

på ressursene kan man spare miljøet for unødvendig materielt forbruk (Kaarbø Skogstrand, 2016, s. 8)

### **2.3.5 Konkurransedyktighet**

I problemstillingen nevnes begrepet konkurransedyktig. Konkurransedyktighet og –evne er evnen til å designe, produsere og kommersialisere et tilbud til målrettede markedssegmenter, og oppnå en bærekraftig avkastning på ressursene som brukes (International Trade Centre, 2021). Dette betyr at dersom man skal kunne være konkurransedyktig er det nødt til å leveres et produkt som det er høy etterspørsel etter i markedet og til en akseptabel pris til forbrukerne slik at dine produkter velges. Videre definerer Michael Porter fem konkurrerende krefter som gjør et marked attraktivt eller lønnsomt. Disse er segmentrivalisering, fare for nye aktører, produktsubstitutter, kjøpermakt og forhandlermakt (Kotler, 2005). Dersom man skal oppnå konkurranseevne i dagens marked er det viktig at selskapene gjør seg bekjent med disse kreftene og identifiserer dem.

### **2.3.6 “Den private eiendomsutviklerens dilemma”**

Kapittel 2.1.2 tok for seg eiendomsutviklerens samfunnsansvar og hva som forventes av dem. Selv om det er enighet om at eiendomsutviklere har et ansvar for å ivareta bærekraftig utvikling, trekkes det som tidligere nevnt i kapittel 2.3.3 frem at virksomheter ikke tar større miljø- og bærekraftshensyn enn at det til slutt gir en økonomisk fordel (Leikvam og Olsson, 2014, s. 93). Dette er i samsvar med hva som tidligere har blitt definert som bærekraft, det gjensidige samspillet mellom miljø, sosial og økonomisk bærekraft. Dersom virksomheter ikke ivaretar den økonomiske bærekraftdimensjonen, vil de i realiteten ikke oppnå en bærekraftig utvikling. Dette skaper noe forfatter har valgt å kalle “*Den private utviklers dilemma*”.

Ifølge Leikvam og Olsson (2014) innebærer det å utøve samfunnsansvar å gjennomføre boligprosjekter som går lenger enn nåværende krav og bidra til en bærekraftig utvikling. Videre viser Hæhre, Haugen og Lindkvist (2019) ved sin forskning at boligkjøpere per dags dato ikke er villige til å øke sin betalingsvilje for en bærekraftig bolig, dersom prisen på boligen er høyere. Dette skaper en hypotese, basert på tidligere forskning, om at private eiendomsutviklere som går lenger enn nåværende krav vil tape kunder til boligprosjekter som ikke går lenger enn nåværende krav, på grunn av høyere priser på sine boliger. De vil per definisjon, ikke være konkurransedyktige. Når virksomheten eller boligprosjektet ikke oppnår ønsket avkastning vil ikke den økonomiske dimensjonen oppfylles, og man kan heller ikke

oppnå bærekraft da det kreves at det er gjensidig avhengighet mellom de tre dimensjonene. Eiendomsutviklere står da overfor et dilemma:

1. Ivareta sitt samfunnsansvar og bidra til bærekraftig utvikling, men gi avkall på ønsket avkastning som kan være nødvendig for å investere i ressurser og videre vekst?
2. Eller ivareta ønsket avkastning, som går på bekostning av å i større grad ta samfunnsansvar og bidra til bærekraftig utvikling utover nåværende krav og forskrifter?

Dersom private eiendomsutviklere skal implementere bærekraftige løsninger i sine prosjekter, må det per dags dato bli sett på som en investering. Knyttet til en slik investering vil en privat eiendomsutvikler bli sett på som en kortsiktig eier. En kortsiktig eier vil kun være interessert i tiltaket som en finansiell investering, og vil raskest mulig hente ut gevinsten og gå videre til neste prosjekt (Bygg21, 2015, s. 7). En investering i solcellepaneler med en estimert tilbakebetalingstid på 25 år vil for eksempel ikke være en ønsket bærekraftig investering å gjøre for en eiendomsutvikler, rent økonomisk sett, spesielt hvis det heller ikke er økt betalingsvilje i markedet. Det at den gjennomsnittlige nordmannen ifølge Prognosesenteret (2016) i snitt bor 6,9 år på samme sted bidrar også til at boligkjøper er å anse som en kortsiktig eier, og vil i liten grad oppleve noen form for avkastning for en slik investering gjort av eiendomsutvikler.

En langsiktig eier vil derimot eie bygningen lenge, og vil derfor ha økt interesse av å vurdere bærekraftige løsninger i bygningen (Bygg21, 2015, s. 7). Dette kan for eksempel være offentlig myndigheter, kommuner og eiere av næringsbygg for utleie.

Investeringskonsekvensene av å etablere bærekraftige bygninger krever gjerne ekstra investeringskostnader sammenlignet med tradisjonelle bygg, men det er også noen direkte besparelser. Bærekraftige løsninger bidrar til at byggene er mer energieffektive, har mindre vedlikeholdskostnader og er gode å oppholde seg i for leietakere (Wik og Lindkvist, 2018, s. 74). En studie gjennomført av Bye (2011) viser at leietakeres hovedkriterium fremdeles er beliggenhet, men der lokalene har tilnærmet lik beliggenhet vil et byggs bærekraftige egenskaper være utslagsgivende for valg. Dette forventes å påvirke eiendommens verdi og gjøre slike bærekraftige investeringer attraktive for langsiktige eiere.

Det finnes flere insentiver som har bidratt til at offentlige- og næringsbygninger i større grad har klart å gjennomføre bærekraftige løsninger i sine bygg enn i private boligprosjekter.

Videre skal det ses nærmere på disse insentivene og hvordan de er med på å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger i BAE-næringen.

## **2.4 Insentiver for implementering av bærekraftige løsninger**

### **2.4.1 Insentiver**

Et insentiv er noe som motiverer mennesker til handling, og et sentralt begrep innenfor økonomifaget. Insentiver kan påvirke adferd og valg gjennom å gjøre et alternativ mer foretrukket enn et annet. En tradisjonell antagelse innenfor økonomi er at mennesket er grunnleggende drevet av rasjonalitet og egeninteresse, og at økonomiske insentiver kan forklare mye av menneskelig adferd (Sagberg, 2018). Dette er en indikasjon som kan stemme overens med hva som tidligere er kommet frem til i kapittel 2.3.3 om at utviklere ikke tar større samfunnsansvar enn at det til slutt gir en økonomisk fordel. For at bærekraftige løsninger skal implementeres i private utviklingsprosjekter er det viktig at de rette insentivene foreligger. Forfatters hypotese er at det foreligger flere intensiver for å implementere bærekraftige løsninger i offentlige og næringsprosjekter enn i private boligprosjekter. Hensikten med dette kapittelet er å kartlegge noen av disse insentivene som brukes i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger i eiendomsutvikling. Det presiseres at det for denne masteroppgaven kun blir diskutert et utvalg insentiver, og det vil kunne finnes andre insentiver som ikke er blitt diskutert i oppgaven.

### **2.4.2 Byggteknisk forskrift (TEK17)**

I 2017 kom Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) med en ny byggteknisk forskrift (TEK17). Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge (DIBK, 2017). Formålet med forskriften er etter § 1-1 “å sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi” (Byggteknisk Forskrift, 2017). I forskriftens formål beskrives det at eiendomsutviklere skal prosjektere og utvikle prosjekter etter funksjonskrav til blant annet miljø, helse og energi, men at det i mange tilfeller er slik at funksjonskravene er fortolket og gitt som ytelseskrav (DIBK, 2017, s. 2). De kravene som DIBK setter i byggteknisk forskrift er eiendomsutviklere nødt til å tilfredsstille for å kunne oppføre bygningen. Dersom DIBK øker kravene i byggteknisk forskrift, er eiendomsutviklere pliktet til å følge etter. Dette er derfor et sentralt insentiv for å implementere bærekraftige løsninger, å oppfylle loven. Eiendomsutviklere har et valg om å utvikle miljøvennlig og bærekraftig, da

det ikke er lovfestet at de må bygge med strengere krav overfor miljøet enn det som er satt i TEK17 (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019, s. 14). Likevel har eiendomsutviklere et samfunnsansvar, som tidligere er nevnt i avsnitt 2.1.2.

### **2.4.3 10 Anbefalte strakstiltak til myndighetene**

Det vil kunne være eiendomsutviklingselskaper som ønsker å ligge i forkant av utviklingen for å oppnå et konkurransefortrinn når rammevilkårene endrer seg. Dette gjelder i hovedsak større selskaper som har ressurser og kapital til å gjøre denne investeringen, mens små og mellomstore utviklere vil kunne ha problemer med å gjøre denne investeringen før rammevilkårene faktisk endres. Myndighetene kan akselerere en ønsket utvikling ved å gi insentiver til de som går foran, og økonomiske insentiver for de som er mest ambisiøse som vil bidra til å drive innovasjonen videre (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016, s. 5). I “Eiendomssektorens veikart mot 2050” legger Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse frem ti anbefalte strakstiltak til myndighetene:

1. Egen byggesaksbehandler som bidrar til prioritert og løsningsorientert saksbehandling.
2. Reduserte byggesaksgebyrer.
3. Handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner.
4. Lavere eiendomsskatt.
5. Videreutvikle Enova-støtte til ambisiøse forbildeprosjekter og eksisterende bygningsmasse, med krav om måloppnåelse i reell drift.
6. Innføre Enova-støtte til energiledelse i bygg.
7. Etablere en rehab-TEK med funksjonskrav tilpasset eksisterende bygg.
8. Etablere dokumentasjonskrav til eksisterende miljøkrav til materialer i TEK.
9. Innføre komponentkrav i tråd med klimaforliket.
10. Innføre krav om å dokumentere klimagassutslipp fra bygg i TEK, inklusive utslipp fra energibruk og materialer.

(Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016, s. 7).

Dette er insentivene som foreslås av Norsk Eiendom som de mener at på sikt kan bidra til at det utvikles flere bærekraftige boligprosjekter.

### **2.4.4 Konkurransafortrinn**

Et insentiv for å implementere bærekraftige løsninger er ønsket om å oppnå et konkurransefortrinn i markedet. Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) skriver at



selskaper som Entra, Forsvarsbygg og Statsbygg nå bygger plusshus, dvs. bygg som produserer mer energi enn de selv bruker gjennom året og ligger med det langt foran selv de siste reguleringene i byggeforskriften. En bakgrunn for dette kan være at flere bedrifter ser at før eller siden kan disse endringene komme til å bli et krav til nye boligprosjekter. Selskapene som da har utviklet kompetanse på dette fra tidlig av vil da kunne ha opparbeidet seg et konkurransefortrinn i forhold til selskapene som ikke har denne kompetansen, og som blir “tvunget” til å innrette seg etter de nye rammevilkårene når de blir vedtatt. Derfor er det viktig at myndighetene er tydelige på hvilke fremtidige reguleringer som kommer slik at det er enkelt å planlegge for og innrette seg etter.

Felles for selskapene som nevnes er at dette er store, offentlige selskaper og forvaltningsorganer som har økonomi og ressurser til å investere i en slik kompetanseheving som man henter gevinst på langt frem i tid. Det er å anta at mindre eiendomsutviklingsselskaper ikke har den samme muligheten til å investere slike summer i en fremtidig bærekraftig kompetanseheving. Konkurransefortrinn vil da kunne være et insentiv for store offentlige og statlige selskaper for å utvikle prosjekter med bærekraftige løsninger, mens det ikke vil være et like relevant insentiv for mindre eiendomsutviklingsselskaper.

#### **2.4.5 Energieffektivitet**

Wik og Lindkvist (2018) mener det er mulig å investere i energieffektive løsninger, fordi leietakerne ser en gevinst i det, og betalingsvilligheten øker deretter. Dette gjør det også attraktivt for eiere av bygg og investere i energieffektive løsninger, slik som Entra, Forsvarsbygg og Statsbygg som tidligere nevnt i kapittel 2.4.3 som har begynt å bygge plusshus. Et insentiv for byggeiere er at det er åpnet for å levere strøm tilbake til nettet ved overskudd av lokalprodusert energi. Dette har muliggjort en bedring i økonomien av lokalprodusert energi, som for eksempel solenergi (ZERO, 2017). En slik ordning gjør det også mulig å redusere tilbakebetalingstiden på investeringen som er gjort, for eksempel på solcellepaneler. De siste årene har energikostnader vært svært lave i Norge, og energieffektive løsninger har derfor ikke vært prioritert i dagens marked da den økonomiske oppsiden av dette er å anse som minimal i forhold til investerte ressurser. Dette gjelder for både offentlige utviklere, eiere av næringsbygg og private eiendomsutviklere.

Tabell 2: Prisoppsett solcelleanlegg i privat boligprosjekt (Vullum Løvteit, Haga og Haugseth, 2021)

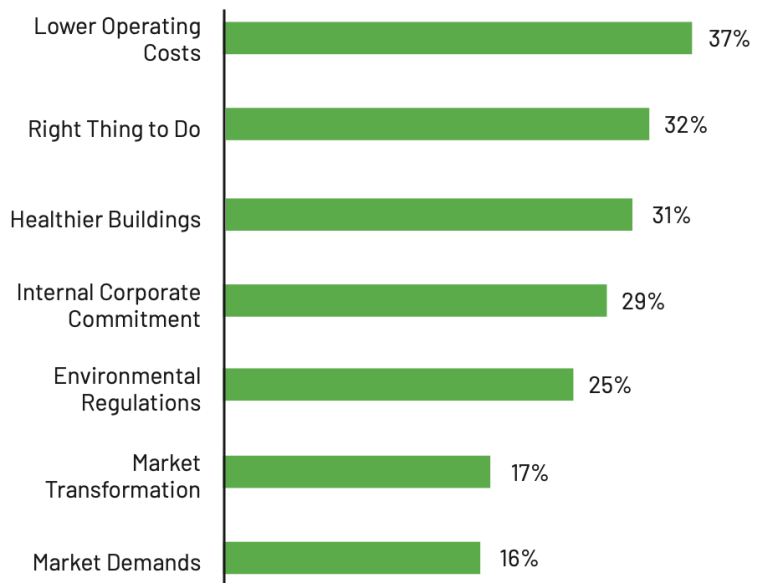
Størrelse på anlegg	3,8 kWp		5,7 kWp		7,7 kWp	
Rente	3 %		3 %		3 %	
Pris strøm, selvforbruk	1	kr/kWh	1	kr/kWh	1	kr/kWh
Pris strøm, eksportert	0,4	kr/kWh	0,4	kr/kWh	0,4	kr/kWh
Antall kvm solceller	20	m <sup>2</sup>	30	m <sup>2</sup>	40	m <sup>2</sup>
Investering	51 503	kr	69 615	kr	86 832	kr
Årlig produsert energi	2 710	kWh	4 065	kWh	5 421	kWh
Brukt solenergi	2 291	kWh	2 757	kWh	3 042	kWh
Eksportert solenergi	419	kWh	1 308	kWh	2 379	kWh
Årlig besparelse	2 459	kr/år	3 280	kr/år	3 994	kr/år
Tilbakebetalingstid	33,5	år	34,3	år	35,7	år

Tabell 2 viser en vurdering av solcelleanlegg i forbindelse med et privat boligprosjekt bestilt av selskapet som forfatter jobber i til daglig. Tabellen viser, ved gitte forutsetninger, at et solcelleanlegg på henholdsvis 3,8 kWp, 5,7 kWp og 7,7 kWp gir en tilbakebetalingstid på 33,5 år, 34,3 år og 35,7 år. Med en tilbakebetalingstid på over 30 år på samtlige typer anlegg er det å anta at det er vanskelig for en boligkjøper å se verdien av en slik investering når avkastningen er minimal og over en lang periode. En boligutvikler vil heller ikke ha motivasjon til å gjennomføre investeringen hvis det ikke bidrar til økt betalingsvilje hos kjøperne av prosjektet. Likevel kan denne diskusjonen bli relevant i tiden fremover med tanke på utviklingen på strømprisene slik som vi har sett i desember 2021. Dersom strømprisen etablerer seg på et markant høyere nivå enn tidligere vil dette kunne gjøre noe med tilbakebetalingstid og motivasjonen for å etablere energieffektive løsninger, også hos boligkjøpere og private eiendomsutviklere.

Videre har Enova de siste årene for næringsbygg hatt omfattende programmer for både nye bygg og eksisterende bygningsmasse. For nybygg gis det støtte til konseptutredninger, støtte til ny teknologi i bygg og støtte til energieffektive bygg utover forskriftskrav (ZERO, 2017). Hensikten med støtteordningen er å gi nødvendig starthjelp for å etablere løsninger i markedet, og det gjøres hele tiden vurderinger om når teknologien er klar for å klare seg i markedet med mindre hjelp. Det er derfor selskapenes ansvar å ta i bruk støtten på en måte slik at dette implementeres i markedet uten hjelp i fremtiden.

## 2.4.6 Markedsintensiver

Markedsintensiver påvirker markedsadferden slik at markedsaktørene stimuleres til å velge bærekraftige løsninger. Når brukerne av byggene på en tydelig måte etterspør bærekraftige løsninger skjer det en utvikling i bransjen (Bygg21, 2018a, s. 24). Et insentiv er at bærekraftige bygninger må bli etterspurt i markedet slik at eiendomsutviklere er sikre på at de får leietakere og kjøpere av byggene sine. Figur 5 viser resultatene fra en undersøkelse

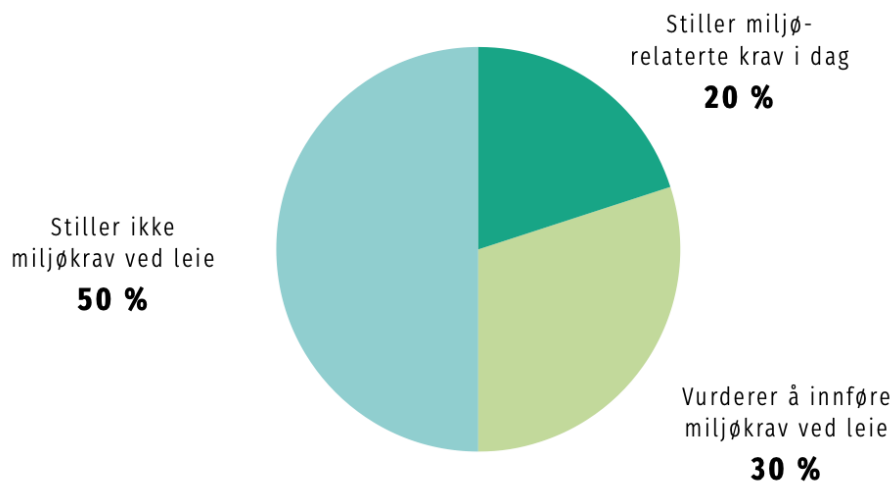


Figur 5: Triggere for å bygge bærekraftige bygg (Dodge Construction Network, 2021)

gjort av Dodge Construction Network (2021) hvor byggeiere og investorer skulle liste opp sine topp tre triggere for hvorfor de velger å bygge bærekraftige bygninger. Vi ser av figuren at kun 16 % har *Market Demands* som en av sine topp tre triggere, mens vi ser at *Lower Operating Costs*, *Right Thing To Do* og *Healthier Buildings* er rangert på de tre øverste plassene. Samme spørsmål ble stilt til arkitekter, ingeniører og entreprenør, og dette viste at kategorien *Client demands* var den høyest rangerte triggeren til hvorfor de bygger grønne bygg, med 42 % (Dodge Construction Network, 2021). Kategorien *Market Demands* har sunket kontinuerlig siden 2008, mens påvirkning av *Client Demands* fremdeles har scoret høyt. Dette kan indikere at eiendomsutviklere selv tar en større rolle i å utvikle bærekraftige bygninger enn hva som etterspørres i markedet (Dodge Data & Analytics, 2018). Det presiseres at dette er en internasjonal studie og at funnene ikke nødvendigvis kan generaliseres til det norske markedet.

Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold (2019) har gjennomført en undersøkelse om generelt miljøfokus ved leieforhold, hvor de har etterspurt dagens status og hva leietakere vil gjøre innen 2 år fra nå. Figur 6 viser at 20 % av leietakerne i dag stiller miljørelaterte krav, mens 30 % vurderer å innføre miljøkrav ved leie. Hvis dette blir en realitet, så vil 50 % av leietakere stille miljø- og bærekraftsrelaterte krav i fremtiden. Dette vil være en liten

revolusjon i forhold sett til eieres lave forventninger til miljøfokus fra leietakere (Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold, 2019, s. 45)



**Figur 6: Generelt miljøfokus ved leie - status og forventet utvikling (Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold, 2019)**

Med potensielt 50 % av markedet som etterspør og stiller krav til bærekraftige bygninger ved leie av lokaler vil dette gi et økt markedsinsentiv for byggeiere ved offentlige og næringsprosjekter til å utvikle flere bærekraftige bygninger.

En undersøkelse rettet mot det private boligmarkedet viser at samtlige eiendomsutviklere ikke har opplevd en økt etterspørsel etter bærekraftige boliger (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019). Likevel merker flere en økt interesse for miljø, men at det ikke vil være en avgjørende faktor ved valg av bolig. Samtlige utviklere forventer at etterspørselen etter bærekraftige boliger vil øke i tiden fremover. Resultatene viser at det antas ved et valg av hypotetisk to like boliger, hvor den ene er miljøsertifisert, så ville 88-94 % av boligkjøperne valgt en miljøsertifisert bolig fremfor en ikke miljøsertifisert (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019, s. 79). Resultatene tar ikke for seg om det er en økt betalingsvillighet blant boligkjøpere for en bærekraftig bolig.

#### **2.4.7 Grønn finansiering**

Når vi snakker om grønn finans har et stort antall finansielle tilbydere, myndigheter, beslutningstakere og andre organisasjoner vært involvert i definisjonen på konseptet “grønn finansiering”. Hensikten med grønn finansiering er å tilby finansprodukter som fremmer initiativer til å utvikle prosjekter som bidrar til en miljømessig bærekraftig utvikling (Green Bond Principles, 2018). I sin rapport skriver Kahlenborn *et al.* (2017, s. 5) at mange

finansielle institusjoner og selskaper definerer “grønn” i sine egne vilkår. Dette gjøres ofte gjennom tilgjengelige standarder eller sertifiseringer, så fremst disse er forklart på en slik måte at utenforstående selv kan bestemme om definisjonen samsvarer med det de søker fra den grønne investeringen. Videre tar Kahlenborn *et al.* (2017, s. 6-18) for seg tre typer grønn finansiering: grønne obligasjoner, grønne lån og grønne aksjeinvesteringer.

### **Grønne obligasjoner**

Ifølge Jørgensen (2015, s. 23) er grønne obligasjoner en type tematisk obligasjon hvor midlene øremerkes til prosjekter som klassifiseres som grønne. I 2014 utviklet International Capital Market Association “Green Bond Principles (GBP)” som anses som det ledende rammeverket for å definere grønne obligasjoner (Berrou, Dessertine og Migliorelli, 2019). Prinsippene gir utstederne veiledning i hvilke kjernekomponenter som bør være med når de lanserer en troverdig grønn obligasjon.

