

Pål Kristian Fogge

Er miljøsertifisering av næringseiendom viktig for leietaker?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Carmel Margaret Lindkvist

Juni 2022

Pål Kristian Fogge

Er miljøsertifisering av næringseiendom viktig for leietaker?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Carmel Margaret Lindkvist
Juni 2022

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

Forord

Etter tre år med spennende forelesninger gjennom det erfaringsbaserte masterstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning, er denne masteroppgaven i emnet AAR6990 veis ende for studiet. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng, og er utarbeidet våren 2022.

Dette studiet har gitt meg svært mange nye vinklinger for temaet bærekraft i eiendom, og hvor viktig temaet vil være for fremtidens eiendomsbransje. Før jeg tok fatt på oppgaven hadde jeg mine tanker om miljøsertifisering av eiendom, men har oppdaget nye aspekter av temaet gjennom forskningen.

Jeg vil gjerne takke alle forelesere, både faste og innleide, som seg villig har delt sin kunnskap om eiendomsutvikling og -forvaltning. Dette har økt min kunnskap om faget, i tillegg til å ha gitt meg ytterligere interesse for flere fagfelt innen eiendom.

En stor takk rettes også til alle informanter i studiet som har gitt av sin tid gjennom intervjuer. Uten dem hadde det ikke vært mulig å gjennomføre prosjektet. Til slutt vil jeg også takke min veileder Carmel Margaret Lindkvist for sin faglige kompetanse og sine gode bidrag gjennom prosessen.

Bergen, 12.06.2022



Pål Kristian Fogge

Sammen drag

Hovedtema for denne masteroppgaven er viktigheten av miljøsertifisering av næringseiendom for leietaker. Siden førindustriell tid har det vært en økning i global middeltemperatur på 1,1°C, og en fortsettelse i økningen vil kunne føre til betydelige ekstremhendelser i verden. Ulike verktøy er viktig for å kunne bidra til en reduksjon i klimagassutslipp og energibesparelse. Hele 40% av energiforbruken og 30% av klimagassutslippene i verden kommer fra eiendomssektoren. Dette gjør eiendom svært viktig i denne kampen.

Formålet med masteroppgave er å besvare problemstillingen:

«I hvilken grad vektlegges miljøsertifisering av næringsbygg av leietaker, og gir miljøsertifisering en høyere betalingsvilje?».

Problemstillingen blir besvart ved hjelp av fire valgte forskningsspørsmål som skal underbygge konklusjonen.

Masteroppgaven baserer seg på en omfangsrik litteraturstudie som et teoretisk rammeverk. Det er også gjennomført en kvalitativ studie gjennom fem dybdeintervjuer med forskjellige roller innen næringseiendom som del av forskningsprosessen. Gjennom litteraturstudiet er det valgt ut, og forklart om, de mest relevante og brukte miljøsertifiseringene i Norge i dag. Dette for å danne en forståelse for hva de forskjellige sertifiseringene går ut på. Videre er det kartlagt tidligere studier innen samme fagfelt for å kunne sammenligne funn.

Funnene i denne studien viser at det finnes en rekke store bedrifter som har som krav at en eiendom de skal leie er miljøsertifisert, og for disse vektlegges miljøsertifisering i stor grad. Dette gjør at informantene konkluderer med at man vil kunne få en høyere leiepris ved et bygg som er miljøsertifisert mot et bygg som ikke har miljøsertifisering, i samme område og med ellers samme vilkår. Dette har også stor betydning for gårdeiere av eiendommer uten miljøsertifisering, hvor det vil være viktig for fremtiden å innføre grønne styringssystemer som kan gi en miljøsertifisering gjennom drift. Ettersom tilbudet av miljøsertifisert eiendom er relativt lavt sett i sammenheng med totalmarkedet, så konkluderer oppgaven med at miljøsertifisering av næringseiendom fører til høyere betalingsvilje.

Summary

The main topic of this master's thesis is the importance of environmental certification of commercial property for tenants. Since the pre-industry, there has been an increase in the global average temperature of 1.1 ° C, and a continuation of the increase could lead to significant extreme events in the world. Various tools are important in order to be able to contribute to a reduction in greenhouse gas emissions and energy savings. As much as 40% of energy consumption and 30% of global greenhouse gas emissions come from the real estate sector. This makes real estate very important in this fight.

The purpose of the master's thesis is to answer the problem:

"To what extent is environmental certification of commercial buildings emphasized from the tenant's perspective, and does environmental certification give a higher willingness to pay?".

The problem is answered with the help of four selected research questions that will support the conclusion.

The master's thesis is based on an extensive literature study as a theoretical framework. A qualitative study has also been conducted with different in-depth interviews with different roles in commercial real estate as part of the research process. Through the literature study, the most relevant and used environmental certifications in Norway today have been selected, and clearly stated. This is to form an understanding of what the different certifications are about. Furthermore, previous studies in the same field have been mapped in order to be able to compare findings.

The findings in this study show that there are a number of large companies that have a requirement that a property they are to rent is environmentally certified, and for these, environmental certification is emphasized to a great extent. This means that the informants conclude that it will be possible to get a higher rental price for a building that is environmentally certified against a building that does not have environmental certification, in the same area and with otherwise the same conditions. This is also of great importance for owners of properties without environmental certification, where it will be important for the future to introduce green management systems that can provide an environmental certification through operation. As the supply of environmentally certified property is relatively low in connection with the total market, the task of concluding environmental certification of commercial property leads to a higher willingness to pay.

Innhold

Forord	i
Sammendrag	ii
Summary	iii
Figurliste	vii
1. Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Formål, problemstilling og forskningsspørsmål	2
1.3 Avgrensninger	3
1.4 Rapportens oppbygging	4
2. Teori	5
2.1 Bærekraftig utvikling	5
2.1.1 FNs bærekraftsmål	6
2.1.2 Det grønne skiftet	7
2.1.3 Bærekart i den private byggesektoren - Veikart mot 2050	8
2.2 Drivere for bærekraft i eiendomssektoren	8
2.2.1 EU's Taksonomi	9
2.2.2 BREEAM-NOR	10
2.2.3 BREEAM In-Use	11
2.2.4 Miljøfyrtårn	12
2.2.5 Svanemerket	12
2.2.6 Energimerking	12
2.2.7 Grønne lån til bolig, næringseiendom og boligprosjekter	13
2.3 Relevante rapporter	14
2.3.1 Markedsanalyse Malling & Co	14
2.3.2 Newsec Basale- rapporten 2022	15
2.4 Drivere for valg av lokale	16
2.5 Betalingsvilje i eiendomssektoren	18
2.5.1 Betalingsvilje for miljøsertifisert eiendom globalt og nasjonalt	18
3. Metode	21
3.1 Vitenskapsteoretisk utgangspunkt	21
3.1.1 Generelt om samfunnsvitenskapelig metode	21

3.2 Valg av metode.....	22
3.2.1 Forskningsdesign	23
3.2.2 Kvalitet i studien	24
3.2.3 Forskningsetikk.....	26
3.3 Forskningsprosessen	27
3.3.1 Intervjuguide	27
3.3.2 Utvalg	28
3.3.3 Intervjusituasjonen	30
3.4 Bearbeiding og analysering.....	31
3.4.1 Transkribering	31
3.4.2 Tematisk innholdsanalyse	32
4. Resultater og funn	34
4.1 Case-spørsmål	34
4.2 Viktige egenskaper for næringseiendom	36
4.3 Fordeler med miljøsertifisering.....	39
4.4 Etterspørselen etter miljøsertifiserte bygg	40
4.5 Endringer i markedet.....	42
5. Diskusjon	44
5.1 Hva er de viktigste aspektene som vektlegges ved valg av lokale?.....	44
5.1.1 Beliggenhet og tilgjengelighet	44
5.1.2 Arbeidsmiljø	45
5.1.3 Byggets standard og fasiliteter	45
5.1.4 Fleksibilitet i leiekontrakt og lokaler.....	45
5.1.5 Kvalitet i nærområdet.....	46
5.1.6 Leiepris.....	47
5.1.7 Energieffektivitet.....	47
5.1.8 Bærekraftige aspekter	47
5.2 Hvilke aspekter er ved et lokale vil øke leietakers betalingsvilje?	48
5.2.1 Beliggenhet	48
5.2.2 Byggets standard og fasiliteter	49
5.2.3 Fleksibilitet i leiekontrakt og lokaler.....	49
5.2.4 Bærekraftige aspekter	49
5.3 Kan to bygninger med like kvaliteter prisdifferensieres på bakgrunn av miljøsertifisering?	50

5.4 Hvor viktig vil miljøsertifisering være for fremtiden?.....	51
5.5 Sammendrag av diskusjon.....	54
5.5.1 Aspekter og betalingsvilje	54
5.5.2 Miljøsertifisering for fremtiden	55
6. Konklusjon.....	56
6.1 Implikasjon for videre forskning og refleksjoner rundt eget arbeid	57
7. Referanseliste.....	58
8. Vedlegg.....	65
Vedlegg 1: Informasjonsskriv til informantene	65
Vedlegg 2: Intervjuguider	66

Figurliste

Figur 1: De tre aspektene for bærekraft	6
Figur 2: World Green Building Councils illustrasjon over FNs bærekraftsmål som har en tilknytning mot grønne bygg (World Green Building Council – Sustainable development goals, 2022)	6
Figur 3: Utslipp til luft 2020 (Statistisk Sentralbyrå, 2022).	7
Figur 4: Referanseverdier for BREEAM-klassifisering (Grønn Byggallianse, 2016).	10
Figur 5: Vekting av kategorier (Grønn Byggallianse, 2016).	11
Figur 6: Oppdeling av BREEAM-In-Use (Grønn Byggallianse, 2022c).	11
Figur 7: Eksempel Energimerking.	13
Figur 8: BREEAM vs. Average European Office Yields (Ness, 2022).	14
Figur 9: Hva påvirker leieprisen i et miljøbygg (Haugen, 2017).	20
Figur 10: Validitet og reliabilitet (Cooper og Schindler, 2008).....	25
Figur 11: Søkebrev - Spesifikasjoner og Kriterier for leietaker.	36
Figur 12: Normalleie og Prime leie i Bergen Kommune (WPS, 2022).	38
Figur 13: Planlagte transformeringsprosjekter med fokus på bærekraft i Bergen.....	41
Figur 14: Befolkningsvekst i Norge (Statistisk sentralbyrå, 2020).	46

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Temaet for denne masteroppgaven handler om miljøsertifisering av næringseiendom og viktigheten av denne for leietaker. Miljø og bærekraft er høyaktuelt i dagens samfunn, og man kan argumentere for at det aldri har vært et høyere fokus enn i dag.

Jordklodens gjennomsnittlige temperatur har hatt en økende trend hvert tiår, noe man kan merke konsekvenser av ved global oppvarming gjennom ekstremvær, hevet havnivå og endret klima. Siden førindustriell tid har det vært en økning i global middeltemperatur på 1,1% (Miljødirektoratet, 2016). Dersom temperaturen fortsetter å øke vil dette føre til betydelige ekstremhendelser i verden (Miljødirektoratet, 2018).

Vi kan lese på FNs hjemmesider at nesten alle klimaforskere i verden er enig i at klimaendringene skyldes menneskers klimagassutslipp (FN, 2022a). Et problem vi har skapt er et problem vi er nødt til å ta grep om. Hele 40% av energiforbruk og 30% av klimagassutslippene i verden kommer fra eiendomssektoren (UNEP FI, 2016). Mens land som har signert Parisavtalen har som mål å redusere klimagassutslipp med 40%, har Norge satt sitt mål til å redusere utslippet med 50 til 55 prosent innen 2030 (Regjeringen, 2021). Ettersom eiendomssektoren består av en enorm andel utslipp, kan dette være et fornuftig sted å gjøre forbedringer.

Det norske samfunnet tar grep gjennom det vi kaller «*Det grønne skiftet*», og byggesektoren stiller seg bak de ambisiøse miljømålene. Byggallianse sammen med Norsk Eiendom ut en konkret anbefaling til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg gjennom «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Dette er et veikart med innspill til Regjeringens utvalg for Grønn Konkurranseskraft, som skal bidra til at vi når målet om et bærekraftig samfunn i 2050.

For å lettere kunne dokumentere bærekraftige tiltak enten gjennom byggeprosessen eller driften av eiendom, kan man benytte seg av miljøsertifisering. Miljøsertifisering er et sertifikat som sier noe om hvor miljøvennlig en eiendom er. Det finnes flere typer sertifisering, men den mest brukte i Norge er BREEAM-NOR, som er den norske tilpasningen av BREEAM (Grønn byggallianse, 2022b).

Skal vi redusere energiforbruk og klimagassutslipp er det ingen tvil om at eiendomsbransjen må finne løsninger som bidrar til en bærekraftig verden.

1.2 Formål, problemstilling og forskningsspørsmål

Formålet med denne avhandlingen er å undersøke viktigheten av miljøsertifisering av næringsbygg for leietaker. I dag finnes det flere sertifiseringer og poengsystem som kan gi en indikasjon på kvaliteter i bygg, som vil være relevant for mulige leietakere.

Miljøsertifiseringer som BREEAM-NOR og Svanemerket har som formål å motivere til bærekraftig og redusere miljøbelastning. I disse to eksemplene er BREEAM-NOR en kommersiell miljøsertifisering, mens Svanemerket ikke-kommersiell. Da bærekraft er både en ikke-kommersiell-, og en kommersiell bransje, er det interessant å se om miljøsertifisering gir en økt betalingsvilje hos leietaker.

Følgende problemstilling skal besvares i denne masteroppgaven:

«I hvilken grad vektlegges miljøsertifisering av næringsbygg av leietaker, og gir miljøsertifisering en høyere betalingsvilje?»

For å danne godt nok grunnlag til å svare på problemstillingen er det også stilt fire forskningsspørsmål. Disse er knyttet tett opp mot problemstillingen og skal hjelpe til god diskusjon opp mot konklusjonen.

1. Hva er de viktigste aspektene som vektlegges ved valg av lokale?

Målet med forskningsspørsmålet er å avdekke hva som er den viktigste driveren for valg av lokale. Selv om dette kan være forskjellig fra selskap til selskap er det likevel interessant å undersøke leietakers preferanser og krav ved valg av lokale.

2. Hvilke aspekter er ved et lokale vil øke leietakers betalingsvilje?

For å kunne supplere til forskningsspørsmål 1 er det aktuelt å avdekke hva som er prisdrivende i markedet. Dette forskningsspørsmålet vil supplere for forskningsspørsmål 1 for å gi godt nok grunnlag til å svare på problemstillingen.

3. Kan to bygninger med like gode kvaliteter prisdifferensieres på bakgrunn av miljøsertifisering?

Dette forskningsspørsmålet er ment for å underbygge problemstillingens andre del om betalingsvilje.

4. Hvor viktig vil miljøsertifisering være for fremtiden?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke hvilke tendenser man ser i markedet i dag, som påvirker viktigheten av miljøsertifiseringen nå, og for fremtiden.

1.3 Avgrensninger

Avgrensningen for oppgaven er dannet ved utforming av problemstilling sammen med forskningsspørsmålene. Grunnet geografiske utfordringer er det hovedsakelig forsket på fenomener i storbyer, men primært Bergen. Av eiendom er det avgrenset til næringseiendom med profesjonelle leietakere.

Oppgaven etterspør viktigheten av miljøsertifisering av leietaker. Det har ikke vært et ønske å etterspørre subjektiv informasjon fra leietakerne selv, men heller få en bredere vurdering fra roller som ser bransjen fra et mer objektivt syn.

Det blir ikke gjort en generalisering av data innhentet gjennom den metodiske tilnærmingen, da oppgaven utelukkende baserer seg på kvalitative funn.