Green Bond Principles (2018, s. 2) har definert fire kjernekomponenter i form av (1) Bruk av midler, (2) Prosess for evaluering og utvelgelse av prosjekter, (3) forvaltning av midler og (4) rapportering. Hensikten er å muliggjøre og utvikle nøkkelrollen som markeder for gjeldspapirer kan spille gjennom å finansiere prosjekter som bidrar med en miljømessig bærekraftig utvikling (Green Bond Principles, 2018, s. 1). Det erkjennes likevel at det er utfordringer knyttet til syn på hva som er å anse som grønt, og at forståelsen av miljø- og bærekraftsspørsmål og konsekvensene av disse stadig må være under utvikling (Green Bond Principles, 2018, s. 1).

### **Grønne lån**

Flere banker har de siste årene utviklet muligheten til å ta opp grønne lån knyttet til bærekraftige boligprosjekter. For å kvalifisere til et grønt lån er prosjektene nødt til å bidra til bankenes overordnede grønne mål og tekniske kriterier (Kahlenborn *et al.*, 2017, s. 13). Loan Market Association (LMA) har utviklet “Green Loan Principles” som videre har definert grønne lån som: “alle typer låneinstrumenter som er gjort tilgjengelig eksklusivt for å finansiere eller refinansiere, i sin helhet eller delvis, nye og/eller eksisterende kvalifiserte grønne prosjekter” (Green Loan Principles, 2021, s. 1). Kahlenborn *et al.* (2017, s. 13) skriver at kvalifikasjon for grønne lån vanligvis er knyttet til overholdelse av tekniske kvalifikasjonskriterier. Slike kriterier kan for eksempel være definert i taksonomier som viser teknologi eller produkter som kan anses som grønne uten nærmere vurdering.

Det trekkes likevel frem av Berrou, Dessertine og Migliorelli (2019, s. 18) at grønne lån som produkt fortsatt er på et tidlig stadiet i utviklingen og det er vanskelig å konkludere om dette vil bli en suksess. Bakgrunnen for denne uttalelsen har en sammenheng med at utstederne av lånene krever betydelig oppfølging og kontrollrelaterte aktiviteter, som bidrar til høyere organisatoriske og operasjonelle kostnader for låntaker. En vesentlig del av disse kostnadene anses å være uavhengige av størrelsen på lånene. Bruk av grønne lån kan da risikere å bli begrenset til store lån utstedt til selskaper av vesentlig størrelse.

### **Grønne aksjeinvesteringer**

Den vanligste formen for grønne aksjeinvesteringer gjøres gjennom aksjefond og fondsinvesteringer. Ifølge Berrou, Dessertine og Migliorelli (2019, s. 19) har fondsforvaltere gradvis utviklet tilnærminger for å integrere bærekraft og miljøhensyn i sine investeringsrutiner. Videre skriver Kahlenborn *et al.* (2017, s. 15) at det handler om fokus på aktiviteter knyttet til å definere “grønt” ved å ha en helhetlig tilnærming til bærekraftige investeringer. Kriterier som kategoriserer et grønt fond, er:

- “Best i klassen”, selskaper som presterer best knyttet til miljøpåvirkning innenfor ulike sektorer eller bransjer.
- Temastrategi ved investering i sektorer som er avgjørende for klimaendringer og miljø.
- Strategi basert på internasjonale standarder og normer.
- Engasjement- og stemmestrategier hvor man aktivt deltar i selskapets beslutninger knyttet til bærekraft og miljø.
- Ekskluderingsstrategi hvor man ekskluderer selskaper som ikke passer gitte miljørelaterte prinsipper.

### **2.4.8 EUs taksonomi**

EU taksonomien er et etablert rammeverk for å fremme bærekraftige investeringer, og som trådte i kraft i EU fra 1. januar 2022. Formålet er å etablere en felles forståelse av hvilke økonomiske aktiviteter og investeringer som kan regnes som bærekraftige i tråd med EUs langsiktige klima- og miljømål (Finansdepartementet, 2021a, s. 6). Videre skriver Kvale *et al.* (2021, s. 7) at taksonomien er et av de viktigste leddene i handlingsplanen for bærekraftig finansiering, og et klassifiseringssystem som binder sammen EUs klimamål og økonomi. Felleseuropeiske kriterier skal gjøre det lettere å sammenligne investeringsmuligheter på tvers

av land og sektorer, og bidra til å redusere “grønnvasking”, hvor investeringer fremstilles som grønne uten å ha beviselige klima- eller miljøgevinster (Finansdepartementet, 2021b, s. 85).

I første omgang er taksonomien rettet mot finanssektoren i form av offentliggjøring av bærekraftsinformasjon og opplysningskrav, men det er likevel å anta at dette også vil kunne ha påvirkning på andre bransjer og sektorer. I lys av den store etterspørselen etter grønne investeringer, og i tråd med formålet med regelverket, er det naturlig å forvente at norske selskaper som driver med aktiviteter som oppfyller kriteriene i taksonomien vil kunne få forbedret tilgang på kapital fremover. Taksonomien vil derfor kunne gi selskaper insentiver til å omstille virksomheten i en mer bærekraftig retning for å tiltrekke seg kapital (Finansdepartementet, 2021b, s. 89).

### **Taksonomiens krav**

Rammeverket for taksonomien, kalt taksonomiordningen, ble vedtatt i juni 2020. For at en økonomisk aktivitet skal defineres som miljømessig bærekraftig må den etter taksonomiforordningen (Finansdepartementet, 2021a):

- a) Bidra vesentlig til oppnåelsen av ett eller flere av forordningens miljømål.
- b) Ikke være vesentlig til skade for noen av de andre miljømålene.
- c) Oppfylle minstekrav til sosiale og styringsmessige forhold.
- d) Oppfylle tekniske kriterier fastsatt av Europa-kommisjonen.

Videre legger taksonomiforordningen til grunn seks miljømål:

1. Begrensning av klimaendringer (reduksjon av klimagassutslipp).
2. Klimatilpasning.
3. Bærekraftig bruk og vern av vann- og havressurser.
4. Omstilling til en sirkulærøkonomi.
5. Forebygging og begrensning av forurensning.
6. Vern og gjenoppretting av biologisk mangfold og økosystemer.

I tillegg til ovennevnte kriterier og miljømål skal kriteriene, der det er hensiktsmessig, bygge på merke- og sertifiseringsordninger i EU og ta hensyn til eksisterende EU-regelverk (Finansdepartementet, 2021a, s. 24). For BAE-næringen kan dette for eksempel være BREEAM-sertifisering av prosjekter. Etersom prosjektene selv velger hvilke BREEAM-kriterier de oppfyller, er det imidlertid ikke gitt at et BREEAM-sertifisert bygg tilfredsstiller alle kriteriene i EUs taksonomi per 22.02.2022. Grønn Byggallianse opplyser om at

taksonomikravene vil integreres i den nye BREEAM-NOR versjonen som trer i kraft 28.02.2022 (Grønn Byggallianse, u.å.).

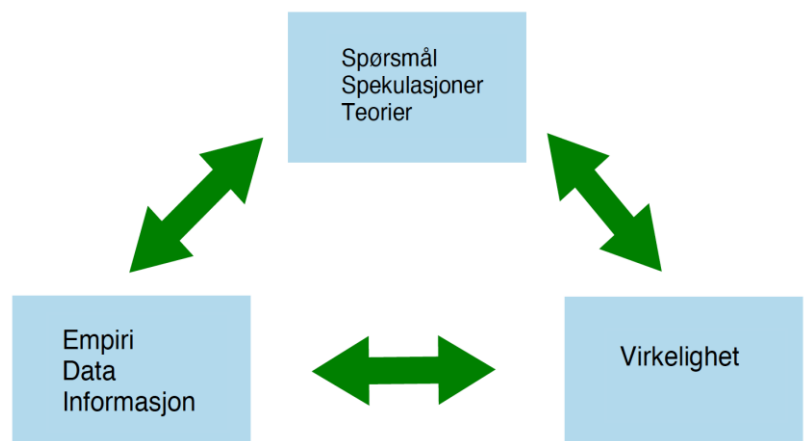
Opplysninger om aktuelle miljømål i taksonomiforordningen som de underliggende investeringene bidrar til, skal gis i avtaledokumenter og i periodiske rapporter (Finansdepartementet, 2021a, s. 25).



### 3.0 Metode

For å undersøke hvordan man kan oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling er det nødt til å bli tatt utgangspunkt i en forskningsprosess som baserer seg på vitenskapelige teorier og metode. En metode er en fremgangsmåte, et middel for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap, og hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder (Aubert og Alstad, 1985, s. 196). Ifølge Everett og Furseth (2020, s. 137) beskrives

metode som “en strategi eller en teknikk du benytter for å løse problemer eller komme frem til ny kunnskap”. Hensikten er å frambringe gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. For å klare dette må forskeren ha en strategi for hvordan han eller hun skal gå fram. Denne strategien er metoden (Jacobsen, 2015, s. 15).



Figur 7: Sammenhengen mellom virkelighet, empiri og teori (Jacobsen, 2015)

Figur 7 viser at det er en direkte sammenheng mellom virkeligheten og våre spørsmål og spekulasjoner. Metode dreier seg da om hvordan man tilnærmer seg og forsøker å “avdekke” virkeligheten. Dette vil i praksis innebære en konsentrasjon om hvordan vi kan samle inn empiri om virkeligheten på en så god måte som overhodet mulig (Jacobsen, 2015, s. 14 og 16).

Dette kapittelet vil inneholde en presentasjon av de ulike forskningsmetodene og begrepene for å gi en generell forståelse av forskningsprosessen. Videre vil det bli redegjort for hvilken metodisk tilnærming og forskningsdesign som er valgt for masteroppgaven. Det vil bli redegjort for den innledende litteraturstudien, forskningsetiske retningslinjer samt en vurdering av kvaliteten på den innhentede dataen.

### 3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

For å besvare masteroppgavens problemstilling tar oppgaven utgangspunkt i samfunnsvitenskapelig forskning. Johannessen, Christoffersen og Tufte (2016) definerer samfunnsvitenskapelig metode som en måte å få frem informasjonen fra den sosiale virkelighet og kunnskap om hvordan den virkelige verden ser ut.

Selv om undersøkelsene har et felles grunnlag i å utvikle ny kunnskap kan de ha ulike hensikter. Jacobsen (2005, s. 16) legger til grunn tre hovedtyper hensikter:

- Beskrivelse: Dette innebærer at noen gjennom en undersøkelse ønsker å få mer innsikt i hvordan et fenomen ser ut.
- Forklaring: Målet og hensikten er å forklare hvorfor et fenomen oppsto og hvordan dette skjedde.
- Prediksjon: Hensikten er å gjennomføre undersøkelser som innhenter data for å kunne forutsi hva som kommer til å hende i fremtiden.

Jacobsen (2005) utdyper at det ikke er uvanlig at man får innslag av alle disse tre hensiktene når man gjennomfører undersøkelser.

Gjennom metoden definerer vi en måte å gå frem på for å samle inn empiri, eller såkalte data om virkeligheten. For å forstå virkeligheten trekker Jacobsen (2015, s. 22) frem begrepet ontologi, også betegnet som læren om hvordan virkeligheten faktisk ser ut. Selv om ontologi betegnes som dette, trekkes det frem at det er tilnærmet umulig å komme frem til en omforent forståelse av hvordan verden faktisk ser ut. Metoden bestemmes derfor ut i hva hvilken tilnærming vi mener er den som vil gi oss gode data og belyse spørsmålet vårt på en faglig interessant måte (Dalland, 2012).

#### 3.1.1 Kvalitative og kvantitative metoder

Innenfor samfunnsvitenskapelig metode kan man skille mellom kvalitative og kvantitative metoder. Hovedforskjellen mellom disse er hvilken type data som samles inn gjennom de ulike metodene. De kvalitative metodene tar sikte på å fange opp mening og opplevelse som ikke lar seg tallfeste eller måle (Dalland, 2012, s. 112). Et kvalitativt opplegg har som regel til hensikt å få fram hvordan mennesker *fortolker* og *forstår* en gitt situasjon, samt å få fram en nyansert beskrivelse av et uavklart tema (Jacobsen, 2015, s. 133).

De kvantitative metodene har fordelene av at de gir data i form av målbare enheter som tall, også kalt harde data (Dalland, 2012, s. 112). Ifølge Jacobsen (2015, s. 136) egner denne

metoden seg best når vi har god forhåndskunnskap til temaet og problemstillingen er relativt klar. Det er både styrker og svakheter ved begge metodene (Jacobsen, 2005, s. 134). Både kvantitativt og kvalitativt orienterte metoder bidrar på hver sin måte til en bedre forståelse av samfunnet vi lever i, og valg av metode styres av problemstillingen og omfanget av forskningen (Dalland, 2012, s. 112).

### **3.1.2 Forskningsdesign**

Når man har utformet en problemstilling er det hensiktsmessig å finne det forskningsdesignet som er best egnet til den aktuelle problemstillingen (Jacobsen, 2015, s. 89). Valg av forskningsdesign vil ha store konsekvenser for undersøkelsens validitet, og det må derfor besluttes hvilke teknikker det er hensiktsmessig å ta i bruk (Jacobsen, 2015, s. 89). Videre må forskningsdesignet vurderes etter hva som er ideelt og praktisk gjennomførbart (Halvorsen, 2008, s. 96)

## **3.2 Valg av metodisk tilnærming og forskningsdesign**

I dette delkapittelet vil det bli redegjort for hvilken metodisk tilnærming som vil bli benyttet i oppgavens forskningsprosess.

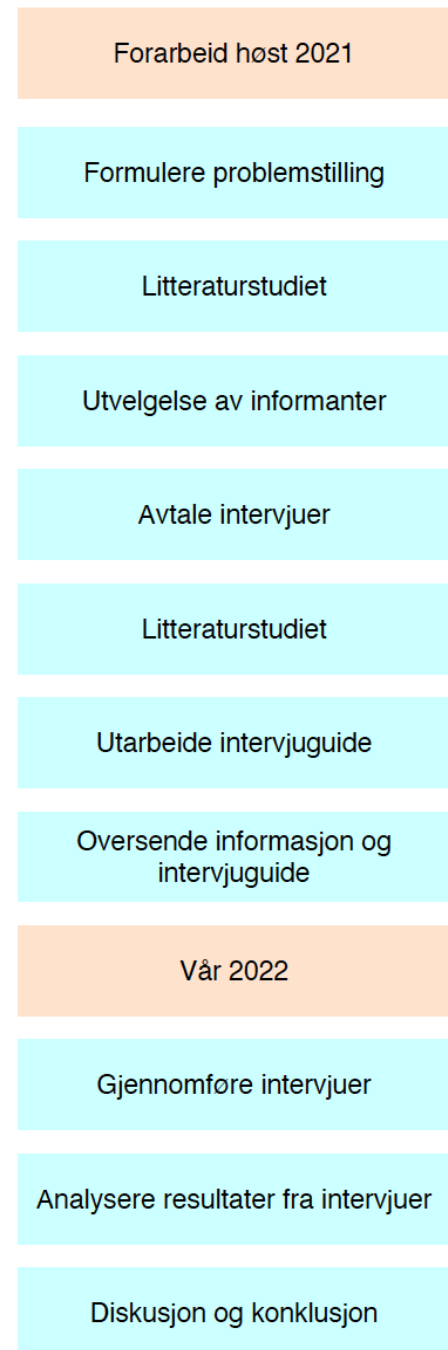
I alle undersøkelser må det tas et valg om hvordan man ønsker å samle inn informasjon om virkeligheten. Valg av metodisk tilnærming vil være avhengig av problemstillingen og hva slags data som egner seg best til å besvare den (Jacobsen, 2015, s. 21). Problemstillingen som skal besvares i denne masteroppgaven er: *“Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?”*. For å besvare denne problemstillingen vil det være hensiktsmessig å innhente data og innsikt fra ulike eiendomsutviklere om deres oppfatning og erfaringer om temaet.

Et kvalitativt undersøkelsesopplegg har til hensikt å få frem hvordan mennesker fortolker og forstår en gitt situasjon, og er vurdert til å være det mest hensiktsmessige å gjennomføre i denne masteroppgaven. Ifølge Tjora (2021, s. 27) vektlegges det i et kvalitativt opplegg en forståelse snarere enn forklaring. Det legges også vekt på nærhet til dem man forsker “på”, med en åpen interaksjon mellom forsker og informant heller enn avstand til sine respondenter og data i form av tekst heller enn tall. Et slikt undersøkelsesopplegg er spesielt interessant når problemstillingen er å anse som eksplorerende og vil gi forskningen en nyansert beskrivelse med vektlegging på detaljer og det unike med hver informant (Jacobsen, 2015, s. 64)

Når undersøkelsesopplegget legger til grunn en kvalitativ metode ønsker man å få en helhetlig forståelse fra et utvalg på få enheter (Jacobsen, 2015, s. 137). På bakgrunn av at problemstillingen er å anse som eksplorerende og er avhengig av eiendomsutvikleres egne erfaringer og meninger, vil forskningsprosessen som legges til grunn basere seg på innhenting av kvalitative data gjennom dybdeintervjuer.

Dybdeintervjuene vil bli gjennomført med ti ulike eiendomsutviklere gjennom en relativt fri samtale basert på forhåndsbestemte temaer, hvor hensikten er at informanten skal reflektere over egne erfaringer og meninger knyttet til temaet (Tjora, 2021, s. 127). Dette er ansett som et opplegg som krever mye tid til analysering av til tider svært kompleks data, men som vil gi en høy begrepsgyldighet og åpenhet.

Figur 8 viser hvordan arbeidet med masteroppgavens forskningsprosess har blitt gjennomført. Arbeidet startet med faget AAR6043 Vitenskapelig Metode våren 2021, som en forberedelse til AAR6990 Masteroppgave Eiendomsutvikling og –forvaltning med oppstart høsten 2021.



**Figur 8: Masteroppgavens forskningsprosess**

### **3.2.1 Bakgrunn for valg av metode**

Det er hensiktsmessig å skrive noe om bakgrunnen for valg av metoden. Hvorfor er ikke potensielt andre metoder egnet for det vi ønsker å forske på? Bakgrunnen for valg av kvalitativ metode er basert på at det er valgt en eksplorerende problemstilling, som tidligere definert i avsnitt 3.2. Dette legger til grunn at kvalitativ metode er å foretrekke fremfor kvantitativ metode. For at kvantitativ metode skulle vært egnet er det relevant å ha en såkalt testende problemstilling som ønsker å forske på omfanget, hyppigheten eller utstrekningen av et fenomen, ofte med hensikt om å innhente generaliserbare data (Jacobsen, 2015, s. 64).

For å få data og kunnskap om hvordan man kan utvikle både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter er vi avhengige av å innhente eiendomsutviklerens erfaringer, meninger og nyanser basert på deres kunnskaper rundt temaet. Det vil være utfordrende å få eiendomsutvikleren til å fortelle om sine meninger og erfaringer knyttet til bærekraftig boligutvikling i et standardisert spørreskjema, og man risikerer dermed å gå glipp av relevante data. Det er også å forvente at temaet som det ønskes å gå i dybden på, ikke nødvendigvis er kunnskaper som “mannen i gata” innehar. Det vil derfor være en risiko for at respondentene ikke innehar kunnskapene til å forstå problemstillingen og hva vi ønsker å oppnå med forskningen. Informantene som innehar disse kunnskapene anses å være få enkeltpersoner som jobber i eiendomsutviklingselskaper og har erfaringer fra bransjen gjennom et visst antall år.

På bakgrunn av dette er det vurdert at kvantitativ metode ikke vil være egnet for den valgte problemstillingen, og at kvalitativ metode er den mest hensiktsmessige metoden å benytte for denne masteroppgaven.

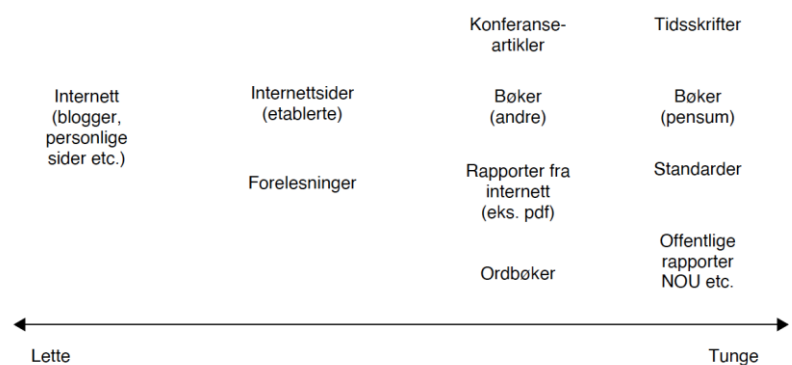
### **3.2.2 Litteraturstudie**

En litteraturstudie har til hensikt å gi en oversikt over hva andre har funnet ut om temaet tidligere. Dette gjelder både relevant faglitteratur, begreper, terminologi og tidligere forskning knyttet til det aktuelle temaet (Olsson, 2011, s. 29). Videre skriver Halvorsen (2008, s. 241) at en gjennomgang av aktuell litteratur vil bidra til å identifisere begreper, teorier og ideer som kan brukes til å belyse temaet. Litteraturen som legges til grunn skal være relevant for oppgavens problemstilling (Olsson, 2011, s. 29). Teorien vil senere i prosjektfasen benyttes til å tolke og gi dybde til resultater og funn, som videre vil drøftes ut til en konklusjon (Halvorsen, 2008, s. 241-242).

I de fleste forskningsprosjekter vil det finnes aktuelle dokumenter som kan tas i bruk for å skaffe relevant informasjon ut over det man gjør av egen datagenerering (Tjora, 2021, s. 201). Hensikten med å søke slik litteratur er behovet for å skape kontinuitet mellom teori og empiri, og for å oppnå dette må forskningslitteraturen kunne etablere en ramme for oppgavens tema (Everett og Furseth, 2020, s. 73).

Bakgrunnen for litteraturstudien i denne forskningsprosessen har vært å tilegne seg kunnskap og belyse tidligere forskning om temaet for å gi relevant informasjon til masteroppgaven. Samtidig var litteraturstudien også viktig i forberedelsen til dybdeintervjuene og utformingen av intervjuguide. Dette ble en viktig fase for å sikre at den utarbeidede intervjuguiden stilte de riktige spørsmålene til informantene.

Gjennom litteraturstudien ble det gjort systematisk søk etter litteratur som var aktuell for å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene. Figur 9 viser en vurdering gjort av Olsson (2011, s. 60) av hvilke typer referanser som veier tyngre enn andre. Det har ut i fra denne



Figur 9: Vurdering av kvalitet på ulike referanser (Olsson, 2011, s. 60)

oversikten blitt prioritert faglig tunge referanser som fagbøker, vitenskapelige artikler, standarder og offentlige rapporter som bygger opp under oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

Underveis i litteraturstudiet og forskningsprosessen har det vært en strategisk tilnærming til søkestruktur for å finne relevant litteratur og tidligere forskning. I tillegg til bruk av faglig tunge referanser som nevnt i tidligere avsnitt er det benyttet søkemotorer som Oria, Google og Google Scholar. Som masterstudent ved NTNU har man tilgang til både nasjonale og internasjonale databaser, og de ulike databasenes pålitelighet er blitt vurdert for å sikre god faglig litteratur. Tabell 3 viser søkeordene som er benyttet for å søke litteratur knyttet til oppgavens temaer.

Tabell 3: Søkeord for litteraturstudiet

Tema	Søkeord
<b>Eiendomsutvikling</b>	Eiendomsutvikling, “Property development”, byutvikling, “Property development” AND “Private sector”
<b>Bærekraft og bærekraftig eiendomsutvikling</b>	Bærekraft, bærekraftig utvikling, Sustainable development, sustainability, Sustainab*, “Bærekraftig eiendomsutvikling”, “Sustainable property development”
<b>Marked og etterspørsel</b>	Tilbud AND etterspørsel, markedsinsentiver, “market demands”, boligmarkedet
<b>Grønn finansiering</b>	“Green finance”, “Grønn finansiering”, “Grønne lån”, “Grønne bankprodukter”

### **3.2.3 Dybdeintervju**

Ifølge Tjora (2021, s. 127) er målet med dybdeintervjuer å skape en situasjon for en relativt fri samtale som kretser rundt noen spesifikke temaer som forskeren har bestemt på forhånd.

Dybdeintervjuer kan kjennetegnes ved at forsker og informant prater sammen i en vanlig dialog og data som samles inn kommer i form av ord, setninger og fortellinger (Jacobsen, 2015, s. 146). Hensikten er å skape en samtale med struktur og formål om å studere informantens meninger, holdninger og erfaringer knyttet til det gitte tema (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2016, s. 145). Dette er for å få informanten til å selv tenke gjennom temaet og komme med sin ærlige mening knyttet til spørsmålene som blir stilt. Jacobsen (2005, s. 135) skriver at dette bidrar til å gi både dybde og bedre detaljforståelse for det som undersøkes. Dette er på bakgrunn av at dybdeintervjuet anses som en metode basert på et fenomenologisk perspektiv, hvor forskeren ønsker å forstå informantens opplevelser samt hvordan informanten reflekterer over dette (Spradley, 1979) .

Intervjuene har blitt gjennomført som en strukturert en-til-en samtale med en intervjuguide med tema, fast rekkefølge og kun åpne svar. Dette ble gjort for å sikre at samtalen kom inn på de temaene som var ønsket belyst, samtidig som samtlige av informantene fikk sagt sin ærlige mening om disse temaene (Jacobsen, 2015, s. 150).

#### ***Strategisk utvalg av informanter til intervju***

Hovedregelen for utvalg i kvalitative intervjustudier er at man velger informanter som av ulike grunner vil kunne uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle tema (Tjora, 2021, s. 145). Ved å velge personer som har bestemte kunnskaper eller erfaringer, gjør man et strategisk utvalg (Dalland, 2012, s. 163). For å sikre gode data var det viktig å fastsette et visst antall informanter, samtidig som det var viktig at det ikke var for mange. Ifølge Jacobsen (2015, s. 178) er en øvre ramme på 20 ofte mer enn nok.



### ***Kriterier ved valg av informanter***

Ved et strategisk utvalg må informanter velges etter en rekke kriterier som sikrer at de gir god informasjon og bidrar til relevans for oppgaven (Jacobsen, 2015, s. 181). Kriteriene varierer på bakgrunn av hvilken type informanter som skal undersøkes. For denne masteroppgaven var det utelukkende private eiendomsutviklere som var interessante som informanter, og kriteriene ble følgelig satt med bakgrunn i dette. Følgende kriterier ble satt ved utvelgelse av informanter:

1. Representere et privat eiendomsutviklingselskap som utvikler nye boligprosjekter.
2. Innehar gode kunnskaper knyttet til utvikling av boligprosjekter.
3. Selskapet er av en viss størrelse.
4. Har en formening om begrepet bærekraft og arbeider i stor eller liten grad med bærekraft i selskapet.
5. Er lokalisert i Fredrikstad/Sarpsborg/Oslo eller omegn.

Grunnen til at det etterspørres eiendomsutviklere som jobber både i stor eller liten grad med bærekraft er forskers ønske om å belyse begge sider av arbeidet med bærekraft i privat boligutvikling. Det presiseres at alle selskapene arbeider i et eller annet omfang med bærekraft.

Videre er selskapenes lokasjonskriterier valgt som en avgrensning til omfanget av oppgaven.

### ***Rekruttering av informanter til dybdeintervju***

I rekruttering av informanter ble kriteriene som er nevnt ovenfor lagt til grunn. Arbeidet startet med å kartlegge hvilke eiendomsutviklingselskaper som tilfredsstilte utvelgelseskriteriene. Gjennom tidligere nettverk og kontakter var det mulig å få tak i kontaktinformasjon til personer i selskaper som var aktuelle å spørre om de ønsket å stille til dybdeintervju. Enkelte av informantene er eiendomsutviklere som samarbeider med entreprenørvirksomheten forfatter tidligere har vært ansatt i. Forfatter har ikke personlig arbeidet med noen av eiendomsutviklingselskapene under sin tid som tidligere ansatt i entreprenørvirksomheten.

De potensielle informantene fikk i november 2021 tilsendt en mail med et informasjonsskriv som inneholdt masteroppgavens problemstilling, formål og forespeilet gjennomførelse. Informasjonsskrivet som ble sendt ut kan ses i vedlegg 1. Videre ble det bedt om en bekreftelse på om informanten ønsket å stille til intervju. Dersom informanten bekreftet deltakelse, ble de på nytt kontaktet i desember 2021 hvor de ble tilsendt intervjuguide og et

foreslått tidspunkt for intervju som skulle finne sted i januar 2022. Dette var for å gi informantene tilstrekkelig med tid til forberedelse og mulighet til å sette seg inn i temaet. Intervjuguiden kan ses i vedlegg 2.

Innen desember 2021 hadde samtlige forespurte informanter bekreftet at de ønsket å stille til intervju. Dette ble gjort enten ved at de bekreftet selv, eller bekreftet at selskapet ønsket å stille og henviste til noe andre innad i selskapet som de mente var bedre egnet til å delta på bakgrunn av intervjuets tema. Ingen av de forespurte informantene takket nei til deltakelse.

### ***Oppnådd utvalg av informanter til dybdeintervju***

Totalt ti eiendomsutviklere ønsket å delta i forskningen og samtykket til å bli intervjuet. Alle informantene har forblitt anonyme gjennom hele forskningsprosessen. Tabell 4 viser en oversikt over oppnådd utvalg, samt tidspunkt for avholdt intervju.

**Tabell 4: Oversikt over informanter**

<b>Informant</b>	<b>Dato for avholdt intervju</b>
<b>Eiendomsutvikler 1</b>	06.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 2</b>	11.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 3</b>	28.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 4</b>	11.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 5</b>	12.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 6</b>	18.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 7</b>	14.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 8</b>	17.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 9</b>	13.01.2022
<b>Eiendomsutvikler 10</b>	10.01.2022

### ***Intervjuguide***

En intervjuguide har til hensikt å lede gjennom intervjuet, samt forberede forskeren både faglig og mentalt til å møte intervjupersonen (Dalland, 2012, s. 167). Guiden skal også gi en oversikt over hvilke temaer det skal snakkes om i intervjuet. Dette er for å sikre at man kommer inn på de viktige temaene som man ønsker å belyse (Jacobsen, 2015, s. 150). En intervjuguide kan variere i form av struktur. Tjora (2021, s. 167) skriver om sin personlige preferanse med ferdigformulerte, fullstendige spørsmål, med stikkordspregede hjelpespørsmål eller tilleggstemaer. Dette er også strukturen som er valgt for denne forskningsprosessen. Intervjuguiden er delt opp i fem ulike temaer for at det skal være lettere både for intervjuer og informant å holde orden på spørsmålene (Tjora, 2021, s. 171). Dette gjorde det også enklere å kategorisere og analysere dataene i etterkant av intervjuene. Informanten fikk selv muligheten til å bestemme hvor intervjuet skulle avholdes. De fleste intervjuene fant derfor sted på informantens arbeidsplass.

### ***Gjennomføring og dokumentering av intervjuene***

Intervjuene ble gjennomført i tidsrommet uke 1-4 2022. Alle intervjuer ble gjennomført fysisk ansikt-til-ansikt, med unntak av to intervjuer som ble gjennomført på Teams som følge av Covid-19 pandemien. Alle intervjuene ble tatt opp som taleopptak med telefon og ved hjelp av egen mikrofon for å sikre best mulig lyd kvalitet på opptaket. Dette la godt til rette for ordrett transkribering av intervjuene i etterkant. Alle informantene signerte på en samtykkeerklæring i forkant av intervjuet for å bekrefte deltakelse og godkjenning av taleopptak. I etterkant ble intervjuene transkribert til totalt 152 sider. Deretter ble transkribering av hvert enkelt intervju sendt ut til den respektive informant for godkjenning. Ved ferdigstilling av masteroppgaven blir all innhentet informasjon både skriftlig og opptak slettet.

#### **3.2.4 Forskningsetiske retningslinjer**

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser har konsekvenser, både for de som blir undersøkt, og samfunnet. Forskeren har derfor en plikt til å tenke nøye igjennom hvordan forskningen vil oppfattes og bli brukt (Jacobsen, 2015, s. 45). Etske overveielser handler om mer enn å følge regler. Det betyr at vi må tenke gjennom hvilke etiske utfordringer arbeidet medfører, og hvordan de kan håndteres. Etske overveielser og ryddig bruk av personopplysninger er ikke bare en forutsetning for studentoppgaver og for forskning. Det er også en forutsetning for å ivareta et godt forhold til de menneskene som stiller opp med sine erfaringer og opplevelser (Dalland, 2012, s. 95).

I forbindelse med forskningsprosessen er det blitt tatt kontakt med Norsk Samfunnsvitenskapelig Datatjeneste (NSD) for å få en vurdering på om undersøkelsesopplegget som er planlagt oppfyller kravene til å ivareta personvernet til menneskene som deltar i forskningen. Videre har NSD sitt mandat i personopplysningsloven, som har til hensikt å beskytte den enkelte mot at personvernet blir krenket gjennom behandling av personopplysninger (Dalland, 2012, s. 100). Vurderingen fra NSD var at behandlingen i denne oppgaven er i samsvar med personvernlovgivningen.

Ifølge Jacobsen (2015, s. 47) er det tre grunnleggende krav knyttet til forskningsetikken i Norge i dag. Disse tre er:

1. Informert samtykke.
2. Krav på privatliv.
3. Krav på å bli korrekt gjengitt.

Den grunnleggende forutsetningen for begrepet *informert samtykke* er at den som undersøkes, skal delta frivillig i undersøkelsen. Dette kravet presiseres gjennom hovedkomponenter som er kompetanse, frivillighet, full informasjon og forståelse. I korte trekk betyr dette at informantene selv skal være i stand til å bestemme – frivillig – om han eller hun ønsker å delta, samtidig som de har tilgang til full informasjon om forskningens hensikt, hvilke ulemper og fordeler den kan medføre for dem og hvordan empirien skal benyttes. I tillegg til å ha full informasjon skal også informantene ha full forståelse av informasjonen (Jacobsen, 2015, s. 47-48). Alle informantene i denne forskningsprosessen har gitt frivillig samtykke gjennom e-post og signert på en samtykkeerklæring i forkant av intervjuet. Det har også blitt sendt ut et informasjonsskriv som har hatt til hensikt å gi full informasjon om hensikten med intervjuene. Det ble også oppfordret i informasjonsskrivet til å komme med spørsmål dersom det var noen spørsmål eller uklarheter knyttet til prosessen.

For begrepet *krav til privatliv* er den grunnleggende forutsetningen at den som undersøkes, har rett til et privatliv, dvs. en frisone i livet som ikke nødvendigvis skal undersøkes. Deltakerne har rett til å kunne kontrollere om informasjonen skal gjøres tilgjengelig for andre, og de skal være sikre på at forskeren ivaretar konfidensialitet og ikke bruker informasjonen slik at personen kan identifiseres (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2016, s. 86).

I forbindelse med intervjuene var det forhåndsbestemt at informantene skulle forbi anonyme gjennom hele forskningsprosessen. Dette ble det derfor informert om i det forhåndsutsendte informasjonsskrivet.

Den grunnleggende forutsetningen for det siste begrepet *krav på å bli korrekt gjengitt* er at vi til enhver tid skal forsøke å gjengi resultater fullstendig og i riktig sammenheng (Jacobsen, 2015, s. 51). Dette er ivarettatt ved at hvert av intervjuene er blitt transkribert og oversendt den respektive informant for gjennom- og korrekturlesing samt godkjenning.

### 3.3 Datanalyse

Analyse av kvalitative data har som formål å redusere tekster til mindre bestanddeler, eksempelvis ord og setninger, for så å binde disse elementene sammen, og forsøke å forstå delene i lys av helheten som dannes (Jacobsen, 2015, s. 198). Ifølge Tjora (2021, s. 216) er målet å gjøre det for at en leser av forskningen skal få økt kunnskap om temaet det forskes på, uten å selv måtte gå gjennom de data som er generert i løpet av prosjektet.

I forbindelse med analysen er all empiri fra samtlige intervjuer blitt transkribert. Videre er analyseverktøyet Nvivo benyttet for å bearbeide og analysere dataene. I intervjuguiden er det 14 spørsmål fordelt på fem ulike temaer knyttet opp mot masteroppgavens forskningsspørsmål. Først ble all empiri fra intervjuene sortert på bakgrunn av spørsmålene i intervjuguiden. Dette var for å sammenstille hva de ulike informantene svarte til de samme spørsmålene.

Tabell 5 viser nøkkelord som ble opprettet i Nvivo for å fange opp flere aspekter av hva informantene snakket om i intervjuene. Det var ønskelig å skille mellom informantens klare svar på spørsmålet som ble stilt og hva som ble snakket om i etterkant av det stilte spørsmålet. Hensikten med dette var å samle uttalelser som man kom inn på gjennom “den åpne samtalen”. Dermed ble informantens klare svar på spørsmålet som ble stilt sortert etter tema og spørsmål fra intervjuguiden, mens ytterligere prat om diverse temaer vi kom inn på, ble sortert etter nøkkelord for å underbygge informantens uttalelser.

Tabell 5: Nøkkelord i dataanalyse

Nøkkelord		
BREEAM	Bærekraft	Etterspørsel
Grønn finansiering	Insentiver	Konkurransedyktighet og konkurransefortrinn
Kunnskap	Myndigheter, forskrifter og krav	Sosial bærekraft

### 3.3.1 Evaluering av datakvalitet

Kravet til kvalitet i kvalitative undersøkelser er knyttet til forskerens evne til å reflektere over samspillet mellom selve forskningen og de resultater som presenteres, ifølge Hammersley og Atkinson (1987). Videre vil dette si at jo mer åpen og reflektert forskeren er, desto sterkere vil forskningens troverdighet bli (Jacobsen, 2015, s. 247). Ifølge Dalland (2012, s. 120) er det to spørsmål som må stilles når det gjøres en vurdering av kvalitet på empiri:

1. Hvilken relevans og gyldighet har empirien for problemstillingen? (Valid)
2. Hvor pålitelig og troverdig er empirien som er samlet inn? (reliabel)

#### **Validitet**

Validitet handler om i hvilken grad empirien har gyldighet og relevans overfor problemstillingen oppgaven skal svare på (Halvorsen, 2008, s. 17). Empirien som samles inn, skal faktisk gi svar på det eller de spørsmålene man har stilt, og dataen må være ansett som gyldig (Dalland, 2012, s. 52). I vitenskapelig metode opererer vi med to ulike typer gyldighet og relevans, intern validitet og ekstern validitet (Jacobsen, 2015, s. 16). Intern validitet handler om hvorvidt vi har dekning i den innsamlede empirien for konklusjonene som blir trukket. Ekstern validitet handler om i hvilken grad et funn kan generaliseres til å gjelde også i andre sammenhenger (Jacobsen, 2015, s. 17). Videre skriver Jacobsen (2015, s. 138) at kvalitativ forskning har sin styrke i intern validitet på bakgrunn av forståelse og nærhet, mens kvantitativ forskning har sin styrke knyttet til oversikt og avstand, og dermed appellerer til ekstern gyldighet.

I denne forskningsprosessen er det kun benyttet kvalitativ forskningsmetode i form av dybdeintervjuer. Dette gir masteroppgaven et fokus på intern gyldighet og om den innsamlede informasjonen som presenteres er en sann beskrivelse av virkeligheten, om gjengivelse av data er riktig og om konklusjoner gjenspeiler virkeligheten (Jacobsen, 2015, s. 228). Det har ikke vært et fokus på ekstern gyldighet i denne oppgaven. Ettersom utvalget består av ti eiendomsutviklere på et relativt konsentrert geografisk område, vil det potensielt ikke kunne dannes grunnlag for generalisering av funnene. Hvorfor kvantitativ metode er vurdert som ikke egnet for dette undersøkelsesopplegget er tidligere beskrevet i avsnitt 3.2.1.

Et sentralt spørsmål knyttet til validitet er om vi har fått tak i de riktige kildene. Dataenes validitet vil derfor være sterkt avhengig av kildene som dataene kommer fra, og man må stille seg kritisk til om man har fått tak i de rette kildene (Jacobsen, 2015, s. 229). Videre skriver

Tjora (2021, s. 263) at den viktigste kilden til høy validitet er at forskningen pågår innenfor rammene av faglighet, forankret i annen forskning.

Informantene som deltok i dybdeintervjuene, er ansatt og jobber til daglig i ti forskjellige og uavhengige eiendomsutviklingselskap. Alle har også en betydelig ansiennitet enten i selskapet de jobber i eller i eiendomsbransjen som helhet. Deres kunnskap om temaet og fenomenet som det forskes på er derfor å anse som både gyldig og relevant. Det er også lagt vekt på å samle et utvalg informanter som er uavhengige av hverandre for å redusere risikoen for at informantene skal påvirke hverandre. Forsker har heller ingen ytterligere forutsetning for å tro at informantene ikke har snakket sant eller skjult deler av sannheten i dybdeintervjuene.

### **Reliabilitet**

Grunnleggende for all forskning er at den må være til å stole på, også kalt reliabilitet (Jacobsen, 2005, s. 20). Reliabilitet dreier seg om nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, måten de samles inn på og hvordan de bearbeides (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2016, s. 36). Ifølge Everett og Furseth (2020, s. 143) har reliabilitet å gjøre med påliteligheten til de primære og sekundære kildene, som bøker, dokumenter og forskningsrapporter. Videre kan også reliabilitet vurderes ved å se hvorvidt uavhengige observasjoner og målinger av ett og samme fenomen gir samme eller tilnærmet likt resultat.

For å sikre reliabilitet i litteraturstudiet som er gjennomført er det gjort en vurdering av kildene som er benyttet. Dalland (2012, s. 67-68) skriver at kildekritikk handler om å fastslå at en kilde er sann, at kilden på best mulig måte kan belyse problemstillingen og gjøre rede for den litteraturen som er anvendt i oppgaven.

I forbindelse med litteraturstudiet er det derfor blitt lagt vekt på hvor litteraturen er hentet fra, forskningens database og forskerens bakgrunn for å sikre høy reliabilitet. Litteraturstudiet inneholder hovedsakelig kilder fra relevante fagbøker og forskning hentet fra anerkjente bibliografiske databaser. For å avgrense litteraturen er det valgt litteratur som ble ansett for å gi best gyldighet, holdbarhet og relevans til oppgavens problemstilling.

Forskningsprosessen i denne masteroppgaven har bestått av dybdeintervjuer, og for å oppnå så nøyaktige og pålitelige data som mulig har alle informantene blitt intervjuet med spørsmål i henhold til den samme intervjuguiden. Alle informanter har derfor svart på de samme spørsmålene gjennom intervjuet, med unntak av eventuelle oppfølgingsspørsmål. Etterhvert

som intervjuene ble gjennomført er det forsøkt å tillegge disse oppfølgingsspørsmålene i de videre intervjuene for å sikre høyest mulig reliabilitet.

Av svakheter knyttet til forskningens reliabilitet trekker Jacobsen (2015, s. 242) frem den såkalte intervjueffekten. Med dette menes at informanten kan bli påvirket av situasjonen rundt intervjuet. For å redusere intervjueffekten knyttet til de gjennomførte dybdeintervjuene er det lagt vekt på at informanten skal føle seg trygg i situasjonen, og at det ikke skal oppfattes som noe annet enn en vanlig samtale. Informanten hadde selv frihet til å velge hvor intervjuet skulle gjennomføres. Intervjuene ble derfor hovedsakelig gjennomført på informantens arbeidsplass/kontor, noe som oppleves som trygt og legger en god ramme for intervjuet. Informantene fikk også tilsendt intervjuguiden i god tid i forkant slik at de var godt forberedt, og sjansen for å få ubehagelige spørsmål eller føle seg uforberedt ble redusert.

Andre effekter som kan svekke forskningens reliabilitet er utfordringen med at informanter forsøker å svare "riktig" på spørsmålene for å fremstå i et godt lys i forskerens prosjekt (Tjora, 2021, s. 164-165). Som et ledd i å sikre høy reliabilitet ble det stilt kontrollspørsmål til informantene for å bekrefte eller avkrefte påliteligheten i svarene deres.

Det må trekkes frem at informasjonen som framkommer i løpet av intervjuene, kun hører den enkelte intervjusituasjonen til. Det faktum at dybdeintervjuer er betraktet som en situert kontekst som oppstår ved forskningen, så kan det ha vært med på å styre informantenes svar. Det er derfor blitt forsøkt å forme anledningen og heller oppfordre til informantenes fortellinger heller enn å legge ord i munnen på dem (Tjora, 2021, s. 164-165). Hvorvidt en annen forsker vil få de samme resultatene er vanskelig å si da spontane spørsmål stilt under intervjuet vil muligens ikke være de samme for begge forskerne, skriver Indergård og Collins (2019, s. 37) i sin masteroppgave. Det samme prinsippet har også vært gjeldende i denne masteroppgaven. Dette er forsøkt unngått ved å være bevisst på hvilke begreper og språkuttrykk som ble brukt, og la informanten betegne opplevelser og erfaringer med egne ord.



## 4 Resultater

I dette kapittelet vil funnene fra den kvalitative forskningsprosessen bli presentert. Alle funnene som blir presentert er basert på svar fra dybdeintervjuene som er gjennomført med ti ulike eiendomsutviklere fra det geografiske området Fredrikstad/Sarpsborg til Oslo. Det presiseres at selv om informantene representerer selskaper, så representerer ikke deres svar, holdninger og personlige meninger nødvendigvis selskapet som helhet.

I forkant av intervjuene fikk informantene tilsendt en intervjuguide med fem ulike temaer og 14 spørsmål de skulle forberede seg på. Hensikten var å undersøke hvordan selskapet arbeider med bærekraft og hvilke tanker de selv hadde om bærekraftig eiendomsutvikling. Tabell 6 viser temaene i intervjuguiden som var utgangspunktet for dybdeintervjuet.