1.4 Rapportens oppbygging

Kapittel 1: Innledning

Innledningen presenterer bakgrunnen for valgt tema og formålet med oppgaven. Videre blir problemstillingen presentert sammen med fire forskningsspørsmål som skal støtte svaret på problemstillingen. Til slutt blir det gitt avgrensninger i oppgaven, samt viktige definisjoner blir presentert.

Kapittel 2: Teori

Det andre kapitlet tar for seg relevant litteratur som oppgavens teoretiske rammeverk. Kapitlet har som hensikt å skape en bredere forståelse for bærekraft i eiendomssektoren, samt vise til tidligere forskning innen samme tema. Teorien vil legge grunnlaget for videre analyse og diskusjon i de kommende kapitlene.

Kapittel 3: Metode

I kapitlet om metode blir det presentert hvilken forskningsprosess som skal benyttes for å kunne svare på oppgavens problemstilling på en reliabel og valid måte.

Kapittel 4: Resultater of funn

I det fjerde kapitlet blir det presentert resultater of funn som er gjort under den kvalitative forskningen. Intervjuene blir strukturert og presenteres på best mulig måte for å gi et mest mulig riktig bilde av situasjonen og tilbakemeldingene fra informantene.

Kapittel 5: Diskusjon

I kapittel 5 settes funnen fra kapittel 4 opp mot litteraturen og det teoretiske rammeverket presentert i kapittel 2. Videre skal diskusjonskapitlet kunne gi grunnlag for å besvare den overordnede problemstillingen sammen med forskningsspørsmålene.

Kapittel 6: Konklusjon

I det sjette kapitlet presenteres konklusjonen på oppgavens problemstilling. Denne blir basert på funn i de fire forskningsspørsmålene. I tillegg vil det avslutningsvis inneholde egne refleksjoner om arbeidet som er gjort, samt et forslag til videre forskning.

Kapittel 7: Referanseliste

Kapittel 7 viser til alle kilder som er henvist til gjennom oppgaven.

Kapittel 8: Vedlegg

Kapittel 8 viser til alle vedlegg for oppgaven.

2. Teori

2.1 Bærekraftig utvikling

Begrepet «bærekraftig utvikling» ble først brukt i Brundtlandkommisjonens sluttrapport. I 1983 opprettet FN *Verdenskommisjonen for miljø og utvikling*, ledet av Gro Harlem Brundtland, som vanligvis blir omtalt som Brundtlandskommisjonen. Dette skulle få en avgjørende rolle for politikk verden over etter at sluttrapporten, *Vår felles framtid*, ble utgitt i 1987 (FN, 2022)

Bærekraftig utvikling ble definert som «utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Brundtland et al., 1987. s. 42). Rapporten hadde som mål å finne en løsning på både fattigdoms- og miljøproblemer.

Sara Parkin (2000, s. 3-4) viser til et skille mellom bærekraft og bærekraftig utvikling. Hun sier at bærekraftig utvikling er prosessen, mens bærekraft er målet. Hun forklarer det som at bærekraftig utvikling er en prosess som gjør alle mennesker i stand å realisere sitt potensial og forbedre livskvaliteten deres, samtidig som den beskytter og forbedrer jordens livsstøttesystem. Bærekraft vil si at noe har mulighet for å fortsette. Bærekraft er altså et mål, og ikke en prosess.

Den samme definisjonen finner man igjen i NS-EN ISO 41011 Fasilitetsstyring (FM) Terminologi. Denne definerer bærekraft som tilstanden til det globale systemet, innbefattet miljømessige, sosiale og økonomiske aspekter, der nåtidens behov dekkes uten å undergrave fremtidige generasjoner mulighet til å dekke sine behov. (Standard Norge, 2018). Standarden sier samtidig det samme som Parkin – bærekraft er siktemålet for bærekraftig utvikling.

I 1994 introduserte John Elkington uttrykket «*triple bottom line*», som viste til «*people, planet and profit*» (Elkington, 1994). Dette var en utfordring til bedriftsledere for å tenke nytt rundt kapitalismen. Mens Brundtlandskommisjonen ikke gir indikasjon på hvordan man måler utvikling, deler triple bottom line inn bærekraftig utvikling inn i tre forskjellige aspekter som er gjensidig avhengig av hverandre. Aspektene omtales ofte som de tre dimensjonene av bærekraft, og på norsk blir de oversatt til de miljømessige, sosiale og økonomiske aspektene (Standard Norge, 2018). Disse finner vi også igjen på FN sin hjemmeside under bærekraftig utvikling (FN-Sambandet, 2022b)



Figur 1: De tre aspektene for bærekraft

2.1.1 FNs bærekraftsmål

I år 2000 ble FNs tusenårsmål med åtte konkrete mål vedtatt og underskrevet av alle verdens statsledere. Fristen gikk ut 31. desember 2015. Noen av målene ble oppnådd, mens andre ikke. Dets etterfølger er FNs bærekraftsmål som er «verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030» (FN- sambandet, 2022). Det ble utarbeidet 17 forskjellige mål, hvor ni av dem er plukket ut av World Green Building Council (WGBT), som støtter FNs bærekraftsmål, og mener grønne bygg kan bidra til å nå flere av målene.



Figur 2: World Green Building Councils illustrasjon over FNs bærekraftsmål som har en tilknytning mot grønne bygg (World Green Building Council – Sustainable development goals, 2022)

2.1.2 Det grønne skiftet

I april 2016 skrev Norge under på Parisavtalen. Et av målene i avtalen er at den globale oppvarmingen skal holdes godt under to grader. Dette innebærer at Norge forplikter seg til målene i avtalen om å redusere klimagassutslippene med 40% innen 2030 (Regjeringen, 2021). Norge har som sitt bidrag meldt inn et mål å redusere utslippet med 50 til 55 prosent innen 2030.

Regjeringen har en overordnet strategi for å fremme en langsiktig lavutslippsutvikling. Dette er en del av oppfølgingen av Parisavtalen, som innebærer at Norge innen 2050 skal redusere utslippet med 90-95% sammenlignet med 1990.

På global basis har eiendomssektoren et av de største karbon-fotavtrykkene. I 2016 publiserte FNs miljøprograminitiativ en artikkel som viste til at 30% av klimagassutslippene kommer fra eiendomssektoren, og 40% av verdens forbruk av energi. (UNEP FI, 2016). Potensialet i denne sektoren er med andre ord stort, og vil være avgjørende for å kunne nå målene både nasjonalt og internasjonalt.

Vi kan se i tabellen nedenfor at største delen av de direkte utslippene i Norge ikke kommer fra Bygg- og anleggsbransjen (Statistisk sentralbyrå, 2022). Likevel kalles bransjen ofte for «40 prosent bransjen», da denne næringen indirekte står bak 40% av avfall, klimagassutslipp, energi og materialforbruk (Regjeringen, 2016).

	Utslipp til luft (1 000 tonn CO ₂ -ekvivalenter)
	2020
0 Alle kilder	49 283
1 Olje- og gassutvinning	13 207
2 Industri og bergverk	11 418
3 Energiforsyning	1 669
4 Oppvarming i andre næringer og husholdninger	533
5 Veitrafikk	8 376
6 Luftfart, sjøfart, fiske, motorredskaper m.m.	7 274
7 Jordbruk	4 494
9 Andre kilder	2 312

Figur 3: Utslipp til luft 2020 (Statistisk Sentralbyrå, 2022).

Collins et al. (2019) sier at en «vennlig omstrukturering» står sentralt i det grønne skiftet for å kunne nå sine mål. Dette gir en plattform for både regulering fra myndighetene gjennom styringspolitikk, og markedsinsentiver. Et eksempel på markedsinsentiver i Norge er Enova, som tilbyr midler å dekke merkostnaden for bedrifter som velger mer energi- og klimavennlige løsninger (Enova, 2022). Av styringspolitikk kan vi eksempelvis se på krav gjennom den byggetekniske forskriften, sist oppdatert i 2017 (DIBK, 2017)

2.1.3 Bærekart i den private byggesektoren - Veikart mot 2050

Byggesektoren stiller seg bak de ambisiøse miljømålene, og i juni 2016 gav Grønn Byggallianse sammen med Norsk Eiendom ut en konkret anbefaling til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg gjennom «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Veikartet er et innspill til Regjeringens utvalg for Grønn Konkurranseskraft. Her er det listet opp 10 steg som peker på hvilke valg eiendomssektoren bør gjøre på kort og lang sikt for at samfunnet skal nå målet om et bærekraftig samfunn i 2050.

I korte trekk er disse 10 anbefalte strakstiltakene:

1. Miljøsertifisere organisasjonen ihht. ISO 14001, eller miljøfyrtårn for mindre bedrifter
2. Fjerne fossil oppvarming
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer
4. Innføre Miljøledelsessystem
5. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til
6. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering
7. Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller rivning, samt finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall
8. Dokumentere hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk ved drift av bygget
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp
10. Etterspørre fossilfri byggeplass

2.2 Drivere for bærekraft i eiendomssektoren

I rapporten «Eiendomssektorens veikart mot 2050» refereres det til ISO 14001 og Miljøfyrtårn, samt BREEAM og BREEAM-in-use. Utviklingen de siste årene i byggenæringen har i stor grad blitt påvirket av bærekraft, og det har resultert i at det i dag eksisterer en rekke miljøsertifiseringer, både for selve bygget, bruken av bygget, og også sertifisering av leietakers virksomhet. I tillegg gis det press fra myndighetene for bærekraft.

I dette kapitlet vil det bli gjort en kort presentasjon av de mest relevante miljøsertifiseringene på markedet, samt hvor hovedfokus vil være på nasjonalt plan.

2.2.1 EU's Taksonomi

Ordet «taksonomi» stammer fra grekerne og betyr anvendelse av, og læren om klassifisering. Taksonomi er et begrep som brukes i flere vitenskapelige fagområder, og er også nå EUs valg av begrep når de tar initiativ til å definere bærekraft (Randby, 2022)

Målet med taksonomien er å at private aktører skal bidra til det grønne skiftet i Europa, gjennom økonomiske aktiviteter. Taksonomien har seks miljømål, og for å klassifiseres som en bærekraftig økonomisk aktivitet, må aktiviteten bidra til minst ett av disse seks miljømålene. I tillegg kan det ikke være til vesentlig skade for noen av de andre målene (Nilsen og Halleraker, 2022).

Disse seks miljømålene er:

1. Begrensning av klimaendringer
2. Klimatilpasning
3. Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser
4. Omstilling til en sirkulær økonomi
5. Forebygging og bekjempelse av forurensning
6. Beskyttelse og gjenopprettelse v biologisk mangfold og økosystemer

Taksonomien skal bedre investorenes beslutningsgrunnlag og bidra til at markedet for bærekraftige investeringer fungerer bedre. Etter hvert som det blir strengere krav rundt den grønne retningen fra myndighetene, i tillegg til markedet, vil banker, investorer og forsikringsselskap se at det vil innebære høy risiko å låne ut, investere i, eller forsikre i såkalte «grå bygg», som mangler sertifiseringsnivå.

Taksonomien vil bli brukt av norske finansieringsinstitusjoner for å forme egne kriterier for grønne investeringer og grønne utlån. I første omgang vil det bli gitt bedre betingelser for grønne bygg, men for fremtiden vil dette kunne bli et absolutt krav med tanke på forsikring og finansiering (Grønn Byggallianse 2022a).

Taksonomien introduserer tre dimensjoner for bærekraft, hvor man kan trekke tydelige paralleller til John Elkingtons (1994) «*triple bottom line*» som nevnt tidligere.

De tre dimensjonene for bærekraft (ESG):

1. E – Environmental – Miljø
2. S – Sosial – Sosiale dimensjoner
3. G – Governance – Styring (ledelsessystem/virksomhetsstyring)

Denne taksonomien omfatter rapporteringskrav, og ikke miljøkrav. Eksempler på relevante forhold å rapportere innen miljø kan være klimagassutslipp, energiforbruk, vann og avfallshåndtering. I den sosiale dimensjonen er relevante forhold arbeidsmiljø, mangfold, helse og sikkerhet. Relevante forhold innen styring er eksempelvis forretningsetikk i forhold til transparens ved skatt og eierskap, styringssystemer og påvirkning på lokalsamfunn.

EUs taksonomi ble varslet å tre i kraft en gang første halvår av 2022, og i løpet av 2022 vil det komme på plass et detaljert regelverk for bærekraftsrapportering.

2.2.2 BREEAM-NOR

BREEAM-NOR er Norges mest brukte miljøsertifiseringssystem for bygg. Dette er den norske versjonen av BREEAM, som er tilpasset Norge gjennom Norwegian Green Building Council (Grønn Byggallianse, 2022b). BREEAM-NOR er en byggestandard, som viser til at prosjektet har kvaliteter ut over byggeforskriftens minstekrav, og det er hensyntatt verdier som samfunnet er opptatt av. BREEAM-NOR har flere nivå av sertifisering, og for hvert nivå øker bærekraftsnivået i bygget.

De fem nivåene er:

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

Figur 4: Referanseverdier for BREEAM-klassifisering (Grønn Byggallianse, 2016).

Disse referansepunktene gjør det mulig å sammenligne et byggs ytelse sammen med andre bygg som er vurdert i samme prosjektfase. Hver BREEAM-klassifisering tilsvarer følgende ytelse:

1. Outstanding: mindre enn øverste 1 % av nybygg (innovasjon)
2. Excellent: øverste 10 % av nybygg (beste praksis)
3. Very Good: øverste 25 % av nybygg (svært god praksis)
4. Good: øverste 50 % av nybygg (gjennomsnittlig god praksis)
5. Pass: øverste 75 % av nybygg (standard god praksis)

For å oppnå de forskjellige nivåene gjør man tiltak for å redusere miljøpåvirkninger fra bygget. Jo flere tiltak man gjør, desto flere poeng vil man tilegne seg, som igjen påvirker sertifiseringsnivået. BREEAM-NOR har definert ni kategorier som dekker de viktigste aspektene ved bærekraft, som er:

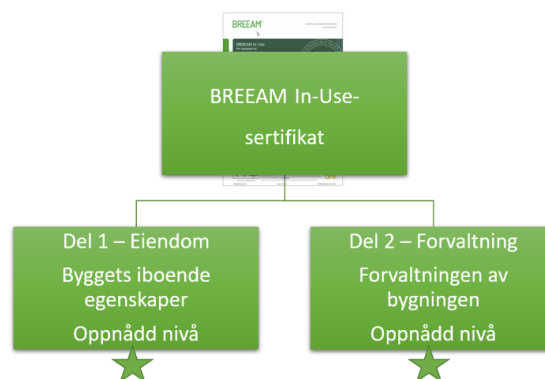
KATEGORI	Vekting (%)
LEDELSE	12
HELSE OG INNEMILJØ	15
ENERGI	19
TRANSPORT	10
VANN	5
MATERIALER	13,5
AVFALL	7,5
AREALBRUK OG ØKOLOGI	10
FORURENSNING	8
INNOVASJON	10

Figur 5: Vekting av kategorier (Grønn Byggallianse, 2016).

Et viktig skille mellom BREEAM-NOR og EUs taksonomi er at BREEAM-NOR sine krav er fleksible, mens taksonomien har absolutte krav.

2.2.3 BREEAM In-Use

BREEAM-In-Use var utviklet for å forsikre kompatibilitet med de store reguleringer som blant annet ISO 14001. BREEAM In-Use er nå et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg (Grønn Byggallianse, 2022c). Dette er et system som sertifisering som brukes av eiere og forvaltere av eiendom, hvor man har ambisjoner om å redusere kostnader for drift, energi og miljøbelastninger. Vi deler BREEAM In-Use sertifikat inn i to nivåer. Del 1 er eiendommens og byggets iboende egenskaper, og del 2 handler om forvaltning av bygningen.