Tabell 6: Temaer i intervjuguide

Temaer i intervjuguide				
Informantens bakgrunn og erfaring	Bedriften	Bærekraft	Barrierer og drivere	Bærekraft og konkurransedyktighet

Innledningsvis presenteres informantene som deltok i dybdeintervjuene. Videre presenteres funnene i dybdeintervjuene basert på intervjuguidens temaer og spørsmål, hvor svarene fra informantene er blitt analysert og bearbeidet. Avslutningsvis vil de viktigste funnene bli belyst gjennom en oppsummering.

#### 4.1 Presentasjon av informanter

I forskningsprosessen er det intervjuet en informant i ti ulike eiendomsutviklingsselskaper som alle har ulik historie og kompetanse i eiendomsbransjen. Tabell 7 viser eiendomsutviklingsselskaperes etableringsår for å gi en indikasjon på deres historie i bransjen. For å hensynta eiendomsutviklernes anonymitet i oppgaven er etableringsår kategorisert med intervaller på 25 år.

Vi ser av tabellen at 60 % av selskapene ble etablert i perioden 2001-2022, 30 % i perioden 1976-2000 og 10 % i 1951-1975. Det er dermed en god spredning i utvalget med tanke på eiendomsutviklernes historie de siste 70 årene.

Tabell 7: Eiendomsutviklernes etableringsår

Eiendomsutvikler	Etableringsår
<b>Eiendomsutvikler 1</b>	2001 – 2022
<b>Eiendomsutvikler 2</b>	2001 – 2022
<b>Eiendomsutvikler 3</b>	2001 – 2022
<b>Eiendomsutvikler 4</b>	1976 – 2000
<b>Eiendomsutvikler 5</b>	2001 – 2022
<b>Eiendomsutvikler 6</b>	2001 – 2022
<b>Eiendomsutvikler 7</b>	1951 – 1975
<b>Eiendomsutvikler 8</b>	1976 – 2000
<b>Eiendomsutvikler 9</b>	1976 – 2000
<b>Eiendomsutvikler 10</b>	2001 – 2022

For å gi en oversikt over den enkelte informants kompetanse og erfaring viser tabell 8 hvor mange års erfaring informantene har innenfor eiendomsbransjen. Det spesifiseres at antall år er uavhengig av hvilket selskap informantene har jobbet i innenfor BAE-næringen. For å hensynta informantenes anonymitet er antall år i bransjen kategorisert med intervaller på ti år. Vi ser at flertallet av informantene har over 20 år i bransjen.

**Tabell 8: Informantens antall år i bransjen**

<b>Informant</b>	<b>Antall år i bransjen</b>
<b>Eiendomsutvikler 1</b>	11 – 20 år
<b>Eiendomsutvikler 2</b>	21 – 30 år
<b>Eiendomsutvikler 3</b>	0 – 10 år
<b>Eiendomsutvikler 4</b>	31 – 40 år
<b>Eiendomsutvikler 5</b>	21 – 30 år
<b>Eiendomsutvikler 6</b>	11 – 20 år
<b>Eiendomsutvikler 7</b>	21 – 30 år
<b>Eiendomsutvikler 8</b>	31 – 40 år
<b>Eiendomsutvikler 9</b>	21 – 30 år
<b>Eiendomsutvikler 10</b>	11 – 20 år

Det var ønskelig for forskningsprosessen å kartlegge hvordan eiendomsutviklingsselskapene jobbet med bærekraft pr. januar 2022. Tabell 9 viser en oversikt over hvilke tiltak selskapene har gjort for å tenke mer bærekraft. Vi kan se at eiendomsutvikler 8 scorer på samtlige tiltak som er beskrevet i tabellen. Det presiseres at de avkryssede tiltakene kun er basert på det som har kommet frem gjennom dybdeintervjuene.

Det er ikke gjort noen videre undersøkelse av tiltak utover det som har kommet frem i intervjusituasjonen og som informanten selv har opplyst om. Dette kan ha ført til at eiendomsutvikler 1, 5, 9 og 10 har kommet “dårligere” ut enn de nødvendigvis burde. Flere av informantene bekrefter at det jobbes med bærekraft selv om det ikke synliggjøres like godt i tabell 9.

Eksempelvis opplyser eiendomsutvikler 9 om at *“Vi har hatt ulike prosjekter med Enova og forskningsprosjekter vi er med i, så vi har på en måte fokusert på det og tenkt at vi kan ikke ta alt på en gang”*, på spørsmål om miljøledelse.

*“Vi har ikke signert på dem, men vi har adoptert de ti strakstiltakene i (navn på selskap) for det er noe som vi har lagt inn at vi skal gjennomføre”*, sier eiendomsutvikler 1, om spørsmål på om de har signert de ti strakstiltakene.

**Tabell 9: Bærekraftstiltak på selskapsnivå**

Tiltak										
Eiendomsutviklingsselskap	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Signert på de 10 strakstiltakene for boligutviklere						X		X		
Medlem av Grønn Byggallianse		X	X			X	X	X		
Miljøfyrtårn				X		X		X		
Egen bærekraftsansvarlig i selskapet		X	X	X			X	X		

## 4.2 Bærekraft

### 4.2.1 Begrepet bærekraft

Informantene hadde noe ulikt syn på begrepet bærekraft. Nedenfor presenteres informantenes svar på hva som er deres umiddelbare tanker rundt begrepet.

På spørsmålet om begrepet bærekraft trekker eiendomsutvikler 1 frem at bærekraft handler om å ta et samfunnsansvar hvor man tenker på både denne generasjonen, og den neste; *“Miljø er selvfølgelig en viktig ting oppi dette her, men det er vel så det å ta et samfunnsansvar for de sosiale forholdene”*. Dette støttes også av eiendomsutvikler 9, som trekker frem viktigheten av økonomisk bærekraft; *“(…) så er dette med økonomisk bærekraft viktig, og det er også viktig for de som skal bo i disse boligene, at det skal være effektive energisystemer som gir lavere kost enn det som er etter normal TEK17, så det er vel de tre (miljø, sosial, økonomisk) i hovedsak vi tenker på når vi tenker bærekraft”*.

Eiendomsutvikler 10 nevner at første umiddelbare tanke var miljø, men at etterhvert som det ble jobbet med ble det klarere at bærekraft; *“(…) er summen av regnestykket det sosiale, miljømessige og det økonomiske”*.

Eiendomsutvikler 3 er derimot klar på hva de anser som bærekraft; *“Da tenker jeg alltid økonomi, sosialt og miljø. For meg så er det bærekraft, at du klarer å balansere de”*.

Videre trekker eiendomsutvikler 6 frem at bærekraft handler om det å kontinuerlig søke forbedring; *“Jeg tenker på langsiktighet og tåleevne, og tenke at man skal gjøre noe bedre. Man skal hele tiden tenke at man skal gjøre en forbedring av det man bygger ut, at det skal være bedre enn det foregående, tåle mer og vare lenge”*.

Eiendomsutvikler 8 trekker frem sin umiddelbare tanke om at bærekraft må være noe som må gjøres enkelt; *“(…) at man ikke lager for mye administrasjon og struktur, og at det blir konsulentene som tjener penger på det”*. Denne tanken deles også av eiendomsutvikler 2; *“De umiddelbare tankene er “keiseres nye klær”, hvor en veldig stor andel av det som pågår nå egentlig handler om konsulenter som skal fakturere timer for å verifisere noe som allerede ligger der. (...) det oppfattes mer som prosess for å kunne få et stempel på at man er litt flinkere i klassen”*.

#### 4.2.2 Bedriftens fokus på bærekraft

Alle eiendomsutviklerne bekrefter at de i en eller annen grad har fokus på bærekraft i selskapet pr. januar 2022. I dette avsnittet vil eiendomsutviklernes fokus på bærekraft bli presentert.

Eiendomsutvikler 10 opplyser om at bærekraft er i fokus i selskapet om dagen og at de har satt i gang et bærekraftsprosjekt i forhold til strategier og slagplaner; *“(…) det er en arbeidsgruppe som jobber med bærekraft som et strategisk prosjekt, og som da drar med seg både entreprenørene og utviklersiden”*.

Videre kategoriserte eiendomsutvikler 7 selskapet i en startfase knyttet til bærekraft; *“Jeg tror bare det at vi setter bærekraft i en tittel på en direktør hos oss, det er starten. Vi må ha noen som leder det og tar ansvaret og følger opp mot EU-taksonomien”*.

Eiendomsutvikler 9 viser til at de har tatt et standpunkt og besluttet et grønt skifte i selskapet; *“Det gikk jo nesten på autopilot [å bygge etter TEK17], men da vi besluttet at vi skulle ta et grønt skifte her, og begynne å bygge det som vi tror er fremtidens boliger, så medførte det en ganske bratt læringskurve og et helt annet fokus i stor grad”*. Videre opplyser eiendomsutvikler 9 at både miljø, økonomisk og sosial bærekraft er kjerneverdier som er med i planleggingen av prosjekter fra dag 1.

Eiendomsutvikler 3 har fokus på bærekraft både i form av de ti strakstiltakene og FNs bærekraftsmål; *“Vi har en matrise hvor vi sørger for at alle prosjektene svarer opp til de ti strakstiltakene. Vi har også sortert FNs SDG-mål, hvor vi har sagt hvilke vi ønsker å prioritere og sette opp mot de ti strakstiltakene. (...) det overordnede målet er å bidra til nullutslippssamfunnet etter 2050”*.

Eiendomsutvikler 4 opplyser om at fokuset er der, men at kunnskapsnivået i selskapet trenger å økes for å i større grad rette fokus mot bærekraft; *“(…) det er jo at det neste prosjektet skal være bedre enn forrige, men spør du meg hva vi tenker å gjøre da, det vet jeg ikke helt. Det er en kunnskapsbrist, så der må vi lese og kurse oss opp”*.

### 4.2.3 Implementering av bærekraftige løsninger

På spørsmål om implementering av bærekraftige løsninger i boligprosjekter er det flere ulike svar fra eiendomsutviklerne. Nedenfor presenteres noen av de bærekraftige løsningene, og hva eiendomsutviklerne har fokus på.

Eiendomsutvikler 5 viser til et prosjekt hvor de i stor grad har implementert medvirkning fra potensielle kjøpere og fokus på naboskap; *“Vi inviterte til kafedialog og workshop med naboer, foreninger, velforeninger, skoler og alt mulig. Det føler vi er en viktig del av bærekraftperspektivet, (...) naboskap og tundannelser med drivhus og litt sånn som lager mest mulig rundt det å skape gode nabolag”*. Eiendomsutvikler 5 opplyser videre om at de ikke har tatt noen stilling til miljøsertifisering, som for eksempel BREEAM eller lignende.

Eiendomsutvikler 8 opplyser om at alle deres prosjekter skal ha energiklasse B, men at de utover dette ikke har besluttet løsninger som alle boligprosjekter skal ha; *“(…) ellers så er det bruk av produkter, tenke utearealer og hva man bruker og hvordan deres miljøhistorie er”*. Eiendomsutvikler 8 nevner også at dette er tiltak som trekker kostnadene på prosjektet opp.

Eiendomsutvikler 2 viser til kvalitet og bomiljø som et bærekraftig tiltak; *“Det har gått mer på den sosiale bærekraften eller på kvaliteten i forhold til avfall. (...) historisk har vi vært veldig gode på at vi bygger av veldig høy kvalitet (...) så bærekraftmessig har vi større tro på det da, at folk blir boende lengre der de bor, og at nye kjøpere ikke føler en trang til å måtte skifte gulv, kjøkken eller liknende i etterkant. For oss er dette en viktig parameter for å bygge bærekraftig og ha bærekraftige bomiljøer”*. Videre opplyser eiendomsutvikler 2 at de i dag også bygger et BREEAM-prosjekt, men at de ikke har noen øvrig målsetting på dette annet enn at det skal gjøres en individuell vurdering av hver enkelt tomt.

Eiendomsutvikler 3 opplyser om at de i dag har to fossilfrie byggeplasser og boligprosjekter med grønne tak.

Eiendomsutvikler 7 opplyser om at de alltid vurderer tomter ut i fra et bærekraftperspektiv. Det nevnes også at de har samarbeidsprosjekter hvor den andre part ønsker å BREEAM-sertifisere prosjektet; *“(…) to millioner kroner bare for å få sertifisert med AP, og da steiler mine sjefer, for det gir ingen økt kvalitet til sluttkunden, men det er sluttkunden som må betale det der”*.

#### 4.2.4 Bedriftens erfaring med bærekraftige løsninger

Eiendomsutviklerne ble utfordret på å gjøre seg opp noen tanker rundt deres erfaring med å implementere bærekraftige løsninger.

Eiendomsutvikler 8 opplyser om at erfaringen er god og de i disse dager skal ha en evaluering av fjoråret med tanke på bærekraft og de ti strakstiltakene.

Eiendomsutvikler 3 sier at erfaringen avhenger av hvor tidlig man tar bærekraft inn i prosjektet; *“(…) kommer det tidlig så har vi god erfaring med det, kommer vi med det sent så er det mer knotete, som byggherre så bør det meste være på plass til kontrakt, alt annet er ganske slitsomt”*.

Eiendomsutvikler 9 deler også erfaringen av at ting må inn tidlig; *“En hovederfaring er at man må tenke annerledes, altså hvordan planleggingsprosessen blir annerledes. (…) når man tenker bærekraftig løsninger så må man ta inn konsulenter og mange fag veldig tidlig i prosessen og de må jobbe sammen for å finne løsninger”*.

Eiendomsutvikler 2 trekker frem at de har gode erfaringer med å tenke sosial bærekraft; *“Erfaringen på den sosiale bærekraften er at kjøperne er veldig opptatt av det, spesielt under pandemien, og da har det vært fornuftig å implementere det tidligere. (…) ved å lage de sosiale rommene så skaper man ofte bedre vennskap mellom naboer og bomiljøer”*.

Eiendomsutvikler 6 opplyser om erfaring knyttet til sin tidligere arbeidsgiver; *“Et fast mål for alle prosjektene var at de skulle levere 25 % bedre enn TEK17 på energileveranse, altså energiforbruk, noe som kostet mer enn det smakte egentlig. Det var ingen boligkjøpere som brydde seg om det eller visste hva det betydde. Det kostet dermed mye mer penger og ga liten gevinst”*.

Enkelte av eiendomsutviklerne opplyser også om at de per dags dato ikke har så mye erfaring med å implementere bærekraftige løsninger. Eiendomsutvikler 4 sier; *“Vi har egentlig ganske lite erfaring med det, vi må vel si det”*, mens eiendomsutvikler 10 opplyser om at de ikke har kommet så langt i arbeidet enda; *“(…) så det er nesten litt for tidlig. Det hadde vært moro å svare om et år, men det blir for sent til oppgaven”*.

Videre opplyser eiendomsutvikler 1 om at de ser på dette som en læringsprosess for å tilegne seg erfaring; *“Vi jobber med det [bærekraft], men det er fortsatt veldig tidlig å si hva vi kan få til. Det er for lite kunnskap i markedet rundt disse tingene, og da må vi prøve og feile litt”*.



## 4.3 Drivere og barrierer

### 4.3.1 Drivere for bærekraftige boligprosjekter

I intervjuene ble eiendomsutviklerne spurt hva de mente var de største driverne for å i større grad implementere bærekraftige løsninger i boligprosjekter. Nedenfor presenteres det eiendomsutviklerne anser som drivere.

Flere av eiendomsutviklerne trekker frem økonomi som en viktig driver for å i større grad tenke bærekraft i prosjekter. Eiendomsutvikler 4 forteller at ved de siste prosjektene sine bruker de 10-12 millioner i byggelånsrenter, og trekker frem grønne lån som en potensiell driver; *“(…) hvis det er en prosent billigere (…), så er det fort en million eller to, og det tvinger deg til å tenke i de baner”*. Samme driver nevnes av eiendomsutvikler 5 i form av at banker etterhvert vil sette krav for finansiering; *“(…) så det presses jo på i alle retninger, så man gjør lurt i å bli god på det”*.

Eiendomsutvikler 1 nevner også økonomi som en driver, men med en annen vinkling; *“Det vil også ha en effekt om vi må betale en høyere rente i fremtiden dersom prosjektene våre ikke har riktig miljøklassifisering for eksempel”*. Dette trekkes også av eiendomsutvikler 3 frem som et alternativ; *“(…) brun finansiering, det vil si at de som ikke leverer i henhold til taksonomi eller bærekraftige prosjekter kommer til å få en straff isteden (…), kanskje de ikke får lån for eksempel”*.

Marked og etterspørsel trekkes også frem som en viktig driver. Dersom markedet og boligkjøpere etterspør bærekraftige boliger vil det kunne bidra til flere bærekraftige boligprosjekter. *“(…) enkelte hevder at det er det allerede i dag [etterspørsel i markedet], men vi vil vel ikke påstå det, men marked er jo den sterkeste driveren i forhold til alt hvis det kommer den veien”*, uttaler eiendomsutvikler 8.

Av flere trekkes også myndigheter, forskrifter og krav frem som en driver. Eiendomsutvikler 7 uttaler; *“Skal vi komme videre med bærekraft, er det bare en ting som får oss dit, og det er forskrifter”*. Eiendomsutvikler 10 trekker også frem myndighetene; *“(…) men det blir feil å bare peke på dem, men de er en viktig driver”*. Eiendomsutvikler 8 trekker også frem det offentlige som en driver; *“Det er den sterkeste driveren [forskrifter og krav], for det er på en måte det offentlige krever som stiller alle likt”*.

#### 4.3.2 Barrierer for bærekraftige boligprosjekter

På samme måte som eiendomsutviklerne trekker frem økonomi som en driver, trekkes økonomi også frem som en barriere. *“Det må bli en aksept av boligkjøperen vår for å betale eventuelt mer, hvis det blir dyrere (...)”*, uttaler eiendomsutvikler 4. Eiendomsutvikler 9 trekker også frem dette med merkostnader; *“(...) dette med at du skal bygge noe som har en merkostnad i forhold til hva som er standard, så må du få kundene til å være villige til å betale for det, og det er en utfordring”*.

Eiendomsutvikler 8 mener at løsningene finnes og; *“(...) opplever ikke at det er noen annet enn en økonomisk barriere for løsningene”*. *“En av hovedbarrierene er jo at markedet ikke er villig til å betale for det”*, uttaler eiendomsutvikler 2.

Som en annen barriere trekker eiendomsutvikler 1 frem kunnskap, mens eiendomsutvikler 3 ikke sier seg enig i det som en barriere; *“(...) for noen år siden hadde jeg sagt det, men jeg føler at nå har det vært på agendaen så lenge, så jeg tror ikke jeg ville sagt det”*.

Eiendomsutviklerne trekker også frem marked og etterspørsel som en barriere; *“Det er krevende å tilby mer enn det som gir kundeverdi”*, uttaler eiendomsutvikler 6.

Eiendomsutvikler 5 nevner også at; *“(...) det øker jo byggekost og man er avhengig av at markedet vil betale for det”*.

Eiendomsutvikler 10 nevner en, historisk sett, konservativ byggebransje som en barriere, men uttaler at dette kun setter fokus på hvem man skal velge som samarbeidspartnere. Dette henger godt sammen med eiendomsutvikler 3 sin uttalelse om at; *“(...) vi må bruke bestillerrollen vår som eiendomsutvikler, også til å heve hele bransjen”*.

Eiendomsutvikler 9 trekker frem regulatoriske barrierer fra myndighetenes side som den største barrieren. Eiendomsutvikler 10 nevner reguleringsplaner; *“(...) for noen av de legger så sterkt bånd på ting, at du ikke klarer å få det så bra som du burde”*. Videre trekker eiendomsutvikler 10 frem forskrifter som en barriere, men som vedkommende på sikt tror vil kunne bli en potensiell driver.

## 4.4 Konkurransedyktighet og insentiver

### 4.4.1 Bærekraftig konkurransedyktighet

I denne fasen av intervjuet ble eiendomsutviklerne forelagt en påstand om at bærekraftige løsninger gir mindre konkurransedyktige boligprosjekter i dagens marked. Nedenfor følger eiendomsutviklernes oppfatning av påstanden.

Eiendomsutvikler 4 mener at; *“Betalingsviljen er der allerede i dag til å velge den bærekraftige boligen, men hvor mange penger, det vet jeg ikke”*. Eiendomsutvikler 5 følger dette synspunktet, og uttaler; *“(…) jeg vil tenke litt det samme som deg [intervjuer om påstand], samtidig så tror jeg nok vi har kommet så langt at pendelen er i ferd med å snu, eller kanskje allerede har gjort det”*.

Eiendomsutvikler 10 sier; *“I snitt tror jeg man taper flere ganger en man vinner på det bærekraftige, ut i fra markedet i dag”*.

Eiendomsutvikler 2, 7 og 8 sier seg enig i påstanden slik de i dag ser boligmarkedet. *“Jeg er dessverre helt enig med deg”*, sier eiendomsutvikler 7.

Eiendomsutvikler 3, 6 og 9 er derimot uenig i påstanden de blir fremlagt.

Eiendomsutvikler 3 mener at bærekraftige boligprosjekter er konkurransedyktige, men at man da må tenke bærekraft fra A til Å. Prosjektet er nødt til å være gjennomtenkt, fint å se på og ha noen kvaliteter for å kunne oppfattes som konkurransedyktig på lik linje som alle andre boligprosjekter.

Eiendomsutvikler 9 er en av utviklerne som har satset på et bærekraftig boligprosjekt; *“(…) vi føler jo at med den kvaliteten vi leverer til kundene våre, og ved at vi er flinke til å fortelle hva de egentlig får i forhold til hvis du hadde kjøpt et vanlig TEK17-prosjekt, så er vi veldig konkurransedyktig”*. Videre utdyper eiendomsutvikler 9; *“Det vi også ser mer og mer er at de løpende driftskostnadene er vesentlig lavere enn andre sammenlignbare prosjekter med TEK17-standard, og som er viktig for kundene”*.

Eiendomsutvikler 6 har en annen tilnærming til påstanden enn de øvrige eiendomsutviklerne; *“Jeg vet ikke helt om jeg er enig i premisset, for å være ærlig”*. Eiendomsutvikler 6 mener at man må tenke litt motsatt om påstanden; *“(…) at man ikke er konkurransedyktig om man ikke kan levere på bærekraft, at man fort kan bli Kodak da [som fastholdt på analog film og sakkett akterut]”*.

#### 4.4.2 Insentiver for bærekraftige boligprosjekter

Nedenfor følger svar fra de ulike eiendomsutviklerne om hvilke insentiver de mener må til for å kunne utvikle både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter.

Flere av eiendomsutviklerne trekker frem at flere insentiver fra myndigheter og krav må til.

*“Jeg tror mer statlig styring på dette er litt veien å gå. Om man kan stille enda høyere krav til både produkter og til sluttproduktet i forhold til hvordan TEKen styres opp mot dette”, uttaler eiendomsutvikler 1.*

Eiendomsutvikler 9 har mye av de samme synspunktene, og sier; *“Myndighetene må tilrettelegge for det [bærekraftige løsninger] i større grad (...) og det er viktig at myndighetene er med og bærer noe av risikoen i utviklingsfaser [av ny teknologi]”.*

Videre trekker eiendomsutvikler 10 frem insentiver for plansaksregulering i form av større grad av boligmiks, antall enheter og bedre utnyttelser, og at myndigheter og det offentlige legger bedre til rette for dette i reguleringssaker.

Eiendomsutvikler 2 nevner raskere byggesak som et mulig insentiv; *“Nå i Oslo er vel gjengs reguleringstid fem år (...) det tilsvarer 15 millioner i finanskost [3 % rente på tomtekjøp til 100 millioner]”. Eiendomsutvikler 2 foreslår om man eksempelvis bygger BREEAM very good, og får redusert reguleringstid til for eksempel to år, sparer utvikler ni millioner kroner som kunne vært brukt til bærekraftige løsninger på boligprosjektet.*

Eiendomsutvikler 10 trekker frem kompleksiteten i bærekraft, og mener at et insentiv må være et ønske om å tilegne seg den kunnskapen som trengs; *“(...) da innebærer det kanskje deltakelse på kurs, ha ansatte som har utdanning, være medlem av forumer, være sulten rett og slett”.*

Flere av eiendomsutviklerne trekker også frem at etterspørsel i markedet er et insentiv som trengs; *“(...) så er det neste hvis markedet kommer og etterspør helt spesifikke “miljøting” som da ikke har med offentlige krav å gjøre”.* Eiendomsutvikler 5 følger også dette synspunktet, og sier; *“(...) men jeg tror det er grunnleggende viktig at folk flest må forstå, ikke bare bli fortalt, men skjønne selv at det er det beste for boligen”.*

Eiendomsutvikler 3 har en litt annen oppfatning enn de andre og mener at vi er på vei dit, og at det i utgangspunktet ikke trengs flere insentiver. Eiendomsutvikler 3 trekker likevel frem EU-taksonomien som et nytt viktig insentiv; *(...) det vil jo si at alle må mer eller mindre levere på de tiltakene som EU har bestemt at byggebransjen skal levere på”.*

## 4.5 Oppsummering av resultater

I dette kapittelet vil de viktigste resultatene fra dybdeintervjuene blir presentert. Som en avgrensning til oppsummeringskapittelet er det blitt valgt å kun fremstille hvilke drivere og barrierer som eiendomsutviklerne trekker frem i intervjuene. Andre funn vil bli drøftet i kapittel 5.

Tabell 10 viser hvilke drivere som er blitt nevnt av eiendomsutviklerne i intervjuene. Det presiseres som tidligere at dette er det ikke gjort noen videre undersøkelse av tiltak utover det som har kommet frem i intervjusituasjonen og som informanten selv har opplyst om. Det er dermed en mulighet at eiendomsutvikleren ikke fikk sagt sin mening om en potensiell driver dersom vi ikke kom inn på denne i intervjusituasjonen. Vi ser av oppsummeringen i tabell 10 at myndigheter, forskrifter og krav og økonomi er driverne som har størst oppslutning blant eiendomsutviklerne.

Tabell 10: Drivere for å utvikle bærekraftige prosjekter

Drivere for å utvikle bærekraftige boligprosjekter										
Eiendomsutviklingselskap	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Myndigheter, forskrifter og krav	X	X	X		X	X	X	X	X	X
Tilegne seg kunnskap				X	X				X	
Marked og etterspørsel					X	X	X	X	X	
Økonomi	X	X		X	X	X		X		X
Positive omtale/eksponering			X				X			X

Tabell 11 viser hvilke barrierer som er blitt nevnt av eiendomsutviklerne i intervjuene. Vi ser av oppsummeringen i tabell 11 at kostnader og økonomi, marked og etterspørsel og kunnskap trekkes frem som de største barrierene.

**Tabell 11: Barrierer for å utvikle bærekraftige boligprosjekter**

Barrierer for å utvikle bærekraftige boligprosjekter										
Eiendomsutviklingselskap	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Myndigheter									X	X
Kostnader og økonomi	X	X	X	X	X	X		X	X	X
Marked og etterspørsel			X		X	X	X			X
BAE-næringen		X					X			X
Kunnskap	X	X			X	X	X			X

## 5.0 Diskusjon

I dette kapitlet vil resultatene fra dybdeintervjuene bli analysert og drøftet med bakgrunn i det teoretiske rammeverket fra kapittel 2 som er lagt til grunn for problemstillingen og forskningsspørsmålene. Hensikten er å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene gjennom reflektert drøfting, og bidra til ny forskning eller bekrefte allerede etablert kunnskap på området. Masteroppgavens problemstilling er følgende:

*“Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?”*

Kapitlet er strukturert etter masteroppgavens tre forskningsspørsmål som samlet har til hensikt å besvare problemstillingen:

- 1. Hvilke insentiver finnes pr. i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger?*
- 2. Hva er private eiendomsutvikleres oppfatning av begrepet bærekraft, og hvordan jobber de med bærekraft i sine prosjekter?*
- 3. Hvilke faktorer er det som kan gjøre at bærekraftige boligprosjekter blir konkurransedyktige?*

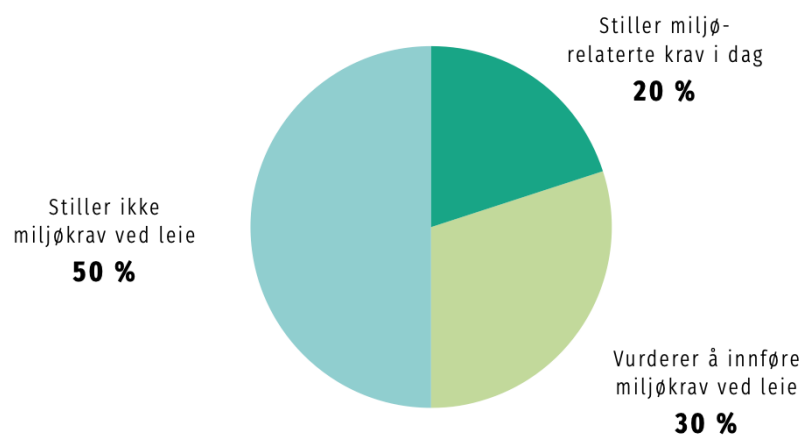
## 5.1 Hvilke insentiver finnes pr. i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger?

Gjennom det teoretiske rammeverket i kapittel 2.4.1 kommer det frem at insentiver er noe som motiverer mennesker til handlinger. For at bærekraftige løsninger i større grad skal bli tatt i bruk i private boligprosjekter kan det være avgjørende at det foreligger insentiver, og det er grunnleggende at det skal komme både eiendomsutvikleren og boligkjøperen til gode.

Resultatene fra litteraturstudien viser at det er flere gode insentiver for å implementere bærekraftige løsninger i det offentlige og i utvikling av næringsbygg, men at flere av disse kan være utfordrende å implementere i private boligprosjekter. Det presiseres at det for denne masteroppgaven kun blir diskutert noen insentiver, og det vil kunne finnes andre insentiver som ikke blir diskutert i oppgaven.

### 5.1.1 Markedsintensiver og etterspørsel

Det fremkommer av det teoretiske rammeverket i kapittel 2, at når brukerne av byggene på en tydelig måte etterspør bærekraftige løsninger skjer det en utvikling i bransjen (Bygg21, 2018a, s. 24). For at etterspørselen etter bærekraftige boliger skal øke er det en forutsetning at det iverksettes gode og riktige tiltak.



Figur 10: Generelt miljøfokus ved leie – status og forventet utvikling (Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold, 2019)

Figur 10, tidligere vist i kapittel 2.4.6, viser tidligere forskning fra 2019 som har kartlagt en potensiell økning på 30 % i etterspørselen etter miljøkrav ved leieforhold. For å underbygge denne forskningens reliabilitet har Grønn Byggallianse rapportert om en økning på 26 % i BREEAM-NOR sertifiserte prosjekter fra 2019-2021 (Grønn Byggallianse, 2021). Dette viser markedsintensivers krefter til å kunne påvirke utviklingen i bransjen dersom det foreligger betalingsvilje og etterspørsel.

Likevel viser undersøkelsen utført av Dodge Construction Network (2021) at kun 16 % av byggeiere og investorer hadde etterspørsel i markedet som en av sine topp tre triggere for hvorfor de valgte å bygge bærekraftige bygninger. En vesentlig høyere andel trakk frem



lavere driftskostnader (37 %), “Den rette tingen å gjøre” (32 %) og internt bedriftsengasjement (29 %) som sine triggere. Dette kan tolkes som at selv om forskning viser at det er, og i fremtiden, forventet en økt etterspørsel etter bærekraftige bygninger innenfor leiesegmentet, så kan det tyde på at det fortsatt er de økonomiske insentivene som veier tyngst, samt ønsket om å være med å utøve sitt samfunnsansvar som den rette ting å gjøre, uten at det nødvendigvis gir umiddelbare økonomiske gevinster.

I private boligprosjekter har bærekraftige løsninger vist seg å ha liten påvirkning på valg av bolig i 2022, ifølge informantene. Tidligere forskning på området har også kunnet vise til at eiendomsutviklere ikke opplevde noen økt etterspørsel etter bærekraftige boliger (Hæhre, Haugen og Lindkvist, 2019). En av informantene opplyser om et boligprosjekt de bygger etter BREEAM-NOR, og påstod at det var ingen av boligkjøperne som har kjøpt på bakgrunn av at boligprosjektet er miljøsertifisert. Informanten var også usikker på om boligkjøperne i det hele tatt var klar over at boligen deres ville bli BREEAM-sertifisert.

En av de andre eiendomsutviklerne trekker også frem en liknende case ved at de har bestemt at alle prosjekter skal bygges med energiklasse B. Begrunnelsen for dette er at de ønsker å strekke seg lenger ettersom de ser at det går, men at dette er hverken noe som boligkjøperne etterspør eller som de opplever noen økt betalingsvilje for. Noe av grunnen til dette kan være at boligkjøperne i dag vet at de får en ganske god bolig bare ved at det bygges etter dagens forskrifter og krav. Dette underbygger den tidligere undersøkelsen gjort av Dodge Construction Network (2021) om at eiendomsutviklerne strekker seg lenger, og ønsker å ta et aktivt samfunnsansvar fremfor at det faktisk foreligger en høy etterspørsel i markedet.

Som en motsetning påstod en av eiendomsutviklerne at boligkjøperne deres i dag er vesentlig mer opptatte av boligens løpende driftskostnader og hva de får ut over vanlig TEK17 i 2022, enn de har vært tidligere. Uten å ha miljøsertifisert boligprosjektene sine, har eiendomsutvikleren likevel tatt et tydelig standpunkt knyttet til det grønne skiftet. De er også med på flere forskningsprosjekter knyttet til energi- og bærekraftige løsninger i sine boligprosjekter. De opplyser også om at de er veldig nøye med å informere boligkjøperne om hva de oppnår med en bærekraftig bolig, og hva det vil si for kvalitet og kostnader.

Dette kan være en indikasjon på at boligkjøpere er mer interessert i selve kostnadsbesparelsene ved kjøp av en bærekraftig bolig, enn det at boligen faktisk er bærekraftig. Noe som i seg selv kanskje ikke er spesielt overraskende. Mennesker kan ha enklere for å relatere seg til noe de har et forhold til. Dersom boligkjøperen ikke har noe

forhold til BREEAM-NOR eller andre sertifiseringer vil det kunne ha liten verdi å fortelle boligkjøperen om dette dersom han eller hun ikke kjenner til begrepet. En kommentar fra en eiendomsutvikler om at; “(...) *det er hele tiden et jag om pris, vi bygger for helt vanlige folk, og da er pris helt avgjørende*” kan være med på å underbygge dette, samt Thomas-teoremet som tidligere er nevnt i kapittel 2.3.1. Thomas-teoremet formuleres som “Hvis mennesker definerer situasjoner som virkelige, blir de virkelige i sine konsekvenser” (Bærug, 2017, s. 65). Boligkjøperne *vet* at lavere driftskostnader har en verdi for dem, uavhengig av om boligen er bærekraftig eller ikke. Boligkjøperne bør derfor i større grad gjøres oppmerksomme på at en bærekraftig bolig har en verdi for dem, og at det også er viktig for fremtiden vår.

Vi ser av tidligere forskning gjort med søkelys på offentlig- og næringsprosjekter at tiltak for å øke etterspørselen kan ha en verdi. Det er derfor relevant å påpeke at det bør jobbes med å utvikle tiltak som øker etterspørselssiden på bærekraftige løsninger, også på boligsiden. Dersom det blir en økning i etterspørsel etter bærekraftige løsninger, vil det kunne resultere i en tilsvarende økning på tilbudssiden. Dette vil bli drøftet ytterligere i kapittel 5.3.1.

### **5.1.2 Kunnskap**

Tre av eiendomsutviklerne trekker frem kunnskap som et insentiv som i dag sikrer raskere overgang til bærekraftige løsninger. Tidligere forskning utført av Häkkinen og Belloni (2011) har bekreftet at den generelle kunnskapen knyttet til bærekraftige boliger må økes. Dette gjelder både for eiendomsutviklere og boligkjøpere. Det er å anta at en av grunnene til at etterspørselen øker etter bærekraftige lokaler for leie, kan være at kunnskapsnivået rundt dette øker. Personene som har som ansvarsområde å finne lokaler for et selskap kan ha et større insentiv for å tilegne seg kunnskap om hvilke kvaliteter en bærekraftig bygning har. Hovedsakelig fordi kvalitetene vil kunne gagne selskapet over lengre tid. Wik og Lindkvist (2018, s. 74) har tidligere kommet frem til at bærekraftige løsninger bidrar til at bygninger er mer energieffektive, har mindre vedlikeholdskostnader og er gode å oppholde seg i for de ansatte, og underbygger påstanden om dette.

Det kan imidlertid være naivt å tenke at den generelle boligkjøperen, tidligere omtalt som “vanlige folk” av en av eiendomsutviklerne, i like stor grad har interesse av å selv søke og tilegne seg slik kunnskap. Boligkjøperen tenker nødvendigvis ikke på de samme tingene som en proff aktør i form av omdømme, merkevarebygging eller spesielt langsiktig når de skal kjøpe en bolig. Det er å anta at boligkjøperen først og fremst er ute etter å dekke sitt

primærbehov ved å få tak over hodet, og at boligen hovedsakelig dekker deres hverdagslige behov utover dette. Häkkinen og Belloni (2011) foreslo at det burde gjøres en innsats for å øke bevissthet og kunnskap rundt bærekraftige boliger, i tillegg til å bli gjort mer bevisste om effekten av deres valg og påvirkninger på miljøet. For å tilegne boligkjøperne kunnskap om dette hviler det et ansvar på private eiendomsutviklerne om å gjøre slik informasjon enkelt tilgjengelig for boligkjøperne.

Det kommer frem av intervjuene at enkelte av eiendomsutviklerne ikke har kunnskapen som skal til for å belyse kvalitetene til en bærekraftig bolig overfor boligkjøperne. Dette kan bety at det generelle kunnskapsnivået for bærekraftige boliger bør økes hos både private eiendomsutviklerne og boligkjøpere. En av eiendomsutviklerne trekker frem seg selv som et eksempel; *“(...) jeg mangler kunnskap, altså, hvordan skal jeg tilrettelegge et prosjekt som er grønnere? Hvor skal jeg begynne?”*. Når enkelte eiendomsutviklere selv ikke føler at de har den kunnskapen som skal til, så er det naturlig å trekke en sammenheng om at det også er vanskelig å videreføre dette til boligkjøperne. Som et tiltak for at flere private eiendomsutviklere skal tilegne seg kunnskap om bærekraft kan være å utarbeide en form for standard eller sjekklister som er felles for alle boligprosjekter, og som alle eiendomsutviklerne plikter å levere på. Fra tidligere av har man de ti strakstiltakene for boligutviklere utarbeidet av Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016), men vi ser av masteroppgavens utvalg i tabell 9 at kun to av ti eiendomsutviklere har valgt å signere på disse. Dette kan tyde på at utviklingen av en slik frivillig praksis går for sakte, og at det er nødt til å komme klarere krav fra myndigheter og forskrifter. Dette vil bli nærmere diskutert i kapittel 5.3.2.

Vi ser av tidligere forskning og funnene i dybdeintervjuene at insentivene knyttet til kunnskap er noe annerledes for det offentlige- og næringsmarkedet enn det er for det private boligmarkedet. Der vi ser at kunnskap om bærekraftige løsninger gir utslag positivt for leietakere på lang sikt, ser vi at private eiendomsutviklere ikke nødvendigvis har de samme insentivene, og dermed kan trenge flere krav og føringer for å ha et insentiv til å tilegne seg den samme kunnskapen. Det kommer likevel frem i intervjuene at flere av de private eiendomsutviklerne allerede arbeider aktivt med bærekraft i sine boligprosjekter, også på selskapsnivå. Dette kan tyde på at kunnskapsnivået til private eiendomsutviklere ikke er så lavt som forskningsresultatene kanskje gir uttrykk for.

### 5.1.3 Energieffektivitet

Et insentiv som er relevant i dagens marked er knyttet til bygningers energieffektivitet.

Dagens prisnivå på strøm har vært et hyppig diskutert tema så langt i 2022, og tall fra SSB viser en økning på 386,9 % (eksklusive avgifter) de siste 12 månedene (Statistisk Sentralbyrå, 2022). Dette utgjør et betydelig innhugg i både private husholdninger og bedrifters økonomiske situasjon. Wik og Lindkvist (2018) mener, basert på sin tidligere forskning, at det er mulig å investere i energieffektive løsninger fordi leietakerne ser gevinst i det, hvilket også øker betalingsviljen deretter. Som et ytterligere insentiv er det åpnet for å selge overskudd av lokalprodusert energi ut på nettet. Dette, sammen med økte strømpriser kan være med på å redusere tilbakebetalingstiden på en slik investering til et nivå som gjør det attraktivt for byggeiere å vurdere energieffektive bygg i større grad enn tidligere.

Det finnes offentlige ordninger, som for eksempel Enova, som bidrar med økonomisk støtte til både bedrifter og privatpersoner som velger energi- eller klimavennlige løsninger. Det har under dybdeintervjuene ikke kommet frem vesentlig informasjon om dette er noe som blir brukt i utviklingen av informantenes boligprosjekter. En av eiendomsutviklerne nevner at de har vært i kontakt med Enova tidligere, men at søknadsprosessen oppleves som komplisert.

Det har vært vanskeligere å oppnå de samme insentivene i private boligprosjekter ifølge en av eiendomsutviklerne; *“Utfordringen tidligere har vært at strømprisen har vært ganske lav, og man har derfor ikke klart å forsvare kostnaden på det (...) nå i disse dager er det kanskje noe enklere å kunne forsvare det”*. Etersom energikostnadene har vært lave i Norge har ikke energieffektive løsninger vært prioritert da den økonomiske oppsiden har vært å anse som minimal i forhold til investert kapital, som tidligere vist i tabell 2 i kapittel 2.4.5. Flere av eiendomsutviklerne mener at vi står overfor et skifte nå som det er strømkriser og høye strømreregninger, som gjør boligkjøperne enda mer bevisste på driftskostnadene ved sin nye bolig.

En artikkel publisert av E24 i 2022 kan være med på å underbygge påstanden (E24, 2022). Et par har flyttet inn i en svanemerket bolig som stod klar i 2021, og gir uttrykk for at dette var avgjørende for kjøpet. Simuleringer sitert i artikkelen viser 869 % høyere varmebehov i en leilighet fra 1950, enn det svanemerkede prosjektet. Basert på en gjennomsnittlig strømpris for perioden 2013-2021, ville det kostet 4172 kroner i året å varme opp leiligheten fra 1950, og 498 kroner i året for tilsvarende oppvarming i det svanemerkede prosjektet. Det er ikke gått noe nærmere inn i tallmaterialet annet enn hva som er oppgitt i denne artikkelen. Den viser likevel at det kan være mulig også for boligkjøpere å i større grad etterspørre

bærekraftige løsninger som kan gi positive innvirkninger på måten vi lever på. Det oppgis ikke om det foreligger noen høyere pris på leiligheten som følge av svanemerkingen, eller om det er noen økt betalingsvilje hos boligkjøperne.

Videre ser vi dermed at det private boligmarkedet kan ha begynt å bevege seg i riktig retning, men det er vanskelig å anse dette som generaliserende for boligmarkedet som helhet. Basert på svarene fra informantene i dybdeintervjuene oppleves fortsatt etterspørselen etter bærekraftige boligprosjekter som lav, men at flere nå begynner å se en endring hos boligkjøperne. Samfunnsøkonomiske faktorer, som for eksempel høye energipriser, kan på sikt bli et viktig insentiv. Det er ventet at de høye energiprisene vil vedvare også i tiden fremover, og påvirke husholdningenes økonomiske situasjon, noe som kan trigge boligkjøperne til å velge energieffektive og bærekraftige boliger i fremtiden. Tidligere forskning gjort av Hæhre, Haugen og Lindkvist (2019, s. 92) viste at 49 % av boligkjøperne fant størst motivasjon i økt lønnsomhet ved kjøp av en bærekraftig bolig, og er med på å underbygge påstanden om at etterspørselen kan påvirkes av husholdningenes økonomi.

Vi ser derfor at insentivene knyttet til energieffektivitet som best har fungert for offentlige og næringsbygg også kan transporteres til det private boligmarkedet. Det kan derimot være avhengig av hvordan samfunnsøkonomiske faktorer påvirker husholdningenes økonomiske situasjon, fremfor at boligen faktisk er bærekraftig. Det kan også antas at selv om energiprisene etterhvert skulle falle, så kan tankesettet til boligkjøperne nå være endret til å se verdien av energieffektive og bærekraftige boliger, i tilfelle en ny strømkriser skulle oppstå igjen i fremtiden.

#### 5.1.4 Grønn finansiering

Et insentiv som har blitt aktuelt de siste årene er grønn finansiering. For å oppnå et grønt lån er eiendomsutviklerne nødt til å bidra til bankenes overordnede mål og tekniske kriterier, som tidligere nevnt i kapittel 2.4.7. Kvale *et al.* (2021, s. 168) har i sin masteroppgave laget en oversikt over norske bankers krav for å gi grønne finansieringsprodukter, og tabell 12 viser denne i en forenklet versjon. Det presiseres at det ikke er gjort noen videre undersøkelse av bankenes krav annet enn hva som er tidligere oppgitt i denne oversikten. Det faktum at oversikten er fra 2021, så anses denne som fortsatt relevant.