Figur 6: Oppdeling av BREEAM-In-Use (Grønn Byggallianse, 2022c).

Det er en rekke fordeler ved å bruke BREEAM In-Use. Verktøyet bidrar til å gi en oversikt over porteføljens totale miljøytelse. Det blir etablert et referansenivå for å forbedre miljøstandarden. Det vil også redusere miljøbelastningen gjennom tiltak i bygget eller forvaltningen, i tillegg til å redusere driftskostnader. Det blir også påstått av Grønn Byggallianse at det vil tiltrekke investorer og gode leietakere da bygget er verifisert via en tredjepart – noe som gjør at eiendomsverdien og etterspørselen vil øke.

2.2.4 Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn er et sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar. Dette er et verktøy som skal bidra til å forbedre miljøprestasjoner innen arbeidsmiljø, avfallshåndtering, energibruk, innkjøp og transport. I dag er det over 8.000 virksomheter som er sertifisert som miljøfyrtårn, som gjør miljøfyrtårn ledende i Norge for sertifisering av virksomheter (Miljøfyrtårn, 2022).

2.2.5 Svanemerket

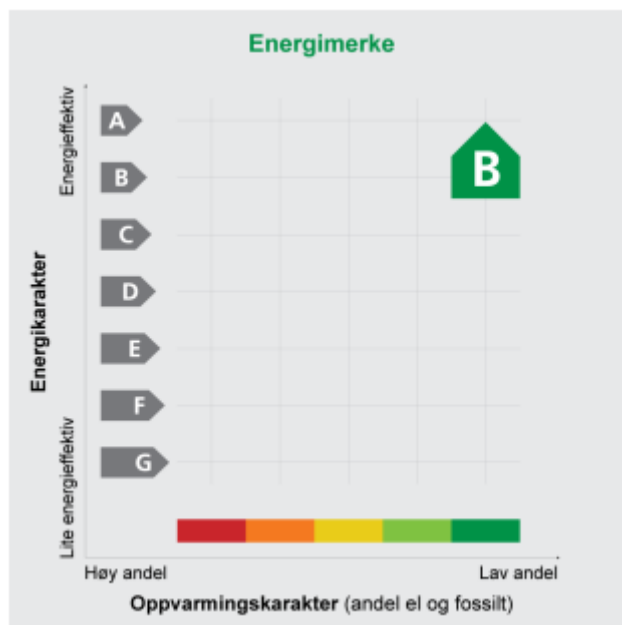
Svanemerket er et miljømerke som kan sertifisere produkter i mange kategorier, og brer seg fra husholdningsartikler til bygg og byggevarer. Det er også Nordens offisielle miljømerke, som har som formål å gi forbrukere og innkjøpere troverdig miljøinformasjon om produkter. Selv om Svanemerket er utbredt i Norden på husholdningsartikler, er det sammenlignet med BREEAM-NOR svært få bygg som er sertifisert. Totalt i landet er det i overkant av 30 bygg som er sertifisert der majoriteten er privatboliger (Svanemerket, 2022).

Et svanemerket bygg vil ta hensyn til miljøet gjennom hele byggeprosessen. Dette omfatter alt fra råvarer til et ferdig bygg. Hvis vi ser Svanemerket opp mot BREEAM-NOR, har Svanemerket flere obligatoriske og spesifikke krav til blant annet materialvalg, produkter og løsninger. BREEAM-NOR gir i større grad en valgfrihet, og man kan oppnå forskjellig sertifisering ut ifra hva man velger å fokusere på.

2.2.6 Energimerking

I dag er det pliktig å energimerke bygg ved salg eller utleie. I tillegg skal alle yrkesbygg over 1.000 kvadratmeter alltid ha gyldig energiattest. Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg ble vedtatt 18. desember 2009, og trådte i kraft 1. januar 2010. Denne forskriften har hjemmel i energiloven (Energimerkeforskriften for bygninger, 2009).

Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av bruken av bygget. Dette er et system som er delt i to, og gir en energikarakter, og en oppvarmingskarakter. Disse er uavhengig av hverandre, men vil påvirke en samlet vurdering. Energikarakter blir scoret i bokstavene G til A, hvor A er høyeste score. Oppvarmingskarakter blir merket med fargekoder fra rød til mørkegrønn, hvor mørkegrønn er høyest oppnåelig score.



Figur 7: Eksempel Energimerking.

2.2.7 Grønne lån til bolig, næringseiendom og boligprosjekter

Banker i dag tilbyr kunder grønne boliglån. Dette vil si at dersom man eier bolig eller næringseiendom innenfor visse krav, så vil man få en økonomisk gevinst på renten. Dette finnes for både privatpersoner og gårdeiere. Er man boligeier og eier en leilighet med energimerke klasse A eller B, vil man kvalifiseres for et grønt boliglån. Ved etablering av nybygg med boligformål er kravene BREEAM-NOR Very good, ifølge nettsidene til store banker som DNB (DNB, 2022) og Nordea (Nordea, 2022).

Ellers kvalifiserer man ved å kunne vise til BREEAM-NOR Excellent, Svanemerket, BREEAM In-Use Excellent, LEED Gold eller Miljøbyggnad Silver som er et svensk sertifikat.

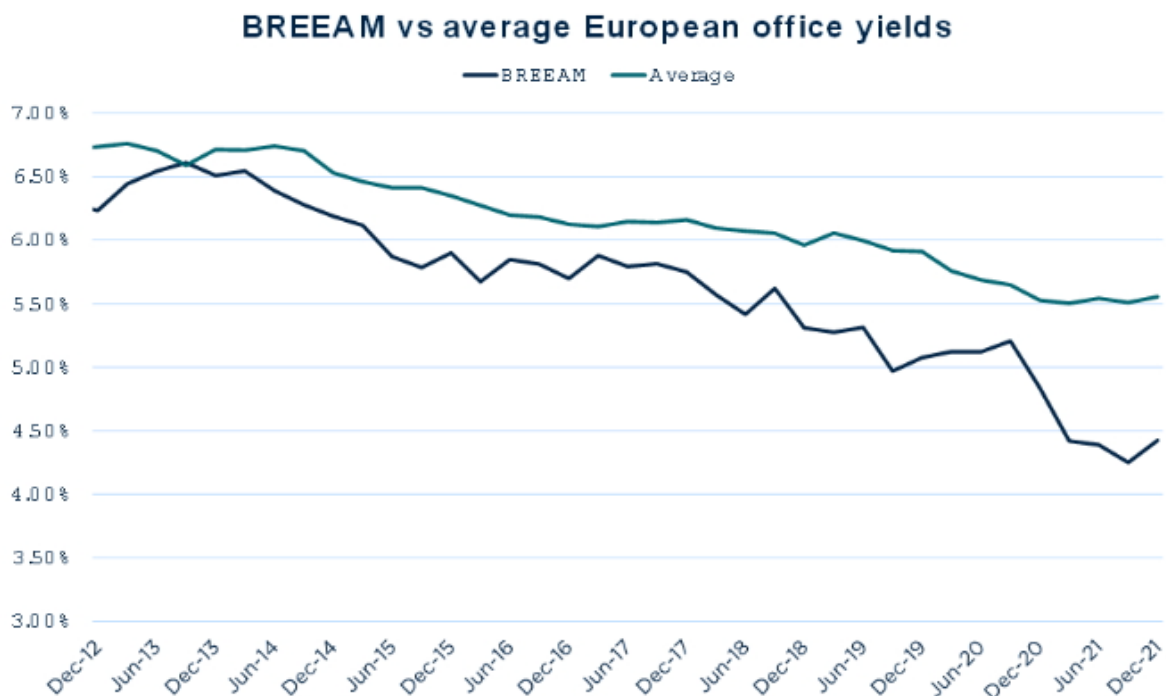
For næringseiendom kan vi se en innstramming på hva som kvalifiseres til grønne lån. For bygg igangsatt før 01.01.2022 kreves det sertifisering av BREEAM Very Good, mens for de igangsatt etter 01.01.2022 er kravet BREEAM Excellent, ifølge DNB sine hjemmesider. Vi ser her en tydelig økning i kravene for grønne lån

2.3 Relevante rapporter

2.3.1 Markedsanalyse Malling & Co

Analyseteamet til forvaltningshuset Malling & Co utgav i april 2022 en analyse av det de kaller «Den «grønne» verdipremien». Deres erfaring tilsier at fokuset på miljø og bærekraft er økende blant leietakere og gårdeiere fra utleieprosesser (Ness, 2022). I denne analysen blir det påstått at dagens situasjon peker på at miljøsertifiseringer og fokus på bærekraft blir en nødvendighet dersom man skal kunne oppnå de beste leieprisene og de mest attraktive leietakerne i fremtiden. Videre spør de seg hvordan påvirker bærekraft investeringsbeslutningene og prisingen i eiendomstransaksjoner.

I dag er det begrenset data som gir grunnlag for en konklusjon med to streker under svaret, men ser vi videre ut i Europa kan man se på endringer i prising for BREEAM-sertifiserte bygg mot ikke sertifiserte bygg.



Figur 8: BREEAM vs. Average European Office Yields (Ness, 2022).

De siste ti årene har BREEAM- sertifiserte bygg gått fra å være rimeligere enn snittet, til å oppnå en prime- yield. Stigningen for BREEAM- sertifiserte bygg altså hatt mer økning i verdi enn andre bygg, og forskjellen er rundt hele 25%. De siste ti årene har ikke sertifiserte bygg steget med ca. 34% og bygg med BREEAM- sertifisering har hatt en økning på 45%. Dette ifølge tall fra Mallings samarbeidspartnere i Europa, Savills og

RCA. Videre mener de at det er en åpenbar utfordring med å estimere merverdi av sertifisering grunnet korrelasjonen med andre sentrale verdidrivere for eiendommer.

Det ble gjort et forsøk på å finne vurderingsgrunnlag i transaksjoner med BREEAM-sertifiserte bygg solgt i Norge, men sammenligningsgrunnlaget var for tynt da det er for få eiendommer solgt. De nevner i analysen at man likevel kan se på noen tegn, men geografi spiller en tydelig rolle. De eiendommene med best beliggenhet klarte de knapt å spore en differanse på yield mellom miljøsertifiserte bygg mot de uten sertifisering. Zoomer man ut litt og ser på bygg eiendommer med beliggenhet utenfor de mest attraktive beliggenhetene, så begynner konturen av en liten økning i pris sammenlignet med en antatt pris for et sammenlignbart bygg i samme område. Undersøkelsen gjelder BREEAM-NOR, og de viser også til like tendenser for BREEAM- In- Use.

Da det konkrete datagrunnlaget var for tynt konkluderte ikke analysen med to streker under svaret. De mente likevel at det var nok grunnlag for å vise at det i Norge, på lik linje som i Europa, er en økende differanse mellom sertifiserte bygg mot ikke sertifisert eiendom. Videre viser de til korrelasjonen mellom det å ha høy standard og være miljøsertifisert gjør at det er vanskelig å skille mellom effekten av disse.

For fremtidsutsiktene har Malling & Co en hypotese om at forskjellene vil bli enda mer tydelig for fremtiden grunnet EUs taksonomi.

2.3.2 Newsec Basale- rapporten 2022

Newsec Basale sier i sin rapport fra 2022 at en omstilling med hensyn på bærekraft vil være avgjørende for eiendomsbesittere fremover. For noen besittere betyr nye lover og regler mer enn for andre bedrifter, og det vil bety at måten man jobber på fremover må gjennomgå store endringer.

I dag gjelder regnskapsloven for rapportering av bærekraft, nærmere bestemt gjennom regnskapslovens §3-3a (Regnskapsloven, 2022). Fra 1. juli 2022 iverksettes Åpenhetsloven som krever at selskaper skal tilgjengeliggjøre sin informasjon om arbeid rundt bærekraft på en ny måte. Denne loven vil gjøre rapporteringskravene tydeligere, og fokuserer i større grad på kravene som banker, investorer, kunder og andre interesseparter er opptatt av. Dette vil forenkle prosessen for banker og investorer når de skal sammenligne selskaper for å kunne gi grønn finansiering. I tillegg vil denne rapporteringen bidra til å gi forbrukere og andre nødvendig informasjon til å kunne gjøre bærekraftige valg, og god informasjonsdeling.

De fleste selskaper må rapportere på bærekraft fremover. Videre nevner Newsec Basale at kravene til rapportering vil treffe de store aktørene først, men også etter hvert vil de mindre selskapene bli berørt.

I rapporten nevnes det at ved omtale av bærekraft, så snakker man ofte mot klima og miljø, og samtidig viser til at det finnes flere viktige aspekter av bærekraft. Som nevnt tidligere blir også bærekraft påvirket av sosiale forhold og økonomi. Derfor berører bærekraft både driften av byggene og byggene i seg selv. I tillegg blir de som eier byggene berørt, så vel som deres leverandørkjeder og kunder.

New Basale nevner at det allerede er merket en endring i markedet når det gjelder omstilling til bærekraftige tiltak. Noen av idealistiske grunner, mens andre ser etter økonomiske fordeler gjennom konkurransefortrinn som omdømme, gunstige finansieringsløsninger eller tilgang til prosjektgjennomføring.

2.4 Drivere for valg av lokale

Når man skal ta en beslutning handler det om å ta et valg mellom forskjellige handlingsalternativer (Kaufmann et al., 2015, s.214). For leie av næringslokale vil dette handle om å vurdere lokalers kvaliteter opp mot hverandre, for å se hva som passer leietakers spesifikasjoner. Kaufmann et al. (2015) sier at en slik beslutning vil ha en grad av usikkerhet ved seg, samtidig som det er et ønske om å ta den mest ideelle beslutningen på vegne av selskapet.

Størrelsen på en bedrift vil kunne påvirke hvordan slike beslutninger tas, og ofte kan mindre bedrifter ta valg basert på personlige preferanser og magefølelser, mens større bedrifter tar valg basert på detaljerte og grundige undersøkelser (Wrigglesworth et al., 2004, som sitert i Nunnington et al., 2011). Videre nevner de at åpenhet, ansvarlighet og samfunnsansvar er viktige aspekter som vil øke bedrifters ønske om å ta slike beslutninger hvor valget blir basert på strenge og objektive krav. For at en skal være best egnet til å velge lokale som passer et selskaps spesifikasjoner best er det viktig å benytte fastsatte kriterier når en skal evaluere valgene.

Nunnington et al. (2011) trekker frem en rekke forskjellige kriterier som er relevante for leietakere ved valg av lokale. I tilfeldig rekkefølge er disse: Resepsjon, toalett-tilgang, antall heiser, brannsikkerhet, naturlig lys, fleksibilitet både horisontalt og vertikalt, IKT og BREEAM- sertifisering.

I 2011 undersøkte van de Wetering et al. hvilke kriterier som var den viktigste for leietaker av næringsbygg ved valg av lokaler. Listen av kriterier under er hentet fra studiet, og er gitt fra mest viktig til minst viktig

- Lokalenes tilgjengelighet (Beliggenhet)
- Fleksibel planløsning
- Leievilkår
- Kvalitet på lokalområdet
- Plassering av parkeringsplasser
- Byggets energieffektivitet
- Byggets utseende
- Synlig plassering
- Grønne aspekter ved bygget

I 2006 ble det gjort sammenlignbare observasjoner i London, hvor leietakere ble spurt om å rangere ulike kriterier. Oversatt til norsk i rekkefølge av viktighet (Gensler, 2006):

- Egnethet / «fit for my business»
- Sikkerhet
- Lokasjon og tilgjengelighet
- Konkurransedyktig leiepris
- Kvalitet i design
- Energieffektivitet

Hvis vi igjen ser på Veikart mot 2050, så er det viktig for eiendomsnæringen at leietaker i større grad etterspør og prioriterer bygningsprodukter som har lavere klimagassutslipp (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Videre skriver de at «*mye dagslys og stor fleksibilitet er de mest etterspurte kvalitetene i bygg*» (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 22). Her fremkommer det også at meglere peker på at etterspørselen blant leietakere for miljøbygg som begrep er lav. Isteden etterspør kunder konkrete kvaliteter som dagslys, luftkvalitet, beliggenhet og tilgjengelighet m.m. Dette er kvaliteter som gjerne har en bieffekt som mindre bilbruk og lavere bruk av energi, som vil være positivt for miljøet.

Forvaltningshuset Malling & Co oppgir tre forhold på sine nettsider som bør hensyntas når du skal bytte lokale (Olsen, 2017):

- Virksomhetens overordnede behov
- Markedsleie og leienivå
- Kostnad per ansatt

For virksomhetens overordnede behov nevner de kriterier som areal og arbeidsplasser, funksjoner og fasiliteter. Her nevnes det også miljøprofil. For flere leietakere er det viktig med bærekraft, og mange eiendommer har sertifiseringer som dokumenterer miljøprofilen til eiendommene. Med kostnad per ansatt menes det at det er for høyt fokus ensidig på leiepris per kvadratmeter. Her mener de at leietaker må vurdere de totale kostnadene mot kostnad per ansatt, som sier noe om arealeffektiviteten. Videre understreker Malling & Co av det er viktig å bruke ulike analyseverktøy for å gi grunnlag til valg av lokalet, istedenfor å ta valg basert på følelser.

2.5 Betalingsvilje i eiendomssektoren

Det norske akademiske ordbok definerer ordet betalingsvilje som «*vilje til å betale (en bestemt sum) for noe*», (Betalingsvilje, 2019). Det finnes flere måter å definere betalingsvilje. Andresen et al. (2014) sier at «*betalingsvillighet; den høyeste pris en kjøper er villig til å betale for en ekstra enhet av et gode. Den gir uttrykk for den behovstilfredsstillelse kjøperen vil ha av et gode (vare eller tjeneste)*».

En mer treffende definisjon for studien finner vi hos Shorgen (2011, s. 188), som oversatt fra engelsk sier at begrepet betyr viljen til å betale en sum for å gå fra et alternativ til et annet, viljen til å betale for endringer av ulike attributter, eller viljen til å betale for et alternativ sammenlignet med alle andre alternativer.

2.5.1 Betalingsvilje for miljøsertifisert eiendom globalt og nasjonalt

Fokuset i oppgaven er betalingsvilje for miljøsertifisert eiendom, og det er gjort en rekke studier knyttet opp mot det finansielle aspektet ved miljøsertifisering, bygningsverdi og pris for leietaker.

Devine et al. (2015, s. 151) sier at basert på forskning de siste årene vil miljøsertifisert næringsseiendom som kan dokumentere et høyere nivå av energieffektivitet eller bærekraft, vil gi høyere belegg og oppnå høyere salgspriser. Her henviser de til studier

fra Fuerst et. al fra 2009 og Eichholtz et al. fra 2013 for markedet i USA. Sistnevnte studie kom frem til at effektiv leie (leie multiplisert med belegget) lå nesten 8% høyere enn for tilsvarende bygg uten miljøsertifisering i samme nærområde. Fuerst et al. (2009) erfarte i sine studier at bygg med miljøsertifiseringene LEED eller Energy Star, som er amerikanske merker, hadde høyere belegg enn tilsvarende bygg uten disse sertifiseringene.

Kats (2010, s. 73) viser til nylige studier som gir indikasjoner på at grønne bygg kan både oppnå høyere leiepris og salgspris om man sammenligner tilsvarende bygg uten grønne profiler i samme område.

I Storbritannia ble det gjort en studie av van de Wetering et al. (2011) som viste at 42% av informantene hadde en økt betalingsvilje ved en økning av grønne egenskaper i byggene de leier. I studien svarte 15% at betalingsviljen økte til et sted mellom 0-5%, 20% av respondentene kunne betale 5-10% mer, mens 3% kunne betale 10-15% mer. I en studie fra 2015 som spør om kontorlokaler i Storbritannia som er BREEAM-sertifisert vil oppnå en høyere leiepris enn de uten, ser vi i likhet med studien fra 2011 at bygg med BREEAM-sertifisering oppnådde høyere leiepris enn de uten, hvor forholdene ellers var like (Fuerst et al., 2015).

Også i Nederland er det forsket på forskjeller. Kok et al. (2012) sier i sine studier av leietransaksjoner av ikke-grønne kontorbygg, definert med EU sin energiytelse D eller mindre, hadde 6,5% lavere leiepriser i gjennomsnitt når man sammenligner med bygg med energiytelse A til C.

For kjøper eller leietaker av bygg finnes det flere fordeler ved å investere bygg med bedre miljøytelse (Fuerst et al., 2011). Driftskostnader som eksempelvis energibesparing kan reduseres i stor grad der det er bedre miljøytelse. Det kan også gi et konkurransefortrinn for leiepris og salgspris når det kommer til markedsføring og image. Videre skriver de at betalingsviljen til forbrukerne ser ut til å øke når det gjelder overlegen bærekraftig ytelse og når miljøpåvirkningen er lav. I denne studiet så de på 708 næringsbygg og ønsket å se om miljøsertifiserte eiendommer gav høyere markedsverdi enn de uten. Studien konkluderte med at de miljøsertifiserte byggene ikke hadde høyere verdi når man holdt andre variabler enn miljøsertifisering utenfor. Det var heller ingen signifikant sammenheng statistisk mellom miljøsertifisering og leiepriser. I konklusjonen viste de likevel til at funnene var nært å være signifikant i flere tilfeller, men utvalget skulle vært større for å kunne konkludere med sikkerhet.

Eichholtz et al. (2010, s. 3) sier at den økonomiske gevinsten man kan oppnå ved grønne bygg, er viktig å fremme. I denne studien blir det konkludert med miljøsertifisert

eiendom vil oppnå en høyere leiepris og markedsverdi. Dersom man gjør investorene oppmerksom på dette, vil det gi en positiv reaksjon i markedet ved at flere vil investere i bærekraftige løsninger da man kan tjene inn investeringene over tid. I studien til Chegut et al. (2014) viser de til at en økning i antall miljøsertifiserte bygg, med London som hovedområde, har en korrelasjon med effekten på leiepriser og salgspriser. Dette gir en motsatt konklusjon til Fuerst et al. (2011), som studerte på samme tema.

I 2017 ble det skrevet en masteroppgave for KLP Eiendom av Ulf Haugen (2017), hvor målet med studien var å undersøke hvorvidt leieinntektene i miljøbygg er høyere enn ikke miljøbygg, og om disse i tilfelle dekker de forhøyede bygge kostnadene. Studien tok for seg 55 kontoreiendommer i Norge, alle eid av KLP, som rettet seg mot KLPs leietakere. Studien viste til at leieprisene for de byggene med BREEAM-NOR-sertifikat hadde en høyere leiepris enn snittet for porteføljen, men forklaringen var ikke knyttet til miljøsertifisering alene. Det ble konkludert med at byggene med miljøsertifisering var nyere, og at byggets alder hadde størst betydning, og ikke sertifiseringen. I tillegg var et av funnene at beliggenheten og tilgjengelighet gjennom kollektivtransport viser til en økt leiepris jo bedre kollektivtilbudet er.

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

Tabell 31: Konklusjon - Er leieprisene høyere i miljøbygg

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

Figur 9: Hva påvirker leieprisen i et miljøbygg (Haugen, 2017).

3. Metode

For å undersøke hvilken grad miljøsertifisering vektlegges for leietaker av næringsbygg, er det valgt en forskningsprosess som er basert på samfunnsvitenskapelige metoder. Metode er definert på flere og ulike måter. «Å følge en bestemt vei mot et mål» er måten Johannessen et al. (2016, s.25) beskriver metode. Dette blir utdypet av Jacobsen (2015, s. 15), som en strategi som skal bringe frem gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. En lignende definisjon finner vi hos Halvorsen (2008, s.20), som sier at «metode er en systematisk måte å undersøke virkeligheten på». Videre sier han at metode er «å samle inn, organisere, bearbeide, analysere og tolke sosiale fakta på en systematisk måte».

Dette kapittelet tar for seg en presentasjon av ulike forskningsmetoder og begreper. Videre vil det bli beskrevet hvilke metodikk og forskningsdesign som er valgt for å gi svar på oppgavens problemstilling.

3.1 Vitenskapsteoretisk utgangspunkt

3.1.1 Generelt om samfunnsvitenskapelig metode

Det er veldig viktig å være bevisst for den vitenskapsteoretiske forankringen i prosjektet, da store deler av forskningen vil være farget av forskerens forforståelse (Thagaard, 2013). Prosjektet vil sette søkelys på menneskers liv og erfaring, og en fenomenologisk tilnærming tar utgangspunkt i hvordan subjektive fenomener eller opplevelser for mennesker, for å finne en dypere mening i deres fortellinger (Thagaard, 2013; Krumsvik, 2014). Fenomenologi distanserer seg fra positivisme og positivistisk oppfatning hvor det finnes objektiv sann kunnskap og virkelighet, hvilke metode man tar utgangspunkt for i kvantitativ metode. I motsetning er det den felles forståelsen og erfaringene på tvers av mennesker som vil danne grunnlaget for en generell forståelse av ulike fenomen (Thagaard, 2013). På denne måten kan forskeren få et innblikk i et fenomen ut fra deltakerens perspektiv, hvor «virkeligheten» er slik subjektet har erfart og oppfatter den (Jacobsen et al., 2010; Thagaard, 2013).

For meg som forsker er det viktig å være bevisst på egen forforståelse og hvilke påvirkning jeg kan ha på tolkningen av meningen (Thagaard, 2013). Som forsker er man nødt til å tolke noe som verken kan måles eller veies. Hermeneutikk er tilknyttet fenomenologi og omhandler undersøkelser av de fundamentale og underliggende meningsinnholdet utover det som er synlig, ved å tolke oppfatninger og formidlinger fra

informanten (Thagaard, 2013). Dette vil innebære å gi «tykke beskrivelser» som baseres på fortolkning av mening, og ikke kun på gjengivelse av gitte sitater. Hermeneutisk forskning preges av hvordan det argumenteres for tolkningene som igjen vil påvirke forskningens pålitelighet og gyldighet.

Halvorsen (2008) sier at det finnes en rekke typer vitenskaper som benytter forskjellige vitenskapelige metoder for å studere virkeligheten på en systematisk måte, som også gjør at resultatene er etterprøvbare. Med empirisk forskning innebærer det at vi skal finne informasjon om virkeligheten. Gjennom systematikk, grundighet og åpenhet er det vi kommer frem til en konklusjon (Jacobsen, 2015; Johannesen et. al., 2016). I en slik erfaringsbasert forskning er ønsket å verifisere eller avkrefte de antagelser eller spørsmål som er stilt, ved å sammenstille dem med konkrete funn eller observasjoner (Jacobsen, 2015,). Det er svært komplekst å studere sosiale fenomener, og det kreves mangfold av metoder for å komme frem til en konklusjon (Johannesen, et. al., 2016). I samfunnsforskning fokuserer man på mennesket som objekt, med deres refleksjoner, meninger og handlinger. Gjennom undersøkelser og eksperimenter har samfunnsvitenskapelige metoder som hensikt å synliggjøre, og i noen tilfeller forandre sosiale prosesser og samfunnsforhold (Halvorsen, 2008).

3.2 Valg av metode

Et viktig skille innen samfunnsvitenskapelig metode er kvalitativ og kvantitativ metode. Dette er forskningsmetoder brukt til å samle inn og analysere informasjon. Kvantitet er synonymt med størrelse eller mengde, mens kvalitativ som kommer av ordet kvalitet som brukes til å beskrive egenskaper eller karaktertrekk ved fenomener.

En kvalitativ studie gir gjerne mer dybde og forståelse da dette er basert på muntlig eller skriftlig informasjon, for å få en helhetsforståelse for problemstillingen og de valgte forskningsspørsmålene (Olsson, 2011). Ved denne tilnærming henter man som regel inn informasjon i form av tekst, lyd og/eller bilde.

Ved kvantitativ tilnærming hentes informasjon gjennom harde data, gjerne i form av tall eller annet målbart materiale. Etterprøvbareheten kan ofte være bedre for kvantitative studier enn kvalitative (Olsson, 2011). Hvilken tilnærming som blir brukt blir bestemt av en kombinasjon av flere faktorer. Problemstillingen vil alltid være den viktigste faktoren, men hvilke ressurser man har til rådighet av eksempelvis tid og penger vil også være en viktig faktor (Johannessen et al., 2011). En kvantitativ tilnærming kunne vært interessant dersom studien hadde rettet seg mot

Det er styrker og svakheter med enhver metode, og ved å benytte flere metoder, såkalt metodetriangulering, vil styrken til én metode veie opp for svakheten hos en annen. På denne måten utfyller metodene hverandre (Larsen, 2007). Kombinerer man kvalitative og kvantitative metoder får man informasjon fra to ulike vinkler, samtidig er dette en svært ressurskrevende kombineringsmetode da det krever at man håndterer store mengder av data (Jacobsen, 2015).

Jeg vil her argumentere for en kvalitativ tilnærming for studiet, i motsetning til en kvantitativ metode med spørreundersøkelse. Fokuset til studien vil prioritere nærhet og fleksibilitet rundt løse, og ikke like strukturerte datainnsamlings situasjoner, som kan gi tilgang på informasjon som ellers kan være vanskelig å få tak i (Kleven, 2014).

Kvantitative data kunne vært aktuelt å bruke opp mot leietaker om deres miljøambisjoner, men faren med dette gir for subjektive svar uten videre utdyping, er det valgt å ikke benytte kvantitativ datainnsamling.

Jeg ønsker også å gjennomføre et litteratursøk for å kunne underbygge informasjon teoretisk. Dette vil gi en bredere forståelse for bærekraftsfeltet, og ikke minst gjøre at datainnsamling gjennom intervjuer vil ha en høy faglig tyngde. Disse metodene blir ansett i størst grad å kunne besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene i oppgaven.

3.2.1 Forskningsdesign

Forskningsdesign blir omtalt av Yin (2014) som en plan for å komme seg fra A til Å i prosessen, hvor det starter med en rekke spørsmål som skal besvares for å komme til konklusjonen. Planen skal beskrive hvordan undersøkelsen skal gjennomføres for å kunne gi svar på problemstillingen og forskningsspørsmålene. (Johannesen et al. 2016).

Thaagard (2013, s. 54-55) beskriver retningslinjene i forskningsdesignet med den faglige konteksten:

- Hva skal undersøkelsen fokusere på
- Hvem er aktuelle deltakere
- Hvor skal undersøkelsen utføres
- Hvordan skal undersøkelsen utføres

Type design burde velges ut ifra undersøkelsens formål, hvor man må ta stilling til om man skal gå i dybden (intensiv) eller bredden (ekstensiv). Ved bruk av et intensivt forskningsdesign undersøker man mange variabler, men relativt få enheter (Jacobsen, 2015). Dette gjør det vanskeligere å generalisere resultatene til sammenligning med et ekstensivt forskningsdesign, men på den annen side får man mer relevant og konkret data.