Tabell 12 Norske bankers krav for å gi grønne finansieringsprodukter (Kvale *et al.*, 2021)

Bank	Krav
<b>DNB</b>	Nærings- og boligprosjekter: <ul style="list-style-type: none"><li>- BREEAM-NOR minimum “Very good”, Svanemerket og minimum energiklasse B.</li></ul>
<b>Nordea</b>	Grønne bedriftslån tilbys til det som defineres som grønne bygninger: <ul style="list-style-type: none"><li>- BREEAM-NOR minimum “Very Good” eller bedre og Svanemerket.</li><li>- For grønne boliglån må boligen ha energiklasse A eller B.</li></ul>
<b>Danske Bank</b>	Kommersielle offentlige bygg: <ul style="list-style-type: none"><li>- BREEAM-NOR “Very Good, Svanemerket eller annen anerkjent sertifisering.</li></ul> Bolig <ul style="list-style-type: none"><li>- Sertifisert som kommersielle bygg eller energimerke A eller B.</li></ul>
<b>Sparebank 1</b>	Bolig: Energimerke A eller B.
<b>Kommunalbanken</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nybygg med lavt energibehov, 20 % lavere netto beregnet etter gjeldende forskrift (Her; TEK17)</li><li>- Klimavennlige materialer</li><li>- Svanemerket eller BREEAM-NOR “Excellent” eller bedre.</li></ul>

I Kommunalbanken Norges rapport for 2021 ble det rapportert en økning i grønne lån på 7.9 mrd. norske kroner, og en total låneportefølje på 33 mrd. norske kroner. Grønne lån har også for første gang passert 10 % av bankens samlede utestående lån (Kommunalbanken Norge, 2022). Låneporteføljen består av kommunale bygg som skoler, sykehjem og andre typer administrasjonsbygg. Rapporten viser til en jevn økning i utestående grønne lån i perioden 2017-2021, og dette kan gi en indikasjon på at kommunale eiendomsprosjekter per dags dato finner nok insentiver i de grønne lånene til å tilfredsstille de kravene som bankene stiller.

Av tabell 12 ser vi at det ofte er to krav som går igjen: Krav til BREEAM-NOR sertifisering eller Svanemerket. I intervju med eiendomsutviklerne er det flere som bekrefter at de regelmessig snakker med banken sin om at det i fremtiden vil kunne bli en forventning om å levere på disse kravene dersom de skal få finansiering til sine prosjekter. Eiendomsutviklerne oppgir også at de færreste benytter seg av grønne lån i sine boligprosjekter i dag. Flere oppgir at grunnen til dette er fordi de ikke har tatt noen beslutning om å levere BREEAM-sertifiserte prosjekter. Det kan virke som det er en viss skepsis til hvordan BREEAM-NOR fungerer i praksis. Flere av eiendomsutviklerne har en oppfatning av at det er for mye prosess, konsulentkostnader og administrativt arbeid uten at det faktisk bidrar til noe for boligkjøperen eller bærekraftig utvikling. En eiendomsutvikler opplyser om et prosjekt de sertifiserer til “Very Good” med en merkostnad på omlag tre millioner kroner; *“(…) og 90 % av de pengene er bare til konsulenter som skal verifisere at vi gjør dette riktig”*. En av de andre eiendomsutviklerne uttaler seg også skeptisk til BREEAM som for mye prosess og konsulenter, uten at det egentlig sier noe om hvor godt prosjektet er miljø- og bærekraftsmessig.

En økning i kommunalbankens grønne låneportefølje gjennom flere år kan gi en indikasjon på at insentivet for grønne lån fungerer i kommunale eiendomsprosjekter. Det kommer frem av dybdeintervjuene at prosessen rundt grønne lån for private boligprosjekter kan bli noe mer utfordrende da flere av eiendomsutviklerne stiller spørsmål ved praksisen rundt BREEAM-NOR, som hos flere av bankene er et av de mest sentrale kravene. Det er også en risiko knyttet til mindre eiendomsutvikleres mulighet til å oppnå grønne lån i banken hvis de verken har ressurser til den eventuelle merkostnaden eller kunnskapen som trengs for å levere et BREEAM-sertifisert boligprosjekt. Dette kan gi en indikasjon på at det per dags dato er ressurssterke og større eiendomsutviklere som har mulighet til å oppnå grønne lån.

## 5.2 Hva er private eiendomsutvikleres oppfatning av begrepet bærekraft, og hvordan jobber de med bærekraft i sine prosjekter?

Tidligere informasjon utgitt av Green Bond Principles (2018) viser at det er utfordringer knyttet til syn på hva som er å anse som grønt eller bærekraftig. Dette underbygges også av resultatene fra kapittel 4.2.1 hvor informantenes oppfatning av begrepet bærekraft presenteres. Det trekkes frem flere oppfatninger av begrepet bærekraft både i form av samspillet mellom miljø, sosial og økonomisk bærekraft, langsiktighet og tåleevne. Enkelte trekker frem definisjonen på bærekraft fra *Vår felles framtid* av Brundtland og Dahl (1987) eller at oppfatningen per dags dato er knyttet til for mye administrasjon, konsulenter og prosess.

Det er et stort engasjement knyttet til bærekraft hos informantene, og alle disse oppfatningene er direkte eller indirekte en del av bærekraft som begrep. Utfordringen kan, som tidligere nevnt, være hvor det i en konkurransesituasjon blir vanskelig for leverandørene å levere bærekraftige løsninger på grunn av forskjellig arbeid med bærekraft fra eiendomsutvikler til eiendomsutvikler. Basert på resultatene fra dybdeintervjuene, kan det fortsatt tyde på at det er forskjellig oppfatning blant eiendomsutviklere om hva som oppleves som bærekraft og ikke.

Møller Eiendom, og flere andre eiendomsaktører, har sammen med Norsk Eiendom utarbeidet en veileder for klimakrav som byggherrer kan rette til sine leverandører. Ved at flere byggherrer stiller like krav til leverandører tror de på en raskere og større endring i bransjen med et mål om at leverandører skal lykkes med å oppfylle de nye kravene (Møller Eiendom og Norsk Eiendom, 2021, s. 6). Dersom det blir etablert en felles standard om hva slags bærekraftige løsninger eller klimakrav som skal stilles likt til alle boligprosjekter vil det kunne føre til en økt etterspørsel i markedet etter disse bærekraftige løsningene. Dette vil kunne presse prisene i markedet ned ettersom leverandørene da leverer mer og har mindre risiko ettersom disse løsningene da blir godt etablerte i markedet. Risikoen for å prise “*epler*” i det ene boligprosjektet og “*pærer*” i det andre blir redusert, og leverandørene kan utvikle ny teknologi på området. En av eiendomsutviklerne trekker frem viktigheten av at de bruker bestillerrollen sin på en mer bærekraftig måte og bruker den til å heve hele bransjen, men påpeker at de ikke klarer å gjøre det alene. Hele bransjen er nødt til å være med å bruke bestillerrollen sin til å etterspørre det riktige løsningene.

Som tidligere nevnt i kapittel 4.2.2 opplyser alle eiendomsutviklerne om at de aktivt jobber med bærekraft i selskapene og ut i prosjektene. Flere av eiendomsutviklerne har satt i gang egne interne prosjekter for å etablere et eget styringssystem og strategi knyttet til bærekraft.



En av eiendomsutviklerne opplyser om at hensikten er å finne en riktig strategi som er tilpasset deres organisasjon, samt utarbeide en “trakt” som de kan tre prosjektene gjennom for å levere på de riktige bærekraftsmålene. Videre opplyser tre eiendomsutviklere om at de er sertifisert som Miljøfyrtårn, fem er medlem i Grønn Byggallianse og fem har en egen ansatt med ansvar for bærekraft i selskapet. Funnene viser at eiendomsutviklerne er tydelige på sin miljøprofil og strekker seg lenger for å levere på bærekraft. Som et eksempel sier en av eiendomsutviklerne at de har besluttet at alle deres prosjekter skal leveres med energiklasse B. På spørsmål om de opplever noen merverdi for denne ekstra investeringen sier de: “(...) *vi har ikke gjort veldig mye for å markedsføre oss for at vi strekker et hakk lengre heller, så det kan jo hende det er noe å hente der, det vet jeg ikke (...) jeg tror mer det går på at det er en følge av å ha sagt at vi er med på dette her [samfunnsansvar]*”. En slik uttalelse kan tale for at det kan ha skjedd et skifte i forhold til tidligere forskning gjengitt av Leikvam og Olsson (2014, s. 93), som viste til at virksomheter kun tar miljøhensyn i den grad det til slutt gir en økonomisk fordel. Dette kan også underbygge undersøkelsen gjort av Dodge Construction Network (2021) om at flere eiendomsutviklere trekker frem “the right thing to do” som en av sine trigger for å utvikle bærekraftige bygninger. Det presiseres likevel at dersom det på sikt skulle komme et krav til at samtlige nye boligprosjekter skal utvikles med energiklasse B, så vil det kunne gi denne eiendomsutvikleren et konkurransefortrinn. Ordlyden i uttalelsen kan likevel tyde på at dette gjøres som et ledd i eiendomsutviklerens samfunnsansvar.

Funnene taler også for at det kan være etterspørsel fra boligkjøperne som er den største barrieren for å utvikle flere bærekraftige boligprosjekter. Dette kan tyde på at eiendomsutviklerne er klare til å gjøre sin del for å bidra, men så lenge det tilbys andre potensielt rimeligere boligprosjekter som ikke leverer bærekraftige løsninger, så vil boligkjøperne heller kunne foretrekke disse. Denne problematikken er tidligere diskutert i kapittel 4.4.1.

Det at eiendomsutviklerne velger å utvikle egne styringssystemer i selskapene kan tyde på at de kanskje ikke har tillit til de styringsverktøyene som tidligere er utarbeidet av myndigheter og andre organisasjoner, eller at de ikke føler at det passer til deres virksomhet og boligprosjekter. St.meld. 24 (2016-2017) (2017) understreker behovet for samstemthet mellom hva vi gjør i Norge og ellers i verden. Det er tidligere i dette kapittelet blitt nevnt om eiendomsutviklerens viktighet av å bruke bestillerrollen til å etterspørre de samme bærekraftige løsningene for alle prosjekter for å heve bransjen. På samme måte kan det trenge et styringssystem som er tilpasset samtlige eiendomsutviklere på en slik måte at de vet

hvilke krav som stilles til dem, og hvordan de skal utvikle bærekraftige boligprosjekter. Norsk Eiendom (2019) har utviklet *Bærekraftstrategi – Eiendomsbransjens rolle i å nå bærekraftsmålene til FN*, hvor de har plukket ut de mest relevante bærekraftsmålene knyttet til eiendomsbransjen for å hjelpe bransjen i gang.

For å nå bærekraftsmålene fordrer det handling fra myndighetene, enkeltbedrifter og bransjen i sin helhet. Myndighetene vil ikke klare bærekraftsmålene uten eiendomsbransjens bidrag (Norsk Eiendom, 2019, s. 5). Funnene fra dybdeintervjuene kan tyde på at eiendomsbransjen er klare og har begynt med sine bidrag, og at det nå kan være myndighetenes tur til å legge sterkere føringer for hvordan fremtidens boligprosjekter skal utvikles. Dette vil bli drøftet videre i kapittel 5.3.

### **5.3 Hvilke faktorer er det som kan gjøre at bærekraftige boligprosjekter blir konkurransedyktige?**

#### **5.3.1 Marked og etterspørsel**

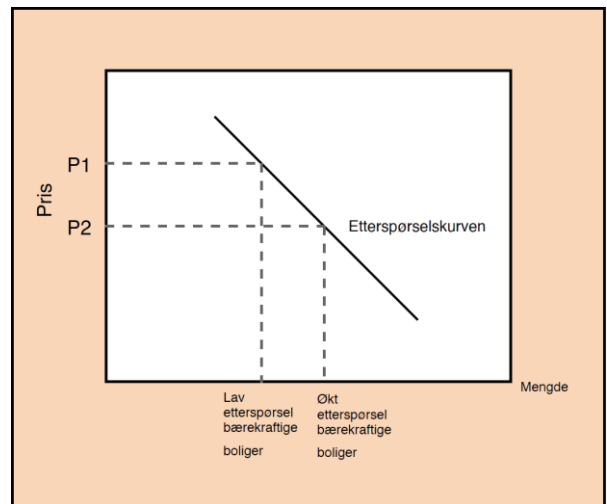
Tidligere i kapittel 2.3.1 har markedskrefter blitt definert som faktorer i form av tilbud og etterspørsel som bestemmer prisen på varer eller tjenester i et fritt marked (NAOB, 2021). Det kommer frem av resultatene fra dybdeintervjuene at flere av eiendomsutviklerne strekker seg lenger enn forskrifter og krav knyttet til bærekraft i sine prosjekter. Tidligere i kapittel 2.3.6 ble det presentert et begrep kalt “*Den private eiendomsutviklerens dilemma*”, og funnene fra dybdeintervjuene kan indikere at eiendomsutviklerne befinner seg i situasjonen omtalt i punkt 1; “*Ivareta sitt samfunnsansvar, men gi avkall på ønsket avkastning*”. For å underbygge påstanden trekkes en uttalelse fra en av eiendomsutviklerne frem som omhandlet en beslutning om at alle prosjekter skulle levere 25 % bedre enn TEK17 på energileveranse. Ingen boligkjøpere brydde seg eller var opptatt av dette, og det endte derfor opp med å koste mer enn det smakte. En slik uttalelse kan gi en indikasjon på at det per i dag ikke foreligger en god nok etterspørsel etter bærekraftige boligprosjekter. En av eiendomsutviklerne sier derimot at vedkommende tror at vi nå har kommet såpass langt at pendelen kan være i ferd med å snu, eller kanskje allerede har gjort det. Det samsvarer med uttalelsen til en av eiendomsutviklerne fra kapittel 4.4.1 om at de anser seg selv som konkurransedyktige selv om de leverer et gjennomgående bærekraftig boligprosjekt.

Vi ser av uttalelsene til eiendomsutviklerne at vi oppnår litt forskjellige opplevelser knyttet til etterspørselen av bærekraftige boliger. Det kan være flere grunner til at eiendomsutviklerne opplever dette. NRK publiserte i 2021 en artikkel som viste at nordmenn er verstinger knyttet

til bærekraft. I en undersøkelse av totalt 8 land kom Norge på sisteplass med en andel på 24 % som var villige til å betale mer for bærekraftige produkter (NRK, 2021). Det presiseres at undersøkelsen tar for seg alle bærekraftige produkter, og ikke bare bolig. Dette legger da grunnlag for boligkjøperes generelle forhold til bærekraft som et levesett. Undersøkelsen viser også til funn som at unge er mer opptatt av bærekraft enn eldre, og folk i forstedene er mer opptatt av bærekraft enn de i byene. Det som er interessant, er at prosjektet som en av eiendomsutviklerne i kapittel 5.1.1 omtaler som konkurransedyktig, ligger utenfor byen, og kan være med på å underbygge funnene knyttet til denne undersøkelsen. Hvor prosjektene som den andre eiendomsutvikleren omtalte, som skulle levere 25 % bedre energileveranse, er lokalisert kom ikke frem i dybdeintervjuet. Dersom disse prosjektene hadde vært lokalisert i bykjerner kunne dette vært med å underbygge funnene ytterligere.

Funnene i undersøkelsen fra NRK knyttet til unge og bærekraft kan også indikere at unge boligkjøpere oftere etterspør en bærekraftig bolig enn eldre boligkjøpere. I en artikkel publisert av Fredrikstad Blad kan vi lese om Eskil (33) som har pusset opp en leilighet på 33 m<sup>2</sup> hvor han selv har utnyttet denne arealeffektivt til å passe hans behov (Fredrikstad Blad, 2022). En annen artikkel publisert av JM viser at ungdom ser for seg å bo i små, lyse boliger med store vinduer – men de vil ikke fylle den med mer enn nødvendig (JM, u.å.). Begge disse artiklene kan være med på å underbygge en hypotese om at unge i fremtiden kan se for seg å bo mer bærekraftig i form av bolig med mindre fotavtrykk, og mindre unødvendig saker og ting. En grunn til dette kan være at unge i dag ser seg nødt til å leve i mindre leiligheter som følge av hva de har råd til i boligmarkedet. Det kan antas at en eldre boligkjøper som på 1980-1990-tallet bygde seg en enebolig på 250 m<sup>2</sup>, og er vant til mye plass vil kunne ha et annet syn på hva de ønsker i sin nye bolig. Det er også denne gruppen boligkjøpere som i dagens boligmarked har størst mulighet til å kjøpe seg en ny bolig, og derfor i størst grad kan være med på å “styre” etterspørselen. En hypotese er derfor at dersom dagens unge i fremtiden oppnår en bedre kjøpekraft, kan også etterspørselen etter bærekraftige og arealeffektive boliger øke. Når dagens unge, med sine antatte positive bærekraftsholdninger får bedre økonomi, så vil de i større grad ha mulighet til å etterspørre bærekraftige løsninger i de større og mer påkostede boligprosjektene. Det antas at de i større grad kan akseptere merkostnaden med bærekraft. Det har ikke blitt gjort noen ytterligere undersøkelse av unge og eldre boligkjøpere sitt forhold til bærekraft, og hvordan dette potensielt vil kunne påvirke etterspørselen etter bærekraftige boliger.

Med bakgrunn i denne drøftingen kan man anta at en reell etterspørsel fra boligkjøperne kan være en viktig faktor for å skape konkurransedyktige bærekraftige boligprosjekter. For å være konkurransedyktig er det nødt til å leveres et produkt som det er høy etterspørsel etter i markedet, og til en akseptabel pris til forbrukerne, eller i dette tilfellet boligkjøperne. Tidligere forskning har kommet frem til at det ikke foreligger økt betalingsvilje for bærekraftige boligprosjekter i dagens marked, og figur 11 viser en etterspørselskurve som tar for seg forholdet mellom pris og etterspørsel på bærekraftige boliger.



Figur 11: Etterspørselskurve knyttet til bærekraftige boliger

Etterspørselskurven viser, kun hypotetisk, at ved pris P1 foreligger det lav etterspørsel i markedet da P1 ikke anses som en akseptabel pris av boligkjøperne. Videre kan vi se av kurven at dersom det foreligger en økt etterspørsel, vil prisen P2, kunne falle på ned til et prisnivå som kan vise seg å være akseptabelt for boligkjøperne. Det er likevel knyttet en utfordring til hvordan man skal kunne skape denne etterspørselen i markedet. Flere av eiendomsutviklerne retter blikket mot myndigheter, forskrifter og krav for å øke etterspørselen.

### 5.3.2 Myndigheter, forskrifter og krav

En av eiendomsutviklerne trekker frem offentlige myndigheter og krav som den sterkeste driveren; *“(...) det gjør jo at du tror på markedet for da konkurrerer man med samme krav, man konkurrerer likt”*. De kravene som DIBK stiller i Byggeteknisk forskrift er eiendomsutviklere nødt til å innrette seg etter, og det er derfor de også etterspør høyere krav til bærekraft i denne. I en artikkel publisert av Nemitek i oktober 2021 stilles det spørsmål om det nye forslaget til revidert TEK, ettersom det verken er i tråd med klimaforliket fra 2012, bidrar til å oppfylle Norges klimamål eller definerer norske bygg som grønne etter klassifiseringen til EU (Nemitek, 2021). Det presiseres at det ikke er gjort noen videre undersøkelse av påstandene i denne artikkelen, og at de potensielt kan være farget av foreningens egne interesser.

Uttalelsen er likevel interessant ettersom en av eiendomsutviklerne i dybdeintervjuene uttaler at de håper det blir større muligheter til å alternativsvurdere bærekraftige løsninger i fremtiden: “(...) *altfor ofte er man bundet av forskriften*”, og trekker frem eksempler fra Sverige i form av naturlig ventilasjon i nybygg og andre hybride løsninger som går på akkord med forskriften i Norge. En annen eiendomsutvikler mener at en av de viktigste faktorene for konkurransedyktige bærekraftige boligprosjekter er å få gode regulatoriske forutsetninger og forretningsmodeller. De opplyser om at de er med i flere forskningsprosjekter på nasjonalt og internasjonalt nivå knyttet til bærekraft i boligprosjekter, og opplever i disse forskningsprosjektene at EU er en mye sterkere pådriver enn hva norske myndigheter er.

For å få til gode konkurransedyktige bærekraftige boligprosjekter bør man ha forskrifter som er oppdaterte, og som legger til grunn de samme bærekraftige kravene for samtlige eiendomsutviklere slik at alle konkurrerer på likt grunnlag. Dette vil kunne bidra til å øke etterspørselen i markedet. En annen uttalelse nevnt i Nemitek (2021) er at eiendomsutviklere flest bare følger minimumskravene, og kun de mest ambisiøse strekker seg lenger. Tidligere funn drøftet i kapittel 5.2 har vist at eiendomsutviklerne i forskningsprosessen strekker seg lenger for å bidra til bærekraft og sitt samfunnsansvar. Dette kan underbygge en påstand om at bransjen kan være en pådriver for å fremme bærekraftige boligprosjekter, og det kan tyde på at myndigheter og forskrifter sliter med å holde følge med utviklingen og revidere forskriftene. Det er å anta at revidering av forskrifter og krav kan være krevende og ta lang tid, og det kan derfor være knyttet en viss forventning til at eiendomsutviklere bærer en del av ansvaret selv. Dette kan det virke som at eiendomsutviklerne er innforstått med, og kommer til syne i en uttalelse fra en av eiendomsutviklerne; “(...) *det blir feil å bare peke på dem [myndighetene] (...) det går mye på samfunnsansvar og*”.

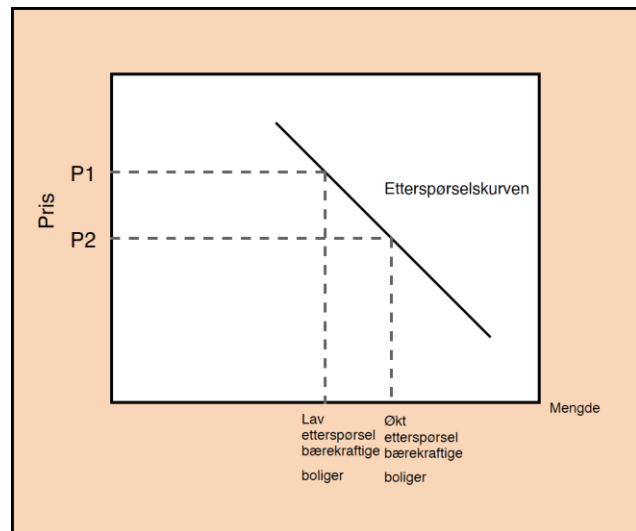
Det kan da være relevant å rette spørsmålet til mindre eiendomsutviklere, og hvor potensielt avhengige de er av forskrifter og krav som stiller alle likt. Det er å anta at en mindre eiendomsutvikler kanskje ikke har mulighet til å gjøre de samme investeringene og grad av samfunnsansvar på grunn av nødvendigheten til å sikre økonomisk gevinst. Denne eiendomsutvikleren vil da kunne være nødt til å utvikle et boligprosjekt på minstekravene, som nevnt i Nemitek (2021), og kan ikke strekke seg lenger, selv om de kanskje ønsker. Det presiseres at det i forskningsprosessen kun ble intervjuet mellomstore og store eiendomsutviklere, og det er derfor ikke gjort noen funn som underbygger denne påstanden.

Med bakgrunn i funnene, uttalelser og denne drøftingen kan det da virke som at enkelte av de mellomstore og store eiendomsutviklere kan til en viss grad oppnå konkurransedyktighet i

dagens marked, men at dette kan gå på bekostning av ønsket avkastning på prosjektet. Om man kan anse dette som bærekraftig, når man reduserer den økonomiske dimensjonen i bærekraftbegrepet til fordel for de to andre, er også åpent for diskusjon. Uttalelser fra dybdeintervjuene kan likevel tyde på at dette er noe eiendomsutviklerne har “godtatt”, og tar inn under sitt samfunnsansvar.

Dersom påstanden i forrige avsnitt knyttet til mindre eiendomsutviklere og deres nødvendighet for sikring av økonomiske gevinst, viser seg å stemme, bør myndighetene arbeide for å begrense denne skjevfordelingen i markedet slik at det kan bli mest mulig lik konkurranse og etterspørsel etter bærekraftige løsninger.

Figur 12 viser etterspørselskurven dersom det kommer strengere myndighetskrav. Vi ser at strengere myndighetskrav vil forskyve etterspørselskurven til høyre, i forhold til



Figur 12: Etterspørselskurve knyttet til bærekraftige boliger ved strengere myndighetskrav

figur 11, slik at mengde øker både ved lav og økt etterspørsel. Dette er fordi strengere krav vil være noe som gjelder alle. Det vil derfor kunne øke den generelle mengden av bærekraftige boligprosjekter uavhengig av om det foreligger lav eller økt etterspørsel i markedet.

### 5.3.3 Måten vi bor og lever på

En annen faktor som kan påvirke til at bærekraftige boligprosjekter blir mer konkurransedyktige er måten vi bor og lever på. En av eiendomsutviklerne trekker frem sitt synspunkt om at de ikke ser på bærekraftige boligprosjekter som mindre konkurransedyktige, men at man da må tenke på bærekraft fra A til Å. De trekker frem et prosjekt hvor de har fokusert på bærekraftig arkitektur; “(...) det [bærekraftig arkitektur] er også en del av bærekraft (...) bærekraft har med seg den sosiale delen, det skal være ålreit å oppholde seg der og mennesker skal trives”. En av de andre eiendomsutviklerne trekker også frem viktigheten av å utvikle de sosiale rommene som ofte skaper bedre vennskap mellom naboer, hyggeligere bomiljøer og gjør at folk blir boende lenger.

I en artikkel publisert i Fredrikstad Blad kan man lese om et par som har kjøpt leilighet i Treskjæråsen på Kråkerøy med fellesarealer som trimrom, selskapslokaler og gjestehybler

som kjøperne deler på (Holter, 2022). Artikkelen forteller at prosjektet var tiltenkt hovedsakelig godt voksne mennesker, men at også unge mennesker nå har begynt å få øynene opp for konseptet. I sin masteroppgave trekker Spurkland (2020) frem slike sosiale boformer som måten vi bør bo på i fremtiden. Et av prosjektene som trekkes frem i oppgaven, Vindmøllebakken i Stavanger, vant i 2020 en innovasjonspris av Design og arkitektur Norge hvor begrunnelsen blant annet var; *“Det er en mer bærekraftig ressursbruk, bidrar til å øke livskvaliteten og gjør det mulig for flere å eie sin egen bolig”* (Design og arkitektur Norge, 2021).

Både delingsløsninger og andre sosiale boformer vil kunne komme til å bli viktige i tiden fremover. Asker kommune (2021) skriver at det er et økende behov for innovasjon i boligsektoren for å skape gode bomiljøer med høy bokvalitet. Videre skriver de at de har til hensikt å stimulere til at eiendomsutviklere utforsker sosiale boformer og bidrar til mangfold og kvalitet i boligmarkedet. Denne målsetningen om å skape bærekraftige samfunn gjør promoteringen av delingsløsninger til et naturlig tiltak. Målsetningen ved å tenke delingsløsninger er intensjonen om å redusere det private arealet samtidig som man deler fasiliteter sammen med de andre beboerne.

En av eiendomsutviklerne sier at de i reguleringsprosesser ofte legger press på kommunen angående boligmix med et ønske om flere mindre enheter. Dette er fordi de opplever at det ofte blir litt for mange store boenheter som blir for dyre for en stor del av befolkningen. Hensikten er at de ønsker å sikre tilgjengelige boenheter til alle målgrupper. Dette åpner for at man i større grad kan tenke innovasjon og utvikle ulike boformer i et fremtidig bærekraftig samfunn. Som et substitutt for redusert privat areal kan man for eksempel legge opp til møterom, felles kjøkken, gjestehybel, innendørs lekerom, drivhus, vaskerom eller reparasjonsverksted utstyrt med verktøy, bare for å nevne noe. Asker kommune (2021) har redusert tillatt minstestørrelse på leiligheter med hensikt å gjøre det mer attraktivt for utbyggere å utforske ulike boformer og bidra til innovasjon. For den reduserte størrelsen stiller kommunen krav til at man har tilgang på arealer utenfor boenheten for å sikre bokvalitet. Dette kan tale for at enkelte kommuner har begynt å imøtekomme eiendomsutvikleres innspill, og at det er mulighet å åpne for mer samarbeid rundt boligmix og innovative boformer. Oslo kommune PBE (2021) trekker frem flere vellykkede prosjekter både nasjonalt og internasjonalt i blant annet Norge, England, Sveits og Danmark som alle har ulike boformer som innehar deleløsninger mellom beboerne og andre innovative bærekraftige

løsninger. Dette er boligprosjekter som viser at det kan være mulig å utvikle beboersamfunn med fokus på delingsløsninger og bærekraft.

For å bygge både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter så kan det være grunn til å tro at boligkjøpere og markedet er nødt til å endre måten vi lever på. Ifølge FN-sambandet (2021a) vil vi trenge 3,4 jordkloder dersom alle mennesker på jorden skal ha samme forbruk som en gjennomsnittlig nordmann. Det kan derfor tenkes at vi i fremtidige boligprosjekter er nødt til å utvikle boligprosjekter med mer bærekraftig ressursbruk, arealeffektive boenheter og at vi i større grad må kunne akseptere kollektive boformer og delingsøkonomi for å komme dit vi ønsker. Dette er nært knyttet til hva som tidligere er drøftet i kapittel 5.3.1, men at det her dreier seg om boligkjøperes tanke sett knyttet til ønsket levestandard. På en annen side kan man se utfordringene med å få boligkjøperne til å akseptere dette. Er det realistisk at en storfamilie skal klare å dele en arealeffektiv og mindre boenhet, eller vil dette kunne påvirke den enkeltes livskvalitet til det negative? Alle folk er forskjellige og har ulike behov, og det er en ting som eiendomsutviklere er nødt til å ta med seg i utviklingen av fremtidige boligprosjekter. Dette taler for at boligprosjekter er avhengig av en hensiktsmessig boligmiks for å lykkes med å kunne bygge både bærekraftig og konkurransedyktig.

Vi ser av artiklene nevnt i dette kapittelet at enkelte boligkjøpere allerede liker konseptene. I tiden fremover kan vi likevel være avhengig av at vi endrer vårt tanke sett i forhold til hvordan vi lever på for å kunne oppnå konkurransedyktige og bærekraftige boligprosjekter. Dette reiser også et spørsmål av politisk interesse for fremtiden. Er politikerne villige til, eller tør de, å legge opp til en politikk med fortetting og flere boligprosjekter med delings- og sirkulærøkonomi, som potensielt kan få de til å havne “på kant” med velgerne sine?

#### **5.3.4 Grønn finansiering**

Grønn finansiering er tidligere drøftet i kapittel 5.1.4 som et insentiv som per i dag sikrer raskere overgang til bærekraftige løsninger. Resultatene fra dybdeintervjuene kan imidlertid indikere at grønn finansiering også kan bli en viktig faktor i tiden fremover. Flere av eiendomsutviklerne nevner i dybdeintervjuene at de har fått bekreftelse fra bankene sine om at grønne lån kommer til å bli mer etterspurt fra bankene når EU taksonomien begynner å tas i bruk. En av eiendomsutviklerne viser til en uttalelse fra en av deres banker om at etter et visst antall år frem i tid, så vil man ikke lenger kunne få lån dersom man ikke leverer på deres krav.



Dette kan være å anse som en trigger for at bærekraftige løsninger i større grad vil bli prioritert i fremtidige boligprosjekter.

Likevel viser tidligere forskning gjort av Kvale *et al.* (2021, s. 104) at det er relativt dekkende enighet om at grønn finansiering ikke gir gode nok betingelser. Videre skriver Kvale *et al.* (2021) at det gjennom deres forskning er blitt påpekt at lånemarkedet allerede er svært kompetitivt, og at det kan være vanskelig å gi bedre betingelser på grønn finansiering. Dette kan tyde på at det per dags dato i private boligprosjekter ikke er gode nok insentiver knyttet til grønn finansiering. Dette underbygges også med at en vesentlig andel av eiendomsutviklerne fra dybdeintervjuene ikke har grønn finansiering på sine boligprosjekter.

I sin dokumentanalyse har Kvale *et al.* (2021) kommet frem til at flere av kriteriene for grønn finansiering overlapper helt eller delvis med kriteriene for EU-taksonomien. En mulig antakelse er at når taksonomien trer i kraft for fullt, og flere aktører innen både finans og eiendom begynner å innrette seg etter disse, vil det også kunne bli høyere etterspørsel etter grønn finansiering. Dette fordi aktørene allerede tilfredsstiller bankenes kriterier ved å ha implementert betingelsene fra taksonomien. Etterspørselsteorien som tidligere er drøftet i kapittel 5.3.1, kan også legges til grunn her. Det er å anta at dersom det blir økt etterspørsel etter grønn finansiering vil tilbudet også øke, hvilket vil kunne bidra til at det blir sunnere konkurranse blant bankene om å tilby bedre betingelser. Dette kan potensielt gi eiendomsutviklere bedre økonomiske insentiver for å prioritere bærekraftige boligprosjekter.

Som et annet mulig tiltak trekker en av eiendomsutviklerne frem uttrykket brun finansiering. Med det menes det at de som leverer på kravene som bankene stiller, vil oppnå et lån med markedets “vanlige” rente. De som ikke leverer på bankenes krav, vil dermed få et brunt lån med høyere rente enn hva man oppnår ellers i markedet. Dette kan for eksempel være effektivt dersom renten i markedet er lav. Hvis en eiendomsutvikler ser seg fornøyd på markedets rente fra før av, så vil de kanskje kunne beslutte at de ikke ønsker å strekke seg lenger for å møte bankenes krav for å oppnå grønn finansiering. Spørsmålet blir da om gevinsten ved grønne lån er større enn merkostnaden ved nødvendige tiltak for å få lånet? En antakelse kan være at tiltaket om brun finansiering er mer effektivt dersom det gir en økt kostnad på hvert boligprosjekt, fremfor at grønn finansiering gir en besparelse man oppnår på de boligprosjektene man ønsker. De økte kostnadene som tilkommer bankene ved de brune lånene, kan for eksempel øremerkes til å gis videre som grønne lån eller til investering i innovasjon og utvikling av bærekraftige løsninger.

Basert på tidligere forskning kan det tyde på at det fortsatt ikke foreligger gode nok betingelser til at dette er attraktivt nok enda. Ifølge Kvale *et al.* (2021, s. 104) oppleves ikke dagens økonomiske insentiver for å bygge bærekraftige bygg som gode nok for eiendomsaktørene, og disse bør bli bedre for at taksonomien skal oppnå ønsket effekt. Funnene fra dybdeintervjuene og informantenes kommentarer fra dybdeintervjuene underbygger at dette fortsatt kan være tilfellet, da en vesentlig del av eiendomsutviklerne ikke prioriterer grønn finansiering i sine boligprosjekter. Det fremkommer dog av dybdeintervjuene at eiendomsutviklerne anser grønn finansiering som et viktig insentiv i tiden fremover.

## 6.0 Konklusjon

Formålet med masteroppgaven har vært å undersøke hvordan private eiendomsutviklere kan utvikle både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter, og kartlegge ulike insentiver som kan være med å bidra til å oppnå dette. I dette kapittelet vil masteroppgavens problemstilling bli besvart med utgangspunkt i drøftingen av oppgavens tre forskningsspørsmål. Avslutningsvis vil refleksjon av eget arbeid og anbefaling til videre forskning bli presentert.

### 6.1 Konklusjon av problemstilling

Denne masteroppgaven har hatt som formål å undersøke problemstillingen:

***“Hvordan kan man oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor?”***

Det kommer frem av oppgavens drøfting og forskningsprosess at private eiendomsutviklere er villige til å strekke seg lenger enn gjeldende forskrifter og krav for å utvikle bærekraftige boligprosjekter. Dette vises også ved at eiendomsutviklerne, istedenfor å pålegge den potensielle merkostnaden på boligkjøperne, er villige til å la det gå på bekostning av prosjektets resultat for å investere i bærekraftige løsninger. Dette er fordi eiendomsutviklerne per dags dato opplever liten eller tilnærmet ingen økt betalingsvilje for bærekraftige boliger, men samtidig ser viktigheten av bærekraft og utøvelse av sitt samfunnsansvar. På bakgrunn av resultatene fra dybdeintervjuene og drøftingen konkluderes det med at det er flere faktorer som vil kunne være med å bidra til at man kan oppnå både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter:

- Tilstrekkelig etterspørsel etter bærekraftige boligprosjekter og løsninger, fra både eiendomsbransjen og boligkjøpere.
- Økt kunnskap om bærekraft hos både eiendomsutviklere og boligkjøpere.
- Myndighetene bidrar med oppdaterte og velfungerende forskrifter og krav for å gjøre utvikling av bærekraftige boligprosjekter enklere for alle parter.
- Gode økonomiske insentiver og forutsetninger for grønn finansiering av bærekraftige boligprosjekter.
- En endring i måten vi bor og lever på til å bli mer bærekraftig, som igjen vil generere etterspørsel i markedet.

## 6.2 Anbefalinger til bransjen

Eiendomsbransjen gjør allerede i dag flere tiltak for å utvikle bærekraftige boligprosjekter, og som likevel er konkurransedyktige. Konklusjonen viser derimot at det fortsatt foreligger et stort potensial i bransjen. Funnene fra forskningsprosessen viser at for enkelte boligprosjekter kommer konkurransedyktigheten ved at merkostnaden ikke pålegges boligkjøperne, men gjøres som en investering av eiendomsutvikler i form av redusert avkastning. For å oppnå både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter, og i større grad også ivareta eiendomsutviklernes økonomiske bærekraft i tiden fremover anbefales følgende tiltak å utføres i bransjen som helhet:

- Bransjen bør i større grad enn tidligere benytte markedsføring og andre kommunikasjonskanaler til å øke bransjens og samfunnets kunnskapsnivå rundt bærekraftige boligprosjekter. Dette er for å redegjøre for hvilken verdi dette har for dem og hvor viktig det er for fremtiden vår.
- Eiendomsutviklere bør fortsette å bruke sin bestillerrolle i markedet til å etterspørre bærekraftige løsninger til sine boligprosjekter. Det oppfordres til at alle eiendomsutviklere som har mulighet, bruker sin bestillerrolle til å etterspørre bærekraftige løsninger og tenke bærekraft i sine boligprosjekter. Dette vil kunne bidra til økt etterspørsel hos leverandører, som igjen vil kunne generere lavere priser, gode utprøvde løsninger og økt innovasjon i bransjen.
- Myndighetene bør sette enda strengere krav i forskrifter for utvikling av nye boligprosjekter i tiden fremover, og som er i samsvar med Norges klimamål og FNs bærekraftsmål.
- Banker og finansinstitusjoner bør i større grad sikre god og enkel tilgjengelighet på grønn finansiering til private eiendomsutviklere. Enten gjennom forhåndsdefinerte krav knyttet til taksonomien eller gjennom god kommunikasjon med sine kunder.
- Bransjen bør som helhet, i større grad, gå sammen om å investere og skape innovasjon rundt bærekraftige løsninger og boligprosjekter. Ingen av aktørene kan stå for hele investeringen alene.
- Selv om de ikke innbefattes under bransjen som helhet, oppfordres vi som boligkjøpere til å tenke mer bærekraft i måten vi både bor og lever på.

### 6.3 Avsluttende refleksjoner og forslag til videre forskning

I løpet av skriveperioden og gjennomføringen av forskningsprosessen har jeg lært at eiendomsutviklere i større grad enn først antatt investerer i bærekraftige løsninger og er bevisste i sitt samfunnsansvar. I lys av utformingen av oppgaven er det likevel noen faktorer som kunne bidra til en forbedring av oppgaven. På grunn av oppgavens tidsbegrensning og fulltidsjobb ved siden av studiene, ble oppgavens omfang begrenset. På grunn av oppgavens tidsbegrensning er det kun plukket ut enkelte insentiver, og som er belyst i oppgaven. Det vil kunne være flere insentiver som kan bidra til ytterligere forskning rundt problemstillingen.

Med utgangspunkt i flere av insentivene som trekkes frem i oppgaven kunne det med fordel blitt belyst flere sider av problemstillingen i form av intervjuer med banker, myndigheter og boligkjøpere for å skape en større helhet i besvarelsen av problemstillingen. Det opplyses om at samtlige informanter representerte enten mellomstore eller store eiendomsutviklingselskaper. Det kunne med fordel også vært intervjuet informanter som tilhørte mindre eiendomsutviklingselskaper. Mindre eiendomsutviklere kan potensielt ikke ha ressurser til å investere i bærekraftige løsninger i sine boligprosjekter slik som flere av informantene har gjort. En eventuell bekreftelse på dette kunne gitt verdifulle data til forskningen.

For videre forskning kunne det vært spennende å se på betalingsviljen og etterspørsel etter bærekraftige boliger blant unge boligkjøpere i motsetning til eldre boligkjøpere. Vil etterspørselen etter bærekraftige boliger øke når dagens unge, som gjennom oppveksten lærer om viktigheten av bærekraft, i fremtiden skal kjøpe sin egen bolig? I tillegg ville det vært interessant å se på hva som øker en boligkjøpers betalingsvilje i et bærekraftig utviklet boligprosjekt. Har for eksempel en økning i strømprisen slik som vi har sett i 2021-2022, som tidligere har vært så billig at vi nærmest har tatt den for gitt, skapt et nytt syn på bærekraftige boligprosjekter?

Videre ville det vært interessant å forske på problemstillingen overfor mindre eiendomsutviklere. Om de er av samme oppfatning som mellomstore og store eiendomsutviklere, eller om de er mer avhengig av strengere forskrifter og krav.

Det ville også vært interessant å forske videre på hvordan myndigheter kan arbeide for å øke etterspørselen etter bærekraftige boligprosjekter både gjennom potensielt strengere krav, taksonomien, boligpolitikk og i samarbeid med bransjen.

Avslutningsvis vil si at masteroppgaven og forskningsprosessen har vært både spennende og utfordrende på samme tid. Arbeidet har krevd mye, men jeg sitter igjen med mye verdifull erfaring og ny kunnskap som jeg tar med meg, og som vil komme godt til nytte videre i arbeidslivet.

## 7.0 Referanseliste

- Alwaer, H. og Clements-Croome, D. J. (2010) Key performance indicators (KPIs) and priority setting in using the multi-attribute approach for assessing sustainable intelligent buildings, *Building and environment*, 45(4), s. 799-807. doi: 10.1016/j.buildenv.2009.08.019.
- Asker kommune (2021) *Sosiale boformer - Kommuneplanens arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdcf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/vedlegg-36-sosiale-boformer-datert-14.09.21.pdf> (Hentet: 22.05 2022).
- Aspenes, J. W. og Leikvam, G. (2019) Offentlige krav og insentiver for en bærekraftig BAE-næring: NTNU.
- Aubert, V. og Alstad, B. (1985) *Det skjulte samfunn*. Ny utg. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Berrou, R., Dessertine, P. og Migliorelli, M. (2019) An Overview of Green Finance. Cham: Cham: Springer International Publishing, s. 3-29.
- BREEAM-NOR (2019) *BREEAM-NOR 2016 for nybygg. Teknisk manual: SD5075NOR*. Versjon: 1.2. utg. Oslo: Norwegian Green Building Council (NGBC).
- Brundtland, G. H. og Dahl, O. (1987) *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden norsk forlag.
- Bye, K. (2011) *Markedsgrunnlag for miljøbygg i Norge*. Oslo: K. Bye.
- Bygg21 (2015) *Veileder for fasenormen «Neste Steg»*. Tilgjengelig fra: <https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/veileder-for-stegstandard-ver-1.2-med-logoer-201116.pdf> (Hentet: 19.12 2021).
- Bygg21 (2018a) *Gode bygg og områder - for helsa, miljøet og lommeboka*. Tilgjengelig fra: [https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019\\_delrapport-3a\\_digitalt.compressed.pdf](https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed.pdf) (Hentet: 10.04 2021).
- Bygg21 (2018b) *10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder*. Tilgjengelig fra: [https://www.bygg21.no/contentassets/901dbc37a0c242229f4d8248a12919dc/33019\\_delrapport-3a\\_digitalt.compressed.pdf](https://www.bygg21.no/contentassets/901dbc37a0c242229f4d8248a12919dc/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed.pdf) (Hentet: 13.12 2020).
- Byggteknisk Forskrift (2017) *Byggteknisk Forskrift TEK17*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/1/1-1/> (Hentet: 02.01 2022).
- Bærug, S. (2017) *Verdsetting av fast eiendom : en innføring*. Oslo: Universitetsforl.
- Dalland, O. (2012) *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Design og arkitektur Norge (2021) *Vindmøllebakken - nyskapende inkluderende boform*. Tilgjengelig fra: <https://doga.no/aktiviteter/dogas-priser/innovasjonsprisen->

- [for-universell-utforming/vinnere-av-innovasjonprisen-for-universell-utforming/nyskapende-inkluderende-boform/](#) (Hentet: 07.05 2022).
- DIBK (2017) *Veiledning om tekniske krav til byggverk (TEK17)*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/20503ddfe0664fac9e2185c1a6c80716/veiledning-til-byggteknisk-forskrift-tek17\\_01\\_07\\_2017\\_oppdateret\\_15\\_09\\_2017.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/20503ddfe0664fac9e2185c1a6c80716/veiledning-til-byggteknisk-forskrift-tek17_01_07_2017_oppdateret_15_09_2017.pdf) (Hentet: 02.01 2022).
- Dodge Construction Network (2021) *World Green Building Trends 2021*. Tilgjengelig fra: [https://www.corporate.carrier.com/Images/Corporate-World-Green-Building-Trends-2021-1121\\_tcm558-149468.pdf](https://www.corporate.carrier.com/Images/Corporate-World-Green-Building-Trends-2021-1121_tcm558-149468.pdf) (Hentet: 02.01 2022).
- Dodge Data & Analytics (2018) *World Green Building Trends 2018*. Tilgjengelig fra: [https://www.worldgbc.org/sites/default/files/World Green Building Trends 2018 SMR FINAL 10-11.pdf](https://www.worldgbc.org/sites/default/files/World%20Green%20Building%20Trends%2018%20SMR%20FINAL%2010-11.pdf) (Hentet: 02.01 2022).
- E24 (2022) *Strømregningen har ikke vært noen bekymring for oss*. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/annosorinnhold/e/jm-norge/sparer-penger-energieffektiv-bolig/> (Hentet: 22.04 2022).
- Eiendom Norge (2020) *Eiendom Norges boligprisstatistikk desember 2020*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/rapporter/manedsrapporter/?article=1987-filesDownloadElement> (Hentet: 22.12 2021).
- Everett, E. L. og Furseth, I. (2020) *Masteroppgaven : hvordan begynne - og fullføre*. 3. utg. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Finansdepartementet (2021a) *Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer og samtykke til deltagelse i en beslutning i EØS-komiteen om innlemmelse i EØS-avtalen av forordning (EU) 2019/2088 og forordning (EU) 2020/852*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/85b9ade4257f43a0b2ed33d0568b5fec/no/pdfs/prp202020210208000dddpdfs.pdf>.
- Finansdepartementet (2021b) *Meld. St. 31 (2020-2021)*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/01932e015f9d4a7792e19fab6ca901b9/no/pdfs/stm202020210031000dddpdfs.pdf> (Hentet: 13.02 2022).
- FN-sambandet (2019) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet: 08.05 2021).
- FN-sambandet (2021a) *Norge*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Land/norge> (Hentet: 12.05 2022).
- FN-sambandet (2021b) *FNs 17 bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/last-ned-grafikk> (Hentet: 09.05 2021).
- Fredrikstad Blad (2022) *Hver millimeter av Eskils minileilighet er utnyttet*. Tilgjengelig fra: <https://www.f-b.no/hver-millimeter-av-eskils-minileilighet-er-utnyttet-jeg-hater-nar-folk-sloser-med-plass/s/5-59-2577444> (Hentet: 26.04 2022).
- Green Bond Principles (2018) *Frivillige retningslinjer for utstedelse av grønne obligasjoner*. Tilgjengelig fra: [https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Norwegian-GBP\\_2018-06.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Translations/2018/Norwegian-GBP_2018-06.pdf) (Hentet: 04.02 2022).