I denne studien skal det forskes på menneskers subjektive oppfatning av et situasjonsbilde. Jeg vil derfor argumentere for et intensivt design for å besvare problemstillingen. Her er det valgt å gå i dybden på valgte intervjuobjekter for å tilegne seg mest mulig data som har en relevans for problemstilling og forskningsspørsmål. Som Jacobsen (2015) nevner, vil et intensivt forskningsdesign gir en utfordring når det kommer til å generalisere svarene. Ved å intervju flere innenfor samme fagfelt er det likevel mulighet for gode og sammenlignbare data, og i tillegg vil det være mindre tidkrevende og praktisk gjennomførbart.

Halvorsen (2008, s.96) sier at forskningsdesignet må ta hensyn til hva som er praktisk gjennomførbart og optimalt innenfor de rammene man har. Denne oppgaven har en tidsbegrensning, og vil ikke kunne se på studier over tid, men heller gi et øyeblikksbilde på et konkret situasjonsbilde. Formålet med oppgaven er å undersøke viktigheten av miljøsertifisering av næringsbygg for leietaker, og med bakgrunn i dette sammen med forskningsspørsmålene vil bli gjennomført et intensivt forskningsdesign.

Ved bruk av intensive forskningsdesign blir det gjerne oftest brukt kvalitative metoder da det omfatter færre enheter man søker informasjon fra (Jacobsen, 2015). Kvantitative metoder blir hovedsakelig brukt ved ekstensivt forskningsdesign der man søker informasjon fra et større antall enheter (Jacobsen, 2015).

3.2.2 Kvalitet i studien

Når vi ser på konsekvenser av metodevalg måles det på validitet og reliabilitet.

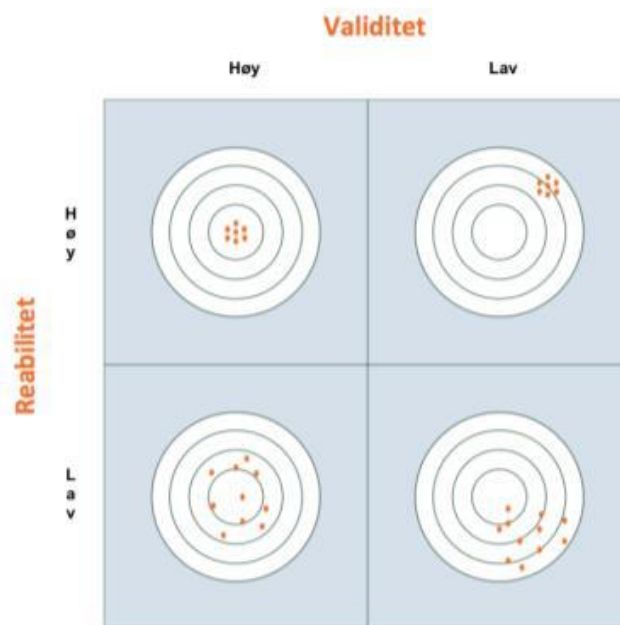
All data som er samlet inn ved hjelp av kvalitative og kvantitative metoder kalles empiri (Halvorsen, 2008). Ved innsamling av data er det svært viktig med systematikk, grundighet og åpenhet (Johannessen, 2016). Empiri er basert på erfaring, og sees på som representasjoner av virkeligheten (Johannessen, 2016). Man kan ofte vurdere kvalitative og kvantitative fremgangsmåter. Ved vurdering av empiriens kvalitet bør valgte metoder tilfredsstillende to krav (Jacobsen, 2015).

1. Empirien må være gyldig or relevant (valid)
2. Empirien må være pålitelig og troverdig (reliabel)

Validitet omhandler dataens gyldighet og relevans overfor problemstillingen som skal besvares i oppgaven (Halvorsen, 2008). Vi kan skille mellom intern og ekstern gyldighet. Intern gyldighet handler om hvorvidt funn og forskningsmetoder gjenspeiler hensikten med undersøkelsen og representerer virkeligheten (Jacobsen, 2015). Ekstern gyldighet og relevans viser til i hvilken grad resultatene kan generaliseres, som gjør dem overførbar til andre sammenhenger enn det som er undersøkt (Jacobsen, 2015).

Reliabilitet sier noe om hvor pålitelig og troverdig innsamlet data er (Halvorsen, 2008), og sier noe om hvilke data som brukes, hvordan den er samlet inn og hvordan dataen bearbeides (Johannessen, 2016). Observasjoner gjennom kvalitative undersøkelser er kontekstuelle og gir føringer for datainnsamlingen, som gjør det umulig å duplisere forskningen for andre (Johannessen et al., 2016, s. 231). Dette gjør det vanskelig å vurdere reliabiliteten for kvalitative undersøkelser.

Figur 10 er en illustrasjon fra Cooper og Schindler (2008) som viser sammenhenger mellom validitet og reliabilitet gjennom skudd på blinker. Reliabiliteten viser treffsikkerheten eller presisjonen i funnene. Høy reliabilitet gir sammenlignbare funn, og man treffer det samme hver gang. Validiteten sier noe om hvor presis og nær virkeligheten funnene er. Høy validitet gir et mer riktig virkelighetsbilde, mens lav validitet gir et upresist bilde av virkeligheten.



Figur 10: Validitet og reliabilitet (Cooper og Schindler, 2008).

3.2.3 Forskningsetikk

«All virksomhet som har konsekvenser for andre mennesker, må bedømmes ut fra etiske standarder» (Johannessen, et. al., 2016). Forskningsetikk handler om å sikre troverdighet av forskningsresultatene og ivareta personvernet. Det å opparbeide seg ny kunnskap må ikke skje på bekostning av individers integritet (Dalland, 2013). Tjora (2018) beskriver forskningsetikk som noe som er knyttet til et krav om at individet ikke skal «komme til skade». Ved forskning driver man normalt ikke med skading av individene, men det kan dukke opp følsomme tema som kan gjøre det vanskelig både for intervjueren og informanten. Jacobsen (2015) sier at utgangspunktet for forskningsetikk i Norge er tre grunnleggende krav knyttet til forhold mellom forsker og informant. Disse kravene bidrar til at man unngår å havne i etiske dilemma.

- Informert samtykke
- Krav til privatliv
- Krav til å bli gjengitt korrekt

De nasjonale forskningsetiske komiteene lister opp 14 generelle forskningsetiske retningslinjer som er ment som en inngangsport til forskningsetiske prinsipper og hensyn. Prinsippene bygger på respekt, gode konsekvenser, rettferdighet og integritet (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2019).

Forskningen skal etterstrebe ny kunnskap med kritisk og systematisk etterprøving. Forskningen skal også ha høy faglig kvalitet. For å sikre etterprøvbarehet er det viktig med god kildehenvisningsetikk. Det er også viktig med god redelighet og troverdighet. Fabrikking, forfalskning eller plagiering vil svekke oppgavens redelighet og troverdighet (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2022).

Jacobsen (2015) sier at manipulasjon av resultater kan i stor grad unngås dersom studien er transparente og tilgjengelig for alle. Her kan man selv vurdere og kontrollere undersøkelsens validitet og reliabilitet for en videre konklusjon.

For å sikre riktig håndtering av data og personopplysninger er det sendt inn meldeskjema til Norsk senter for forskningsdata (heretter NSD). Denne oppgaven gir indirekte opplysninger om privatpersoner, og det er valgt å sende inn meldeskjema om forskningen. NSDs vurdering er at behandlingen er lovlig, hvis den gjennomføres slik den er beskrevet i meldeskjemaet. Forskningen ble vurdert godkjent i etterkant av intervjuene grunnet et manglende vedlegg.

3.3 Forskningsprosessen

3.3.1 Intervjuguide

Etter å ha valgt intervju som datainnsamlingsmetode må det struktureres en intervjuguide. Dette vil bidra til et godt og strukturert intervjuforløp (Kvale et al., 2019). Det er viktig å kunne skille mellom intervju spørsmål og forskningsspørsmål, da intervju spørsmål skal være et middel for å avdekke det forskningsspørsmålene søker svar på (Krumsvik, 2014). Jeg ønsket å formulere spørsmålene rundt sentrale begrep og teoretisk rammeverk, men samtidig ønsket jeg å ha muligheter for å kunne stille oppfølgings spørsmål til det informanten forklarte.

Det ble utarbeidet to forskjellige intervjuguider til knyttet bærekraft og miljøsertifisering, basert på hvilken rolle informanten innehar. Det ble også sendt ut et case- spørsmål i forkant til alle deltakere. Det er svært viktig med riktig formulering på spørsmålene slik at alle deltakere har forståelse for hva det spørres om, men fortsatt reflekterer rundt forskningsspørsmålet (Krumsvik, 2014; Kvale, 2007). Spørsmålet er hypotetisk, men svaret vil kunne gi et subjektivt svar som er direkte knyttet til problemstillingen.

Ved utarbeidelsen av intervju spørsmålene er det tatt i betraktning at informantene er profesjonelle. Alle informanter arbeider med- og innehar god erfaring innenfor temaet bærekraft. Spørsmålene og formuleringen kan i noen tilfeller være krevende til tross for profesjonalitet. På bakgrunn av dette er spørsmålene formulert hverdagslig, men med innspill av relevante ord og uttrykk innenfor feltet.

Det ble valgt tre forskjellige tema og fokusområder for næringseiendom, som var:

1. Viktige aspekter ved valg av lokale
2. Etterspørsel av bærekraft
3. Betalingsvilje for bærekraft

For en god opplevelse og fin flyt i samtalen ble det gjennomført et semistrukturert intervju. Her er det viktig og grunnleggende med åpne spørsmål som vil oppmuntre informanten til å greie ut som sine subjektive opplevelser og forståelser (Krumsvik, 2014). Ved et fenomenologisk perspektiv vil dette belyse hvordan informantens erfaringer subjektivt er i sentrum. For forskeren er oppgaven primært å vurdere, og intervjueren kan gi lenger enn til informantens forståelse (Kvale et al., 2019).

Jeg startet med utforming av intervjuguide basert på helt konkrete spørsmål rundt emnet, men innså underveis i intervjuene at noen av spørsmålene kunne gi for korte svar da de ble oppfattet som mer lukkede spørsmål som ikke gav innpass for flere vinkler. Jeg ble da nødt til å følge opp med oppfølgings spørsmål for å få en dypere

forståelse for informantens opplevelser. Disse oppfølgingsspørsmålene ble tatt med videre til neste informant for å få en lik struktur.

Det er viktig at forskeren er bevisst på at intervjuguiden er kun et forslag, og at det vil alltid være en mulighet for endring. Dette gjør at man kan være fleksibel og lyttende, slik at man stiller gode spørsmål som fanger opp løse tråder (Krumsvik, 2014; Tanggaard et al., 2010).

3.3.2 Utvalg

Størrelsen på utvalget må på best mulig vis balansere hvor mange informanter man trenger for å undersøke noe. Samtidig må det være få nok til at man har tid og ressurser til en grundig forberedelse og analyse (Kvale et al., 2019). Det er valgt å gjøre en-til-en intervjuer da dette er mest praktisk gjennomførbart, og jeg anser det som mest naturlig i en slik intervjusituasjon. Ettersom forskningen dreier seg rundt profesjonelle parter blir det valgt en strategisk utvelging av informanter, hvor jeg som forsker systematisk plukker ut deltakere basert på kvalifikasjoner som gjør de egnet for å delta i studien (Thagaard, 2013).

Jeg ønsker en informasjonsgruppe med minimum to informanter fra forskjellige ansvarsområder. På denne måten vil jeg få informasjon fra flere like kilder, men samtidig med en god bredde innenfor temaet. Jeg utarbeidet en spisset intervjuguide med to forskjellige vinklinger. Den ene var vinklet mot forvalter og næringsmegler, og den andre var vinklet mot leietaker og byggeier.

For rekrutteringen av deltakerne ble det i starten benyttet eget profesjonelt nettverk. Jeg utformet en kort og konsis epost som ble sendt til aktuelle kandidater med spørsmål om det var aktuelt å delta i prosjektet. Etter at frivillige takket ja, ble det fulgt opp med et nytt kort informasjonsskriv, samt et spørsmål om vedkommende visste om andre kandidater i samme bransje som kunne vært aktuell for prosjektet. Jeg endte til slutt opp med fem informanter. Det er viktig at deltakerne både før og etter gjennomføringen, får kontekst av intervjuet. På denne måten er informanten innforstått med hva deltakelsen innebærer (Krumsvik, 2014).

I forkant av intervjuene ble det, som nevnt i forrige delkapittel, sendt ut et hypotetisk case-spørsmål. Her ble informantene bedt sette seg inn i en gitt situasjon, og gjøre refleksjoner rundt spørsmålet. Intervjuguiden ble ikke sendt ut i forkant, med mindre det spesifikt ble spurt etter da ønsket er at informantene skal være trygge i situasjonen. Det var én av deltakerne som ønsket intervjuguiden oversendt før deltakelsen, og dette ble respektert.

Informantene for studien er:

1. Eiendomssjef i Malling & Co
Forvalter
2. Daglig Leder og parter i Estate Management og Kvadrat Næringsutleie
Forvalter og næringsmegler
3. Eiendomssjef i Nordea Liv
Forvalter på vegne av Nordeas eiendomsportefølje, og leietaker
4. Fungerende leder for kommunikasjon og bærekraft i Sbanken
Leietaker
5. Næringsmegler i WPS Næringsmegling
Næringsmegler

Det ble intervjuet to konkurrerende selskap innen forvaltningstjenester, som har som kjernevirksomhet å forvalte, drifte og leie ut næringseiendom for andre selskaper. Disse er altså ikke gårdeiere, men fungerer for som daglig leder for flere eiendommer.

Forvalterne er på hver sin side av spekteret av miljøsertifisering, hvor Mallings portefølje består av ca. 70% BREEAM In-Use -sertifiserte bygg. Estate Managements portefølje har ingen eiendommer som er miljøsertifisert. Diversiteten gir en fordel for bredden i intervjuene, som kan gi to forskjellige perspektiver fra samme side.

For den andre siden av bransjen er det intervjuet to selskaper som er leietaker med fokus på bærekraft, hvor den ene også er ansvarlig for kjernevirksomhetens eiendom. Hovedfokuset til oppgaven vil ligge hos forvalter og næringsmegler som kan ha et mer objektivt syn på etterspørsel av miljø hos leietakere generelt, mens deltakerne som er leietakere vil kunne svare subjektiv for seg selv.

Det har vært et bevisst valg å velge informanter som går på tvers av hverandre for å få en dypere forståelse av alle ledd. Med alle ledd menes forholdet mellom noen av informantene. WPS næringsmegler er ansatt av Malling & Co som ansvarlig for utleie eller salg. Malling & Co er forvalter for Nordea Livs eiendomsportefølje. Sbanken er leietaker i Nordea Livs eiendom. Her har målet vært å intervju alle ledd. I tillegg ble det intervjuet et selskap som gjør alt under én paraply i Estate Management, som har selskapet Kvadrat Næringsutleie som datterselskap. Det har vært målet i oppgaven å gjennomføre et intensivt forskningsprosjekt, og med valgte deltakere vil jeg argumentere for at svarene fra informantene vil gi godt grunnlag for høy reliabilitet og høy validitet.

3.3.3 Intervjusituasjonen

Det har vært utfordrende å finne tidspunkt og gjennomføre forskningsintervjuene. Intervjuene måtte passe inn i både intervjuerens og deltakerens tidsplan da gjennomføringen skjer på dagtid. Intervjuene ble gjennomført gjennom en periode på en og en halv måned grunnet påskefri, sykdom og utsettelse grunnet viktige prioriteringer fra deltakeren. Intervjuene var i stor grad planlagt i lukkede møterom i deltakerens lokaler, men ettersom det ikke var praktisk gjennomførbart for majoriteten av deltakerne ble kun ett av fem intervjuet i person, mens de resterende ble gjennomført gjennom den digitale møteplattformen TEAMS.