- Green Loan Principles (2021) *Green Loan Principles - Supporting environmentally sustainable economic activity*. Tilgjengelig fra: [https://www.lma.eu.com/application/files/9716/1304/3740/Green Loan Principles\\_Feb2021\\_V04.pdf](https://www.lma.eu.com/application/files/9716/1304/3740/Green_Loan_Principles_Feb2021_V04.pdf) (Hentet: 12.02 2022).
- Grønn Byggallianse og Høyskolen i Østfold (2019) *Merverdien av grønne bygg*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/10/Merverdien-av-grønne-bygg.pdf> (Hentet: 03.01 2022).
- Grønn Byggallianse (2021) *Sterk interesse for å bygge og drifte bærekraftig*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/hjem/nyheter/-/news/sterk-interesse-for-aa-bygge-og-drifte-baerekraftig-421668> (Hentet: 11.04 2022).
- Grønn Byggallianse (u.å.) *BREEAM og EUs klassifisering av grønne bygg*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/200911-Infoark-om-EUs-taksonomi-for-baerekraftige-bygg.pdf> (Hentet: 22.02 2022).
- Halvorsen, K. (2008) *Å forske på samfunnet : en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. utg. Oslo: Cappelen akademisk forl.
- Hammersley, M. og Atkinson, P. (1987) *Feltmetodikk : grunnlaget for feltarbeid og feltforskning*. Oslo: Gyldendal.
- Haugen, T., Sæbøe, O. E. og Foss, M. (2020) *Eiendomsforvaltning : facility management*. 1. utgave. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Holter, T. (2022) Her kan beboerne trene og feste sammen - Dette er den nye, moderne måten å bo på, *Fredrikstad Blad*, 09.03.2022. Tilgjengelig fra: <https://www.f-b.no/her-kan-beboerne-trene-og-feste-sammen-dette-er-den-nye-moderne-maten-a-bo-pa/s/5-59-2519921> (Hentet: 07.05.2022).
- Hæhre, A., Haugen, T. og Lindkvist, C. M. (2019) *Verdien av en miljøvennlig eiendomsutvikling for boligkjøpere*: NTNU.
- Häkkinen, T. og Belloni, K. (2011) Barriers and drivers for sustainable building, *Building research and information : the international journal of research, development and demonstration*, 39(3), s. 239-255. doi: 10.1080/09613218.2011.561948.
- Indergård, K. og Collins, D. (2019) *Drivere og barrierer ved bruk av BREEAM-NOR - Hvilke drivere og barrierer møter aktørene ved bruk av BREEAM-NOR i prosjekter?* : NTNU.
- International Trade Centre (2021) *Local business intelligence - What is competitiveness*. Tilgjengelig fra: <https://www.intracen.org/smeecs/What-is-competitiveness/> (Hentet: 18.12 2021).
- IPCC (2021) *IPCC Sixth Assessment Report (AR6), Climate Change 2021: The Physical Science Basis*. (6). Tilgjengelig fra: <https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/> (Hentet: 30.10.21).
- Jacobsen, D. I. (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. utg. Kristiansand: Høyskoleforl.
- Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

- JM (u.å.) *Slik er norske ungdommers boligdrøm*. Tilgjengelig fra: <https://www.vg.no/annosorinnhold/jm/artikler/boligdrommen/> (Hentet: 26.04 2022).
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. utg. Oslo: Abstrakt.
- Jørgensen, A. (2015) *Grønne obligasjoner - En analyse av rollen i kapitalmarkedet og det grønne skiftet*. Masteroppgave, Universitetet i Stavanger.
- Kahlenborn, W. et al. (2017) *Defining "green" in the context of green finance: final report*. Luxembourg: Luxembourg: Publications Office.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020) *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf> (Hentet: 01.12 2021).
- Kommunalbanken Norge (2022) *2021 Impact Report. Green loans financed with green bonds*. Tilgjengelig fra: <https://www.kbn.com/globalassets/dokumenter/funding/green-bond-documents/kbn-impact-report-2021.pdf> (Hentet: 23.04 2022).
- Kotler, P. (2005) *Markedsføringsledelse*. 3. utg. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Kvale, N. et al. (2021) *Grønt er Skjønt? En studie av hvordan EUs taksonomi og Level(s) kan konkretisere bærekraft innen bygg og eiendom*: NTNU.
- Kaarbø Skogstrand, C. (2016) *Delingsøkonomi - Lei ut huset til hele verden*. (Boligmentoren). Oslo: Norges Huseierforbund. Tilgjengelig fra: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwifgoqcyd73AhWkS\\_EDHQH-DpsQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fmedlem.boligmentoren.no%2Fdocuments%2F231%2Foriginal&usg=AOvVaw1TwAtuNaGa36DI3J0b9RZ](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwifgoqcyd73AhWkS_EDHQH-DpsQFnoECAYQAQ&url=https%3A%2F%2Fmedlem.boligmentoren.no%2Fdocuments%2F231%2Foriginal&usg=AOvVaw1TwAtuNaGa36DI3J0b9RZ) (Hentet: 14.05.2022).
- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforl.
- Miljødirektoratet (2021) *FNs klimapanel: Alvorlige klimaendringer er i full gang*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/aktuelt/nyheter/2021/august-2021/fns-klimapanel-alvorlige-klimaendringer-er-i-full-gang/> (Hentet: 30.10 2021).
- Miljøfyrtårn (2022a) *Sertifiserte virksomheter*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/finn-sertifiserte-virksomheter/> (Hentet: 29.01 2022).
- Miljøfyrtårn (2022b) *Dette er miljøfyrtårn: Sertifisering og miljøledelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/> (Hentet: 29.01 2022).
- Miljøfyrtårn (2022c) *Miljøfyrtårn og FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/fns-baerekraftsmal/> (Hentet: 29.01 2022).
- Møller Eiendom og Norsk Eiendom (2021) *Veileder til byggherrer - Bruk av klimakrav*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp->

- [content/uploads/2021/02/Veileder-klimakrav-til-byggherrer.pdf](https://content/uploads/2021/02/Veileder-klimakrav-til-byggherrer.pdf) (Hentet: 25.04 2022).
- NAOB (2021) *Markedskrefter*. Tilgjengelig fra: <https://naob.no/ordbok/markedskrefter>.
- Nemitek (2021) *Slakter nytt forslag til TEK*. Tilgjengelig fra: <https://nemitek.no/bard-bardsen-novap-rolf-iver-mytting-hagemoen/slakter-forslag-til-ny-tek/191407> (Hentet: 27.04 2022).
- Ness, S. og Øyasæter, A. S. (2018) *Eiendomsutvikling : fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforl.
- Nordisk Miljømerking (2021) *Svanemerking av småhus, leilighetsbygg, barnehager og skoler*. Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/miljokrav/bolig-og-andre-bygg/> (Hentet: 29.01 2022).
- Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf> (Hentet: 01.05 2021).
- Norsk Eiendom (2019) *Bærekraftstrategi - Eiendomsbransjens rolle i å nå bærekraftsmålene til FN*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/10/baerekraftspolitikk-norsk-eiendom-2019.pdf> (Hentet: 13.11 2021).
- Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2019) *Håndbok for bærekraftig stedsutvikling*. Tilgjengelig fra: [https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok\\_Baerekraftig\\_stedsutvikling-desember-2019.pdf](https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok_Baerekraftig_stedsutvikling-desember-2019.pdf) (Hentet: 01.12 2021).
- Norwegian Green Building Council (2022) *BREEAM-NOR i tall*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/> (Hentet: 29.01 2022).
- NOU 2017: 4 (2017) *Delingsøkonomien - muligheter og utfordringer*. Oslo: Finansdepartementet.
- NRK (2021) *Nordmenn verstinger på bærekraft - Bærekraft er et nøkkelord i klimakrisen*. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/nordmenn-verstinger-pa-baerekraft-1.15737695> (Hentet: 26.04 2022).
- Olsson, N. (2011) *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir akademisk.
- Oslo kommune PBE (2016) *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnormen*. Tilgjengelig fra: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewiL5s\\_a3973AhXlQvEDHRTfd90QFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.veiviseren.no%2F-%2Fmedia%2Fvedlegg%2FArbeidsprosess%2Fbo-og-n%25C3%25A6rmilj%25C3%25B8-i-nye-utbyggingsprosjekter%2FRapport\\_Evaluering\\_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx&usg=AOvVaw0RnHNH3uLkQi1UhZJDXyAB](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKewiL5s_a3973AhXlQvEDHRTfd90QFnoECAMQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.veiviseren.no%2F-%2Fmedia%2Fvedlegg%2FArbeidsprosess%2Fbo-og-n%25C3%25A6rmilj%25C3%25B8-i-nye-utbyggingsprosjekter%2FRapport_Evaluering_leilighetsfordeling-Oslo-kommune.ashx&usg=AOvVaw0RnHNH3uLkQi1UhZJDXyAB) (Hentet: 14.05 2022).
- Oslo kommune PBE (2021) *Sosiale boformer - boliger med deling og nabofellesskap*. Tilgjengelig fra: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13402179-1618323006/Tjenester\\_og\\_tilbud/Politikk\\_og\\_administrasjon/Slik\\_bygger\\_vi\\_Oslo/Plan-og\\_bygningsetaten/Nye\\_boligkvaliteter/Sosiale\\_boformer\\_web.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13402179-1618323006/Tjenester_og_tilbud/Politikk_og_administrasjon/Slik_bygger_vi_Oslo/Plan-og_bygningsetaten/Nye_boligkvaliteter/Sosiale_boformer_web.pdf) (Hentet: 14.05 2022).

- Oustorp, M. (2021) *Prosjektoppgave AAR6043 Vitenskapelige metoder*. Prosjektoppgave, NTNU.
- Prognosesenteret (2016) *Slik bor gjennomsnittsnordmannen*. Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/bolig/i/BRRmgw/slik-bor-gjennomsnittsnordmannen-seks-fakta-om-hvordan-du-og-jeg-bor> (Hentet: 19.12 2021).
- Ratcliffe, J., Stubbs, M. og Keeping, M. (2009) *Urban planning and real estate development*. Routledge.
- Sagberg, I. (2018) *Insentiv Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/insentiv> (Hentet: 23.12.2021).
- Samset, K. (2014) *Prosjekt i tidligfasen : valg av konsept*. 2. utg. utg. Bergen: Fagbokforl.
- SINTEF (2020) *Framsikt 2050 - Hvordan ser framtidens bygg- og anleggsnæring ut?* Tilgjengelig fra: <https://www.sintef.no/contentassets/ccf2bfe7339a4a75af3a5a8bfafdccff/framsikt-2050-rapport.pdf/> (Hentet: 24.09 2020).
- Spradley, J. P. (1979) *The ethnographic interview*. New York: Holt, Rinehart & Winston.
- Spurkland, G. G. (2020) *Kollektive boformer, bokvalitet og innovasjon i det norske boligmarkedet*. Masteroppgave, Universitetet i Oslo. Tilgjengelig fra: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/80030/1/9662680d-f553-4cd7-aace-42e7a71b7221.pdf>.
- St.meld. 10 (2008-2009) (2009) *Næringslivets samfunnsansvar i en global økonomi*. Oslo: Utenriksdepartementet.
- St.meld. 24 (2016-2017) (2017) *Felles ansvar for felles fremtid - Bærekraftsmålene og norsk utviklingspolitikk*. Oslo, Utenriksdepartementet.
- St.meld. 40 (2020-2021) (2021) *Mål med mening - Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene inne 2030*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Standard Norge (2015) *NS-EN ISO 14001:2015 Ledelsessystemer for miljø, spesifisering med veiledning*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=771074> (Hentet: 29.01 2022).
- Standard Norge (2017) *NS-ISO 37100:2016 Bærekraftige byer og lokalsamfunn Terminologi*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=1015400> (Hentet: 08.05 2021).
- Statistisk Sentralbyrå (2022) *Kraftpriser i sluttbrukermarkedet, kvartalsvis, eksklusive avgifter. Øre/kWh*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/elektrisitetspriser> (Hentet: 21.04 2022).
- Suleman, H. (2020) *Veien frem til en ideell boligmix ved kommersiell eiendomsutvikling*. Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Svanemerket (u.å.) *Om Miljømerking Norge*. Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/om-miljomerking-norge/> (Hentet: 29.01 2022).
- Tjora, A. H. (2021) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4. utgave. utg. Oslo: Gyldendal.

- United Nations (2020) *The Sustainable Development Goals Report 2020*. Tilgjengelig fra: <https://unstats.un.org/sdgs/report/2020/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2020.pdf> (Hentet: 09.05 2021).
- Vullum Løtveit, S., Haga, A. og Haugseth, J. (2021) *Strømnesåsen - Simiendringer - Evaluering mot TEK17 og NS3700*. (Strømnesåsen 1). Kjelsås: Siv.ing. Haga og Haugseth AS (Hentet: 01.11.2021).
- Wik, H. og Lindkvist, C. M. (2018) *Lønnsomheten til grønne bygg - En casestudie av ledende norske næringsutviklere med bærekraftige strategier*: NTNU.
- ZERO (2017) *Slik kutter vi energibruken i bygg - Virkemidler for energieffektivisering som tar oss til 10 TWh*. Tilgjengelig fra: <https://zero.no/wp-content/uploads/2017/08/Energisparing-i-bygg-1-1.pdf> (Hentet: 01.01 2022).



## 8.0 Vedlegg

### Vedlegg 1: Informasjonsskriv til informanter

# Informasjonsskriv i forbindelse med Masteroppgave v/NTNU

Mitt navn er Martin Oustorp, og jeg studerer eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU i Trondheim. Jeg jobber nå med min masteroppgave som dreier seg om bærekraft og konkurransedyktighet i eiendomsutvikling, nærmere bestemt boligprosjekter.

Jeg ønsker å se nærmere på sammenhengen mellom bærekraftige løsninger og konkurransedyktighet som boligprosjekter opplever i markedet. Jeg er av den oppfatning at utviklere ønsker å se på bærekraftige løsninger for sine prosjekter, men at det ofte blir et kostnadsspørsmål når det kommer litt ut i prosessen, og at det er vanskelig å forsvare dette mtp. økonomiske forutsetninger og hard konkurranse i markedet. Hensikten med oppgaven er derfor å belyse om det er mulig å kunne oppnå både bærekraftige og konkurransedyktige boligprosjekter i privat sektor.

På bakgrunn av dette ønsker jeg å komme i kontakt med personer som har erfaring med utvikling av boligprosjekter, og jeg vil gjerne spørre om du ønsker å stille til et intervju rundt dette temaet.

#### Problemstilling og tema

Problemstillingen for oppgaven vil ta for seg «*Hvordan oppnå en bærekraftig og konkurransedyktig eiendomsutvikling i privat sektor*». Med utgangspunkt i problemstillingen er det utarbeidet tre forskningsspørsmål som jeg ønsker at intervjuet skal handle om. Disse lyder som følgende:

- *Hvilke incentiver finnes per i dag for å sikre en raskere overgang til bærekraftige løsninger?*
- *Hva er private utvikleres oppfatning av begrepet bærekraft?*
- *Hvilke faktorer er det som kan gjøre at bærekraftige løsninger ikke blir konkurransedyktige?*

#### Hva forventes av deg gjennom studiet?

Studiet innebærer et intervju på omtrent 1-1,5 timer, som er forventet gjennomført i **januar 2022**, samt mulige oppfølgingsspørsmål ved uklarheter. Du vil få tilsendt en intervjuguide i **desember 2021**, dersom du ønsker å delta, slik at du har mulighet til å forberede deg på spørsmålene som vil bli stilt. Intervjuet vil hovedsakelig rette seg mot din/deres oppfatning av bærekraft i utvikling av boligprosjekter, samt hvilke faktorer dere anser som eventuelle barrierer eller drivere for at bærekraftige løsninger prioriteres i boligprosjekter.

#### Hvordan brukes informasjonen som omhandler deg og det du sier?

Det vil bli gjort lydopptak og transkribering av intervjuet i etterkant. Opptak og transkribering kommer ikke til å bli gjort tilgjengelig for andre, og det vil bli slettet etter at masteroppgaven er ferdigstilt og levert. Utdrag fra intervjuet kan bli gjengitt i oppgaven, men dette vil bli anonymisert. På samme måte vil også personopplysninger bli anonymisert. Du vil i etterkant få det transkriberte intervjuet tilsendt for godkjenning ved forespørsel, og informasjonen gitt i intervjuet vil ikke bli brukt i andre sammenhenger enn dette studiet.

#### Mulige oppfølgingsspørsmål

Dersom det blir uklarheter i informasjonen fra lydopptak eller transkribert intervju ønsker jeg å sende oppfølgingsspørsmål per e-post. Dette er for å sikre at informasjonen fra intervjuet vil bli fremstilt korrekt i oppgaven, og at misforståelser unngås. Jeg håper at du har mulighet til å svare på oppfølgingsspørsmålene i en slik eventuell situasjon.

# Informasjonsskriv i forbindelse med Masteroppgave v/NTNU

## Frivillig deltakelse

Jeg anser din deltagelse som svært viktig for masteroppgaven, men jeg presiserer at det er frivillig å delta på intervjuet. Du kan når som helst, uten å oppgi grunn, trekke ditt samtykke til å delta på intervjuet. Tilbakekallelsen vil ikke få konsekvenser for deg.

## Ditt personvern

Opplysningene vil bare bli brukt til formålene som er omtalt i dette skrivet. Opplysningene behandles konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Behandlingsansvarlig vil være Martin Oustorp student v/NTNU som kan kontaktes per epost [Martinou@stud.ntnu.no](mailto:Martinou@stud.ntnu.no)
- Opplysninger vil bli oppbevart utilgjengelig fra andre og respondenter vil etter intervjuene få tildelt en tittel som «Eiendomsutvikler 1, Eiendomsutvikler 2 osv.» for å øke grad av anonymitet.

## Andre opplysninger

Det opplyses om at intervjuer er ansatt hos Solid Prosjekt AS, men det presiseres igjen at all informasjon fra intervjuet utelukkende vil bli brukt i arbeidet med masteroppgaven, og vil bli slettet i etterkant av masteroppgavens innlevering. Informasjonen skal på ingen som helst måte benyttes utenfor dette.

## Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NTNU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

## Dine rettigheter

Hvis du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- NTNU ved Geir Karsten Hansen – Epost [Geir.hansen@ntnu.no](mailto:Geir.hansen@ntnu.no)
- NTNUs personvernombud: Thomas Helgesen - [thomas.helgesen@ntnu.no](mailto:thomas.helgesen@ntnu.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personvern@nsd.no](mailto:personvern@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

## Endelig resultat

Masteroppgaven skal ferdigstilles i juni 2022, og jeg settes stor pris på om du ønsker å delta på et intervju, og jeg sender selvfølgelig det endelige resultatet når oppgaven er ferdigstilt om ønskelig.

# Informasjonsskriv i forbindelse med Masteroppgave v/NTNU

## Har du spørsmål?

Skulle du ha spørsmål, eller om noe er uklart i forbindelse med forskningsprosessen eller masteroppgaven generelt, må du gjerne kontakte meg.

Håper at du kan ta deg tid til å stille til intervju i januar 2022. Jeg tilpasser meg din tidsplan og kommer gjerne dit du er. På forhånd tusen takk

Med vennlig hilsen

**Martin Oustorp**

Masterstudent ved NTNU

Tlf: + 47 97 52 04 46

E-post: [Martinou@stud.ntnu.no](mailto:Martinou@stud.ntnu.no)

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

Å delta i dybdeintervju i forbindelse med masteroppgave v/NTNU i samsvar med informasjon som er gitt i dette informasjonsskrivet.

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)



## Intervjuguide – Masteroppgave NTNU

### Introduksjonsspørsmål

1. Hvilken stilling har du i selskapet?
2. Hva slags bakgrunn har du?
3. Hvor lenge har du jobbet i dette selskapet, og bransjen?

### Bedriften

1. Er dere medlem av Grønn Byggallianse?
2. Kjenner dere til "Anbefalte strakstiltak for boligutviklere?"
  - a. Hvis ja, har bedriften signert på disse?
3. Har dere noen form for miljøledelse? Eksempelvis miljøfyrtårn, ISO-sertifisering eller liknende?

### Bærekraft

1. Hva er dine umiddelbare tanker når jeg nevner begrepet bærekraft?
2. Hvilket fokus har dere på bærekraft i bedriften i dag?
3. Har dere forsøkt å implementere/implementert bærekraftige løsninger i deres prosjekter?
  - a. Hvis nei, hvorfor ikke?
  - b. Hvis ja, hvordan påvirker disse løsningene kalkulering av prosjekter?
  - c. Og hvorfor har dere valgt akkurat disse løsningene?
4. Hva er deres erfaring med å forsøke å implementere bærekraftige løsninger i boligprosjekter?

### Barrierer og drivere

1. Hva anser du som barrierer for å i større grad kunne implementere bærekraftige løsninger i fremtidige boligprosjekter?
2. Hva anser du som drivere for å i større grad kunne implementere bærekraftige løsninger i fremtidige boligprosjekter?

#### **Bærekraft og konkurransedyktighet**

1. Min oppfatning er at bærekraftige løsninger i mindre grad gir konkurransedyktige prosjekter i dagens marked. Hva er din oppfatning, og hvilke faktorer mener du bidrar til mindre konkurransedyktighet?
2. Hva mener du må til for å kunne utvikle både bærekraftige og konkurransedyktige prosjekter?
  - a. Hvilke insentiver må til?