Intervjuenes varighet var fra 45 minutter til en time. Intervjuet startet med en kort introduksjon, da de første minuttene i en slik situasjon er avgjørende da deltakeren gjerne vil ha en klar oppfatning av intervjueren før de starter å snakke fritt og presentere sine opplevelser og oppfatninger for en fremmed person (Kvale et al., 2019). Jeg startet med å spørre om tillatelse til å båndopptak av samtalen. Deretter presenterte jeg prosjektet sammen med deres rettigheter, i tillegg til muligheten for å trekke seg gjennom prosjektet. Videre ble det informert kort om veien videre etter at intervjuet var over.

Jeg gav beskjed at jeg ønsket en flytende samtale, mens jeg kom til å sette føringer med mine intervju spørsmål. Jeg nevnte også at jeg kom til å notere underveis, men at deltakeren kunne fokusere på det som skulle bli sagt. Det kan være nyttig med notater for refleksjoner i etterkant, da man kan fange opp mer detaljer og nyanser (Thagaard, 2013).

Jeg forsøkte bevisst å unngå påvirkning av informantens svar med spørsmålsformuleringen, slik at informanten ikke ble ledet i en bestemt retning. Gjennom intervjuet ønsket jeg at deltakeren skulle i størst mulig grad få rom til å fortelle, men jeg merket at det i noen tilfeller var nødvendig å veilede deltakeren til riktig forståelse av spørsmålet. Dette gjorde jeg ved å stille oppfølgingsspørsmål basert på hva informanten svarte, mot hva spørsmålet dreiet seg om.

3.4 Bearbeiding og analysering

3.4.1 Transkribering

Jeg ventet til alle intervjuene var gjennomført før jeg startet med transkribering av lydopptakene. Med transkripsjon menes oversettelse av tale til tekst, og vil være avgjørende for både analysen og kvaliteten i prosjektet (Krumsvik, 2014; Nilssen, 2012).

I en transkripsjon blir menneskers interaksjon abstrahert og fiksert til skrift. Et intervju er et direkte sosialt samspill hvor det temporale utfoldelsestempoet, stemmeleiet og kroppsspråket blir tydelig visuelt for deltakeren i samtalen, men det vil det ikke være for den som leser transkripsjonen utenfor kontekst. En pekepinn er derfor å gi en mest mulig detaljert og korrekt gjengivelse av samtalen og det som blir sagt for å styrke analysen (Krumsvik 2014).

Ettersom intervjuene ble gjort på tomannshånd var det forholdsvis lett å transkribere intervjuene. Kroppsspråk og stemning ble ikke ansett som en viktig faktor for intervjuet, men den faglige kompetansen og konkrete erfaring og observasjoner var det viktigste å fange opp. Jeg valgte å transkribere ett intervju om gangen for bedre kvalitet, men samtidig ønsket jeg å gjennomføre alle transkriberinger innen kort tid for hverandre for å kunne notere meg tanker for videre arbeid allerede på dette stadiet.

Jeg har i størst mulig grad latt sitatene være slik de opprinnelig blir uttrykt, og jeg har heller ikke forkortet sitater eller endret språket. Likevel er det valgt å ta bort gjentakende eller stammende ord som kun vil virke forvirrende for leseren. I transkripsjonen vil man finne setninger som for leseren mulig ikke gir mening da deltakeren stopper midt i en setning for å endre svaret eller endre retning. Dette gjør at man kan se en del ord midt i setninger, som for eksempel pragmatiske partikler som «liksom», «altså» og «ikke sant». Dette kan gi signaler om at man er sikker eller usikker, og dette kan forsterke eller dempe det som blir sagt (Meland, 2019).

3.4.2 Tematisk innholdsanalyse

Jeg ønsket å starte analysen så raskt som mulig etter transkripsjonen for at jeg skulle ha intervjuer og transkripsjonen friskt i minne (Silverman, 2014). I denne prosessen blir tolkningen dialogen mellom forsker og intervjueteksten. Mine fortolkninger blir altså foretatt med bakgrunn av min forståelse, i tillegg til begreper og teorier studiene er forankret i. Målet med analysen er å gi økt kunnskap om et tema, og det er et intenst arbeid som krever mye intellektuell og kreativ innsikt (Tjora, 2012).

For kvalitative analyser av intervju finnes det mange forskjellige fremgangsmåter. Forskeren må selv finne den løsningen som er mest hensiktsmessig for prosjektet (Kvale et al., 2019). Det ble valgt å dele opp intervjuguiden i forskjellige tema, og derfor gjennomføre en tematisk innholdsanalyse for å forsøke å identifisere temaer og kategorier på tvers av informantene for å få en dypere forståelse av fenomenet (Silverman, 2014; Thagaard, 2013).

Analyseprosessen omhandler en balansegang med utgangspunkt i egen empiri og eksisterende litteratur, og inneholder som regel både induktive og deduktive prosesser (Thagaard, 2013). En kontrast til dette er at siden en tematisk analyse er en fleksibel analysemetode, er det vurderinger forskeren blir nødt til å gjøre, som om man skal benytte en induktiv eller deduktiv tilnærming (Braun et al., 2016).

En induktiv metode lar den empiriske verden være avgjørende for hvilke spørsmål som gir verdi å etterspørre svar på, og forholder seg empirinært for deretter å gå i retning teori (Kvale et al., 2019; Thagaard, 2013, Tjora, 2012). En deduktiv metode handler om å legge teorien til grunn for at det som blir studert, og lar teorien føre rammene gjennom å knytte ulike begreper fra andre teorier til datamaterialet som analyseres (Thagaard, 2013).

Gjennom analyseringen var ønsket å arbeide deduktivt fra teori til empiri, samtidig ønsket jeg å arbeide induktivt fra empiri til teori. Jeg kunne se en sammenheng mellom teori og informasjon fra deltakerne, noe som vil gjøre at min forståelse for temaet påvirket analysen. Samtidig hadde jeg fokus på å lage temaer som reflekterer empirien og forskning, istedenfor å bekrefte forskning gjort av andre. Jeg valgte å starte med å sette sammen svarene fra deltakerne under hvert spørsmål. Ettersom det ble gjort et semistrukturert intervju kom ikke nødvendigvis alle spørsmål i lik rekkefølge. På denne måten kunne jeg lese gjennom intervjuene grundig for å se etter forskjellige meningsaspekter (Nilssen, 2012), samtidig notere ned tanker som kunne bli betydningsfull for analysen.

Det er viktig at forskeren utforsker hvordan temaene og sitatene fungerer sammen, reflekterer over data, og belyser forskningsspørsmålet (Braun et al, 2006). Derfor ble alle sitat plassert under riktige spørsmål, og videre plasserte jeg spørsmål og svar under tilhørende tema. Braun et al. (2006) sier at relevansen for temaet er kan ikke nødvendigvis kvantifiseres basert på hyppigheten i empirien, men forskeren må ha et helhetlig blikk på om det gir nyttig innsikt i tematikken som forskes på. Derfor ble jeg nødt til å ha fokus på å finne data som belyste forskningsspørsmålene, istedenfor å kvantifisere fremkomsten av temaene. Jeg merket gjennom en slik analyse hvor viktig forarbeidet til intervjuene har vært. Jeg kunne se tydelige forskjeller i de ulike intervjuene basert på hvor trygg jeg som forsker var, som kan ha noe med forberedelser og tidsklemmer å gjøre. Det var gjennom dette arbeidet at jeg kunne føle på det å være forsker.

4.Resultater og funn

I dette kapitlet tar vi for oss de funnene som er gjort gjennom forskningsprosessen. Det er samlet inn data gjennom kvalitativ metode, samt et litteratur- og faktasøk. I dette kapitlet vil det bli gitt en presentasjon av funnene som er kommet frem gjennom intervjuene. Jeg har gjennomført fem forskjellige intervjuer hvor alle har en rolle innenfor drift, forvaltning eller megling av næringseiendom – eller en kombinasjon av de tre.

Jeg valgte å ikke sende ut spørsmålene på forhånd, med mindre intervjuobjektet spesifikt etterspurte en oversikt over hvilke spørsmål som ble spurt. Det var én av deltakerne som ønsket dette, og dette ønsket ble respektert.

4.1 Case-spørsmål

Informantene ble bedt sette seg inn i et hypotetisk scenario der det finnes to bygg ved siden av hverandre, med identiske egenskaper, kvaliteter, muligheter og beliggenheten. Så skal informanten svare på om dersom det ene bygget har en miljøsertifisering, vil man da kunne oppnå en høyere leiepris for dette bygget?

Dette spørsmålet var ment som et spørsmål satt på spissen for å få informantenes mening konkret om verdien av miljøsertifisering på et homogent marked. Svarene har vært variable og det er et tydelig skille mellom leietaker og eier av bygg, til de som har rolle som forvaltere og næringsmegler. Spørsmålet er direkte knyttet til det tredje forskningsspørsmålet: *Kan to bygninger med like gode kvaliteter prisdifferensieres på bakgrunn av miljøsertifisering?*

Svarene som ble gitt for tema var like, men med moderate forskjeller. Begge forvalterne mente at det kom veldig an på leietaker. Forvalterne sier at dersom man treffer riktig leietaker, så er betalingsviljen der. Det blir nevnt at størrelsen på selskapene bygget egner seg for har mye å si. Dersom det er større selskaper som har konkrete krav vil det absolutt være en betalingsvilje for bygg med miljøsertifisering. Det blir også nevnt at dette er en tendens som blir tydeligere og tydeligere for de største leietakerne, at bærekraft er mer i fokus i dag enn bare noen få år tilbake. For store selskap innen finansinstitusjoner er det nærmest blitt krav om at leieforhold skal være gjennom miljøsertifisert eiendom, enten i form av en høy energiklassifisering, eller ved å kompensere for dette gjennom miljøsertifikat. Det blir vist til et konkret eksempel hvor en stor aktør har sendt ut et leiesøk med spesifikke krav (Se figur 11). Det ble sagt at

dersom ett av byggene ikke er miljøsertifisert, så ville dette bygget aldri blitt vurdert, så i bunn og grunn er det høyere betalingsvilje for miljøsertifiserte bygg.

Fra én av informantene nevnes det at en av grunnene for at det kan påtvinges en høyere leiepris for miljøsertifisert eiendom vil være investorene bak. Dersom man har investorer med høye ambisjoner for bærekraft, kan det være utslagsgivende med lavere utslipp, og da kan en miljøsertifisering bidra til denne retningen. Videre informerer flere av informantene at utbyggere og eventuelle kjøpere får grønne lån med bedre betingelser dersom eiendommen blir bygget eller solgt med en miljøsertifisering.

«.. i bunn og grunn er det høyere betalingsvilje for miljøsertifiserte bygg»

Et spørsmål som falt naturlig å følge opp med var om en den hypotetiske miljøsertifiserte eiendommen ville bli priset høyere i markedet, enn den uten. Her var det delte meninger fra informantene. Forvalter og næringsmegler mener de ville priset det miljøsertifiserte bygget høyere, og viste igjen til eksempler med konkrete store aktører. Bakgrunnen for prisingen er at tilbudet for miljøsertifisert eiendom er relativt lavt, og når selskaper har dette som en kravspesifikasjon, så har man mulighet til å prise eiendommen høyere.

Det var kun én av informantene som trodde at miljøsertifisering ikke ville gitt utslag på leiepris. Argumentet var at man solgte inn et konsept som ville danne et grunnlag for prisingen. Dersom man har et bygg med en eksempelvis BREEAM-sertifisering vet man at det er godt inn klima, gode fellesareal og tilgang til offentlig kommunikasjon. Deltakeren fra Nordea Liv mente at dersom man tar sertifiseringen ut av bildet, men selger inn samme konsept er det vanskelig å si at man kan trekke fra et gitt beløp for prisingen. Jeg fikk mer utdypende svar om dette også fra næringsmegler under spørsmål om hva som øker betalingsviljen til kunder.

SPESIFIKASJONER OG KRITERIER	
KONTORAREALER	2.500 - 2.750 m ² BTA , 1-2 etasjer. Ønskelig med opsjoner for økning/reduksjon av areal under leieforholdet.
KJELLERAREALER	225 m ² BTA.
BELIGGENHET	Bergen Sentrum, Solheimsviken, Marineholmen, Næringskorridoren eller Fyllingsdalen. Nærhet til kollektiv transport (maks 5 minutters gangavstand)
STANDARD	Moderne, fleksible og arealeffektive lokaler med god belysning, god akustikk og godt innelima. Breeam NOR: Excellent eller Very Good. Energiklasse: A eller B.
ØNSKET LEIETID	5 + 2,5 + 2,5
ØNSKET INNFLYTNING	1. - 2. kvartal 2022
DIVERSE	Parkering: Vennligst oppgi hvor mange parkeringsplasser som er tilgjengelig. Fellesfasiliteter: Resepsjon, kantine, auditorium, garderobeanlegg og sykkelparkering.

Figur 11: Søkebrev - Spesifikasjoner og Kriterier for leietaker.

Vi kan se under standard-kriterier at bygget må ha BREEAM NOR: Excellent eller Very Good, i tillegg til Energiklasse A eller B. I tillegg til dette er det konkrete krav til beliggenhet og øvrige spesifikasjoner.

4.2 Viktige egenskaper for næringseiendom

De viktigste egenskapene for valg av næringslokale har vært rangert likt hos fire av fem av informantene. Det viktigste kriteriet er av forvalternes og næringsmeglernes oppfatning beliggenhet. Dersom beliggenheten ikke stemmer overens med selskapers strategi vil det aldri være aktuelt å starte et leieforhold. Dette er samme tilbakemelding gitt fra de øvrige informantene som er leietakere.

Videre blir det nevnt at pris vil alltid være en viktig faktor. Dersom det vil påvirke selskapet økonomisk i stor grad vil det også sette begrensninger for en leietaker. Hvor dette skillet går har det vært vanskelig å få svar på uten en konkret case. Det blir riktignok nevnt at også her spørres det veldig på leietaker.

En av informantene trekker paralleller til privatboligmarkedet. Dersom man skal kjøpe seg bolig vil man normalt først velge et geografisk utvalg som passer ens livssituasjon. Etter man har spisset seg inn på et geografisk område vil neste avgjørende kriterium være pris, etterfulgt av andre preferanser og krav. Dette er i praksis helt likt for leietaker av næringseiendom, men bransjen ser en økende etterspørsel etter miljøvennlige valg. Den tredje viktigste egenskapen som blir nevnt av alle er altså bærekraftig.

Det vil alltid være selskaper som ikke har krav eller behov for bærekraftige valg, men for større selskaper vil det som oftest være en kritisk faktor. Bygg som ikke er miljøsertifisert, kan ofte bli «*valgt bort i første sving*» av gode leietakere. Et eksempel som ble vist til er store statlige leietakeren, hvor det som regel er krav om miljøsertifisering. En av informantene nevner også at dette blir sett på som gode og trygge leietakere, og har man da en grad av miljøsertifisering vil man være attraktiv for en større målgruppe.

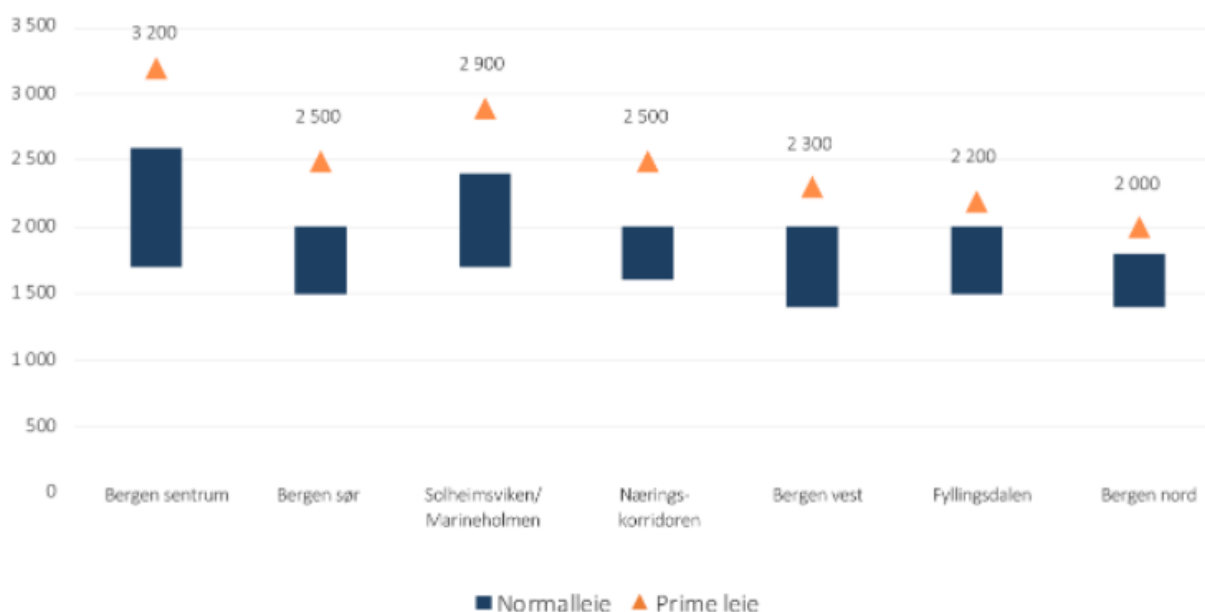
En av informantene gjør også et poeng av for at noe skal være bærekraftig, så er økonomi også en viktig del av bærekraftsbildet. Informanten viser til ordene, «*people, planet and profit*», som en referanse til John Elkingtons (1994) «*Triple bottom line*». Dette kan virke som at betalingsvilje er knyttet til flere faktorer, mens leietakers betalingsmulighet ofte blir glemt i diskusjonen om bærekraftige bygg.

Viktigheten av fellesareal har vært nevnt av flere, men næringsmegler er den av informantene som presiserer viktigheten av fellesfasiliteter med konkrete eksempler. Det blir nevnt at så lenge beliggenheten er på plass, så vil fellesfasiliteter spille en stor rolle. For Bergen blir det informert at økningen i leiepris har steget med hvor man har en nærhet til Bybanen i Bergen, som fungerer som et knutepunkt mellom Flesland Flyplass i sør, og Bergen Sentrum. Dette kan vi også se igjen i krav-spesifikasjonen vist i figur 11, hvor et krav er nærhet til kollektiv transport, men ikke over fem minutters gangavstand. Viktigheten av god kantine, garderobe, treningsrom, møtepool mm. blir informert som egenskaper som har vist seg viktigere og viktigere. Det med at det er effektive lokaler, og lokaler som gjør at den ansatte trives, vil øke betalingsviljen ifølge flere av informantene.

Begge forvalterne nevner at fleksibilitet i leiekontrakter er avgjørende for mange leietakere. Et eksempel på dette kan vi se i figur 11 hvor det er etterspurt en opsjonsavtale for økning eller reduksjon av areal under leieforholdet. Her trekker de frem viktigheten av å kunne ekspandere virksomheten som er et ønsket scenario for mange bedrifter, eller reduksjon av areal ved nedskalering. Et selskaps behov endrer seg ofte over tid, og en flytteprosess kan være kostbart for både gårdeier og leietaker. På denne måten kan begge parter sikre seg på lang sikt. Gårdeier tar her den største risikoen, men langsiktig blir det nevnt at slike avtaler kan svare seg, og i tillegg kan fleksibilitet prisjusteres fra gårdeier som kompensasjon for risikoen.

Under case-spørsmålet informerte deltakeren fra Nordea Liv at man solgte inn konsepter som kan øke betalingsviljen til leietaker. Dette blir forklart nærmere av næringsmegler med konkrete eksempler. Det blir vist til viktigheten av arbeidsmiljø, og hvilken type miljø man arbeider i. Media City Bergen blir nevnt som en av pionerene av slik

konseptutvikling for næringsbygg. Her blir leietakere håndplukket, og selv om man ønsker å inngå leieforhold, så får man ikke tilgang med mindre man er innen riktig kategori. Målet er at man skal skape et samlingspunkt for riktige aktører innen tech- og mediebransjen, slik at man skaper et eget miljø for disse. Det blir nevnt at dette har gjort at mange ønsker å sitte i Media City Bergen for å kunne lettere og mer naturlig delta på nettverksbygging og informasjonsdeling innen riktig miljø, for å dra nytte av hverandre. Eiendommen Nygården utviklet av Entra, som er under oppføring skal huse leietakere som Rambøll, Sopra Steria, Sævs advokater med flere. Eiendommen nevnes skal miljøsertifiseres, men informantene mener at prestisje og miljø er store grunner til de oppnådde leieprisene der. Jeg får opplyst om en leiepris på kr. 3 500,- pr kvadratmeter, mens vi kan se i figuren under for leiepriser i Bergen overstiger «prime leie». Med «prime leie» menes de beste leienivåene man oppnår.



Figur 12: Normalleie og Prime leie i Bergen Kommune (WPS, 2022).

Leiepris og konsept hos eksempler som Media City Bergen gjør at det er flere lokaler som står tomt, til tross for etterspørsel. Her er ønsket å leie ut til riktige leietakere for å ivareta valgt konsept. Det ble nevnt at dette har bidratt til å skape en ekstra høy betalingsvilje for eiendommen og området. Kostnadmessig er det helt klart det vil være avhengig av god økonomi for eierne bak da det er dyrt å ha stående ledige lokaler, men i det lange løp blir det sagt at det vil være til fortjeneste.

«Det er en tynn linje i dag mellom det vi kan kalle for «god standard», og et bærekraftig bygg.»

Samtalene ble en del preget av temaet bærekraft da det var den røde tråden gjennom intervjuet. Som den ene informantene nevnte, så er den en tynn linje mellom det man kan

kalle for «god standard» i dag, og bærekraftig bygg. Det ble sagt at de eiendommene som enten rehabiliteres eller bygges si dag, de bygges etter en høy standard uavhengig av miljøsertifisering. Det bygges, som oftest, med et stort fokus på miljøvennlige valg, da standard er svært viktig for mange leietakere. På oppfølgingsspørsmål om hva man mener med «god standard» nevnes det godt inneløst i form av luftregulering, varme og nedkjøling, naturlig lys og ellers egenskaper som gir en økt trivsel på arbeidsplassen. Alt dette kollektivt ble nevnt av flere som noe som øker selskapers betalingsvilje, og ble også påpekt at dette var viktig for deres egne selskaper også.

Oppsummert gir informantene disse egenskapene som de viktigste ved næringseiendom:

- Beliggenhet
- Pris
- Felles fasiliteter
- Fleksibilitet i lokalet og leiekontrakt
- Dokumenterte bærekraftige løsninger
- Arbeidsmiljø

Beliggenhet ble av alle rangert som det viktigste aspektet, mens pris kommer på andre plass. For de andre egenskapene ble de nevnt om hverandre, men totalt sett er de syv egenskapene nevnt over gitt som de viktigste egenskapene for leietakere i næringseiendom.

4.3 Fordeler med miljøsertifisering

Av svar på spørsmål om fordel med miljøsertifisering gis det et bredt spekter av ulike svar, hvor man likevel kan trekke noen paralleller.

Et argument som ofte ble nevnt uoppfordret fra flere av informantene er fremtidsutsiktene. Fra perspektivet til forvalterne nevnes det at man ikke følger med i timen dersom man ikke er bevisst på bærekraftige bygg i dag. Det kommer stadig nye krav, og det er ventet at i 2022 vil det komme flere ytre krefter som sette enda mer press på gårdeierne. Likevel er det mange gårdeiere som lar vær å ta bærekraft på alvor, men dette gjelder hovedsakelig mindre aktører. Hva fremtiden bringer er vanskelig å vite, men informantene er enig i at de siste årene har gradvis satt press på eiendomsaktører. Igjen ser vi et behov for fleksible

En annen fordel med miljøsertifisering er at interessenter vet sine spesifikasjoner vil være dekket av eksempelvis BREEAM-sertifiseringer. De slipper da gjøre større

undersøkelser for å vite at leieforholdet er innenfor deres miljøkrav. I tillegg vil miljørapportering systematiseres og forenkles for leietakere.

Hvis vi ser på eksempelet om yield og BREEAM fra Malling & Co i figur 11, så ser vi at BREEAM-byggene har en lavere yield. Her blir det vist til at BREEAM-byggene har en høyere verdi som gjør at yielden og risikoen blir lavere for eiendommen. Det som gjør at analysen vanskelig å stole blindt på er at bygg med BREEAM-sertifikat er nyere bygg og med normalt høyere standard. Så spørsmålet blir om det er standarden eller sertifiseringen som gjør at bygget har en høyere verdi.

Den økonomiske fordelene finner vi i bankers retningslinjer for grønne lån. Som vist i punkt 2.2.7 gir banker økonomiske fordeler for grønne bygg. Dette vil kunne gi store fordeler ved salg og utleie for fremtiden ettersom taksonomien blir innført som setter strenge krav, ifølge informantene.

Ifølge noen av informantene kan det også være viktig for attraktiviteten til selskap å være bevisst på miljø og bærekraft for den yngre generasjonen fremover, og da kan kommersielle sertifiseringer bidra med synligheten den gir.

4.4 Etterspørselen etter miljøsertifiserte bygg

Informantene som daglig driver med utleie og forvaltning svarer alle at det er høy etterspørsel etter miljøsertifiserte bygg i dag. Det blir nevnt at selskaper har flere kravspesifikasjoner i dag enn før, og selskaper av en viss størrelse følger strengere krav om bærekraft. De store selskapene krever altså synlig bærekraftstiltak, mens mindre selskaper ikke stiller like strenge krav. Ettersom de store selskapene etterspør miljøkrav i så stor grad, er det antatt at de mindre vil komme etter.

De eiendommene som er attraktive i dag, er de som er sertifiserte eller er planlagt sertifisert. Likevel er det en tendens at private, og de litt mindre gårdeierne har bærekraft lengre nede på prioriteringslisten. Forvalterne venter en endring i markedet når EUs taksonomi får fotfeste. Plutselig vil det komme restriksjoner fra andre hold som stiller strengere krav til virksomheter i forhold til utslippene deres. Dette vil bli en viktig pådriver for gårdeiere som sitter på gjerdet.

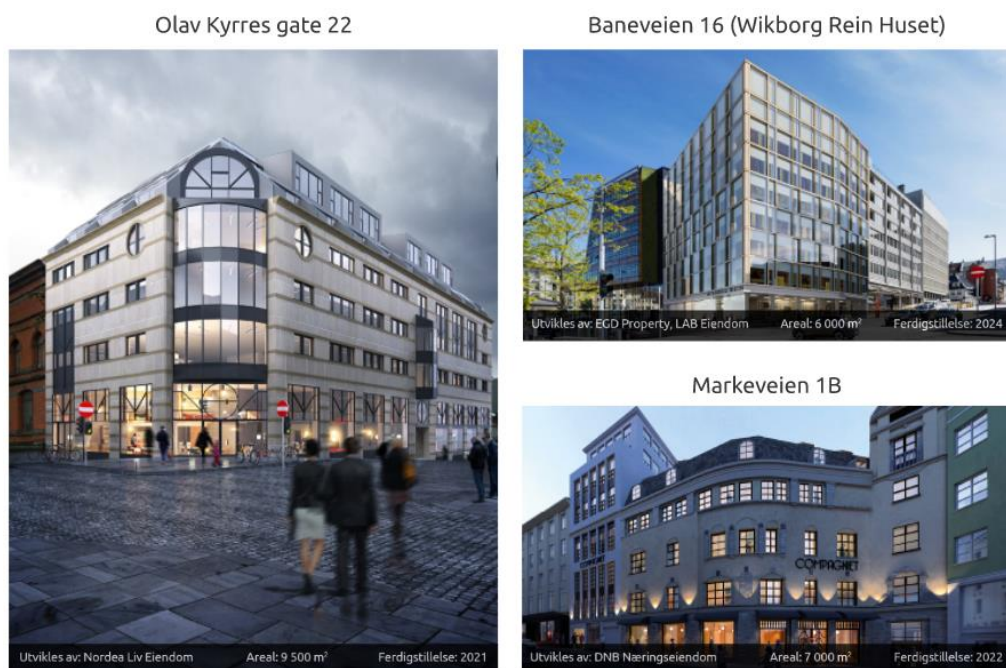
Taksonomien stiller krav til bærekraft. Enten gjør man noe med det, eller ikke. Hvis gårdeier ikke følger taksonomiens krav, vil dette gi store utslag ved lån og forsikring. Dette vil være absolutte krav

I dag er det ikke opplevd at miljøsertifisert eiendom er en mangelvare, men det opplyses fra forvalters side at det er mange gårdeiere som har en jobb å gjøre når det kommer til

miljøstrategi. De aller fleste har en finansiell strategi og en utviklingsstrategi, mens miljøstrategien har latt vente på seg. Nå når flere og flere av de store gårdeierne forankret og det å rapportere på miljø nærmer seg å være likestilt som finansiell rapportering.

Når det kommer til forskjellige nivåer av sertifiseringer, så uttrykker forvalterne at det sjeldent blir etterspurt konkrete nivåer av sertifisering. Her er det snakk om eksempelvis BREEAM sine nivåer av Good, Very Good, Excellent med flere. Dersom det blir etterspurt, er det selskaper med veldig offensive bærekraftstrategier og spesifikasjoner som ikke kan fravikes.

I WPS sin markedsoppdatering (WPS, 2022) viser de til prosjekter i Bergen Sentrum som Olav Kyrres gate 22, Baneveien 16 og Markeveien 1B. Alle har fellesnevnerne som god og sentral beliggenhet i eldre bygg. Disse er planlagt transformert til topp-moderne fullservice bygg, hvor det skal være et høyt fokus på gjenbruk, bærekraft og miljø. Slike prosjekter er antatt å gi høye leiepriser, men det blir skrevet at det er etterspørselen etter høykvalitetslokaler sentralt i Bergen som høy, og ikke miljøbygg.



Figur 13: Planlagte transformeringsprosjekter med fokus på bærekraft i Bergen.

4.5 Endringer i markedet

Alle informantene gir samme oppsummering av endringene i markedet de siste årene når det er snakk om bærekraft. De siste tre til fem årene har fokuset på bærekraft gått fra noe man snakker om, til at man ser en tydelig tendens til endring i både etterspørsel, dokumentasjon og krav.

Det gis flere synspunkter på endring, og en interessant vinkling gis fra en av informantene. Det blir nevnt at i flere selskaper kan man se at det er for tett relasjon mellom marked og bærekraft. Dersom bærekraftsansvarlig sitter i en markedsavdeling, sender dette tydelige signaler om at bærekraft er noe som blir kommunisert ut gjennom markedsføring, hjemmesider eller andre markedskanaler. Informanten mener det helt klart er en rolle som skal ligge i driften av eller i selskapet. Det er viktig at driften iverksetter rutiner og arbeid mot bærekraft. Det er positivt at man viser omverden hvor flink man er med bærekraft, men dersom man ikke tar grep i driften, så blir det mer kommersielt enn at man faktisk gjør endringer mot det bedre.

En av informantene nevner at kunder krever mer av gårdeier og forvalter i dag enn de gjorde før. Ved en forhandling av avtale med en stor kunde, var et av kravene at alle deres samarbeidspartnere skal være sertifisert med Miljøfyrtårn. Dette viser at dersom selskapene har strenge miljøspesifikasjoner, så vil dette kunne påvirke i flere ledd.

Slike situasjoner blir også opplyst om fra flere informanter. Et eksempel som nevnes er at forvalter av eiendommen kan med veldig enkle grep gjøre en eiendom mer energieffektiv. Problemet er at det er en kostnad knyttet til disse grepene. Denne kostnaden blir påført gårdeier, mens energikostnaden blir som regel dekket av leietaker. Det vil si at dersom leietaker ikke setter press på gårdeier, så gir det i dag lite insentiv for bærekraftige løsninger. Det blir presisert at dette gjelder i stor grad mindre gårdeiere, gjerne de som er avhengig av rask avkastning.

Selskaper på tvers av bransjer vil kunne påvirke hverandre i en miljøvennlig retning, men hvorfor det?

Mange av de store selskapene har strenge krav for miljørapportering, og tendensen har vært strengere krav de siste årene. Dette gjør at selskaper som leier med en bevisst miljøstrategi er nødt til å sette press på gårdeier for å kunne nå sine krav.

Flere av informantene nevner at man kan tydelig se i markedet at det er de store bedriftene som starter med de miljøvennlige endringene, så ser man at de mindre bedriftene kommer etter.

«Å være den som starter å trekke skisporet, det kan koste mye, men det baner vei for de mindre som kommer etter».

Fra gårdeiers perspektiv, så er det enda mye utrakkert terreng. Det blir sagt at mange er i en fase der man prøver og feiler med bærekraftige løsninger, og drar med seg lærdom videre i nye prosjekter. Det er klart det vil være en økonomisk belastning, og økonomi er tross alt en del av bærekraft. Dette kan være grunnen til at mange av de små aktørene har holdt igjen bærekraftsfeltet. Erfaringsdeling vil være viktig dersom man kollektivt skal nå bærekraftsmålene satt av EU.

Estate Management som jobber med kunder som ikke har miljøsertifisert eiendom, sier at dette miljøet har tatt kvantesprang totalt sett. Alle snakker om bærekraft, men det blir fortsatt sett på som noe som er vondt å ta innover seg, fordi det kan virke så stort. Det blir nevnt at det kommer til å bli viktigere og viktigere for forvalter med kompetanse innen bærekraft for å kunne veilede gårdeiere i riktig retning.

Dette blir understreket av en annen informant, som nevner at den nye taksonomien vil være en stor pådriver i en bærekraftig retning. Problemet er at det er veldig få som klarer å forstå teorien, og gjøre den om til praksis. Likevel nevnes det at de som her klarer å være offensiv til miljørapportering og sertifisering vil ha en stor fordel fremover, da den europeiske taksonomien stiller krav til dette hos større selskaper.

5. Diskusjon

I denne delen av studien vil det redegjøres for funnene i kapittel 4, og sammenstille det med det teoretiske rammeverket. I tillegg vil det være rom for egne refleksjon for temaet. Diskusjonen skal gi et grunnlag for å kunne svare på problemstillingen. Kapittelet er delt inn i de fire forskningsspørsmålene for studien.

5.1 Hva er de viktigste aspektene som vektlegges ved valg av lokale?

Hvis vi ser på teorien så er det en rekke kriterier som er viktig ved valg av lokale for en leietaker. Valg vil aldri kunne bli tatt på bakgrunn av én enkelt egenskap, men kombinasjonen av flere. Likevel vektlegges kriteriene ulikt, og selv om denne vektleggingen kommer veldig an på hvilken type virksomhet det gjelder, så viser tidligere forskning til svært sammenlignbare resultater.

5.1.1 Beliggenhet og tilgjengelighet

Det som går igjen i både teori og egen forskning som utpeker seg til det viktigste aspektet ved valg av lokale for næringseiendom, er beliggenhet. Van de Wetering (2011) rangerte lokalenes tilgjengelighet som det viktigste kriteriet i sin forskning, og Gensler (2006) rangerer det som det tredje viktigste aspektet. Vi kan ikke si at beliggenhet er det viktigste uavhengig av bransje, da det finnes selskaper som ikke har behov for det man kan kalle god beliggenhet. På generelt grunnlag kan man likevel si at beliggenhet vil være en stor driver for majoriteten selskaper. Hva som blir ansett som en god beliggenhet vil være individuelt for både selskapet og den ansatte. For en restaurant er det kanskje mer attraktivt med en sentral beliggenhet, mens for en bedrift som eksempelvis produserer lagervarer og har behov for lager- og produksjonsplass, vil god beliggenhet gjerne bety noe annet.

Det blir nevnt av flere av informantene at kollektiv transport ofte er viktig for leietakere, og vi er da tilbake til eiendommens tilgjengelighet. Det at en arbeidsplass er lett å nå for både kunder og ansatte er viktig for bedrifter flest, og i Bergen blir det nevnt av informantene at langs Bybanen i bergen som er knutepunktet mellom Bergen og Flesland lufthavn, har leieprisene og attraktiviteten økt. For flere virksomheter ble det sagt at det er viktig å kunne tilby sine ansatte å nå arbeidsplassen ved kollektive reiseruter. Van de Wetering et al. (2011) sier at beliggenhet er viktig for at kunder skal ha enkel tilgang, gode lokale fasiliteter og beliggenhet. Informantene som representerer leietaker, nevner

at beliggenhet er svært viktig for dem. Sbanken som ligger sentralt i Fyllingsdalen nevnte at det er svært viktig for dem at den ansatte skal ha enkel tilgang til arbeidsplassen uten å måtte kjøre bil, og dermed er tilgang til offentlig transport en meget viktig faktor for bedriften.

5.1.2 Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljø i form av homogenitet i selskaper rundt blir også nevnt av to av informantene. Det at man skaper et miljø som ligger til rette for erfaringsdeling, samarbeid og nettverksbygging kan skape høyere betalingsvilje og gjøre spesielle områder mer attraktive enn hva nivået vanligvis ville vært. Her blir det vist til konkret eksempler som Media City Bergen-bygget, og fremtidige Nygården som begge holder til på Nygård, hvor konseptet og den lokale beliggenheten bidrar til leiepriser over «primeleien» for byen. Dette er noe informantene mener har blitt et «hetero» tema for gårdeiere ettersom det kan vises til god avkastning. Slike konsept vil også bety noe for attraktiviteten til leietakeren.

5.1.3 Byggets standard og fasiliteter

Alle informantene mente at standard og fasiliteter hadde mye å si for attraktiviteten til et lokale. Det ble sagt at man ønsker å være en attraktiv aktør for de ansatte, og ved å kunne tilby sine ansatte et fullservicebygg med god kantine, treningsrom, loungeområder og andre elementer, så vil man bedre kunne ta vare på ansatte og unngå for mye utskiftninger. Nunnington et al. (2011) trekker frem eksempler på fasiliteter som heis og resepsjon som viktige kriterier som er relevant for leietakere, og dette blir understøttet av informantene for dette studiet. I tillegg er image viktig for mange selskaper da dette kan være møteplasser for kundemøter og følelsen den gir når man besøker lokalet til forskjellige bedrifter.

5.1.4 Fleksibilitet i leiekontrakt og lokaler

Fleksibilitet for planløsningen blir nevnt av van de Wetering et al. (2011) som det nest viktigste aspektet for leietaker. Med fleksibilitet kan det både menes muligheter for endring av utformingen av lokale, samt opp- og nedskalering av areal. Vis vi ser på spesifikasjonssøket i figur 11, så kan vi se et ønske om opsjon for økning eller redusering av areal. Dette er ikke representativt for leiesøk på generell basis, men av egen erfaring kan man gjøre en rimelig antagelse om at selskaper flest har et mål om økonomisk vekst eller stabilitet.

Grønn byggallianse og Norsk Eiendom skriver at «*mye dagslys og stor fleksibilitet er de mest etterspurte kvalitetene i bygg*» (Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 22). Dette kan sammenlignes med van de Wetering et al., men det er ikke et kriterium vi finner hos Gensler (2006). Det kan virke som at kultur og det faktum at behov kan

endres over tid gjør at Genslers liste over de viktigste kriteriene ikke samsvarer med nyere studier. Gensler viser også til at sikkerhet er det nest viktigste kriterium. Sikkerhet er ikke nevnt av noen av informantene i denne studien, og heller ikke et aspekt som går igjen i teorien.

Markedet endrer seg, og en fleksibel avtale rundt areal vil være svært gunstig for å kunne nedskalere ved behov, eller oppskalere ved vekst. Dette var også et sidespor under intervjuene der et eksempel fra et eiendomsmeidlerkontor ble vist til. Dersom en slik virksomhet må endre lokasjon grunnet vekst og plassmangel, så vil lokalet uavhengig av standard måtte gjennomgå en renovasjon eller forvandling for at lokalet skal støtte selskapets profil og image. En informant nevnte at dette ikke er bærekraftig, men det er en nødvendighet for selskapet. Ved høy fleksibilitet både i avtale og areal kan man da argumentere for at det kan bidra til ytterlige bærekraft i næringseiendom.

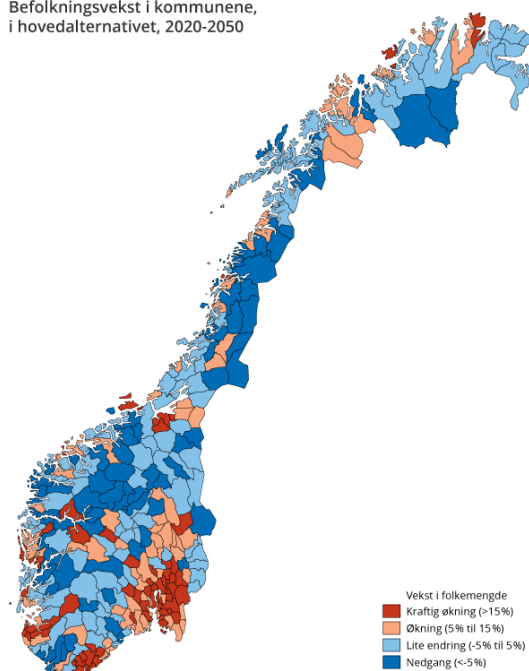
5.1.5 Kvalitet i nærområdet

Ser vi videre på listen til van de Wetering et al. (2011) nevner de kvaliteten på lokalområdet. Dette har også tett relasjon med ordet beliggenhet. Lokasjon blir også nevnt av Gensler (2006) som det tredje viktigste aspektet for leietaker. Kvalitet på lokalområdet kan være viktig av flere årsaker. Gjennom intervjuene kom det flere ulike vinkler på hvorfor lokalområdet var viktig. Som tidligere nevnt tilgjengelighet gjennom kollektivtransport, men dette kan også sammenstilles med en virksomhets attraktivitet.

Trenden i dag er at mens Norge vokser, så er veksten i landet størst i storbyene. Ifølge Statistisk sentralbyrå (2020) trekker de yngre menneskene til de sentrale delene av landet som Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim. Det kan argumenteres for at det er attraktivt å bo og jobbe i de sentrale områdene.

Zoomer vi nærmere inn på lokalområdene, så kan lokalområder ha mye å si for attraktiviteten for selskapet. Det ble nevnt av flere gjennom intervjuene at man ønsker å tiltrekke seg og ansette de gode kandidatene. Er kvaliteten på lokalområdet høy vil det kunne gjøre en arbeidsplass mer attraktiv.

Befolkningsvekst i kommunene, i hovedalternativet, 2020-2050



Kilde: Regionale befolkningsframskrivninger, Statistisk sentralbyrå.

Figur 14: Befolkningsvekst i Norge (Statistisk sentralbyrå, 2020).

Videre ble det gjennom intervjuene gitt vinklinger som viktigheten av kort reisevei, butikk i nærområdet, men også det at man kan møte kolleger på tvers av andre selskaper på eksempelvis kaféer eller andre møtepunkter.

5.1.6 Leiepris

Av informantene i denne studien rangerte samtlige av informantene leiepris som nummer to, etter beliggenhet. Det ble nevnt at dersom prisen er for høy for vil det være en faktor alene for at man som utleier blir valgt bort. Gensler (2006) viser til at konkurransedyktige leiepriser blir sett på et av de viktige kriteriene for en leietaker. Selv om prisen blir satt av utleier, så nevnes det under intervjuene at markedskreftene vil være med å styre markedsprisene.

Et viktig poeng den ene informanten nevnte var at for at noe skal være bærekraftig, så er økonomi et av de tre aspektene i bærekraft som må innfris. Dersom leiepris er for høy vil det kunne drive selskaper ut av konkurranse og/eller ut av drift.

5.1.7 Energieffektivitet

I tidligere studier finner vi energieffektivitet som et viktig kriterium for leietaker. Van de Wetering et al. (2011) sine funn viser at dette er et viktig aspekt, og dette blir også nevnt av flere av informantene. Det blir riktignok hovedsakelig sett i sammenheng med det totale kostnadsbildet, og ikke bærekraftsaspektet. Det er viktig å ta i betraktning at i Norge er det mye vannkraft som er en fornybar energikilde, mens i andre land har man gjerne høyere karbonutslipp for å produsere strøm. Estate Management viser til saker der det klart er potensiale for økt energieffektivitet, men transformasjonskostnaden er som oftest gårdeier ikke villig til å ta, ettersom energikostnaden går på leietaker. Dette eksempelet gjaldt hovedsakelig mindre gårdeiere.

5.1.8 Bærekraftige aspekter

Bærekraft ble nevnt av fire av fem informanter som den tredje viktigste egenskapen når et selskap skal velge lokale. Det kunne virke som at bærekraft hos noen ble en litt påtvungen egenskap etter beliggenhet og pris, da det var tydelig at det var dette oppgaven skulle handle om. Det ble gjort litt justeringer på utsagnene underveis, men helhetlig ble bærekraft nevnt som et av de viktige faktorene for en leietaker i dag. Fremtidsutsiktene og dagens situasjon gjør at mange av de store selskapene har en miljøstrategi som et krav. Endringen de siste årene har gjort at de som arbeider i markedet kjenner en stor økning i både fokus og etterspørselen for bærekraft.

5.2 Hvilke aspekter er ved et lokale vil øke leietakers betalingsvilje?

5.2.1 Beliggenhet

Som nevnt i kapittel 5.1 er beliggenhet oppfattet som den største driveren for valg av lokale, både gjennom egen forskning og teori. Svaret på spørsmål om hva som øker betalingsvilje gitt til informantene var krystallklart. Beliggenhet trumfer alle andre aspekter ved en eiendom. Det ble nevnt at det handler både om å være der kundene er, samtidig som man ønsker å tilfredsstillte ansatte med tilgjengelighet gjennom reisevei, reisealternativer, attraktivitet og arbeidsmiljø. Dette blir også nevnt av van de Wetering et al. (2011) som viktige aspekter. Alle selskapene som ble intervjuet mente at beliggenhet var viktig for dem, og at det helt klart er noe som øker deres betalingsvilje. Det handlet om at det var en verdi for dem, selv om de visste at det var mulig å få rimeligere leiepriser andre steder i byen.

Dersom vi ser på de faktiske leieprisene i figur 12, så ser vi at leieprisene øker i de sentrale strøkene, hvor Bergen sentrum har de høyeste prisene. Videre ser vi at leieprisene er høyere mot søndre bydel hvor bybanen går, til sammenligning mot Bergen vest og nord.

Nordea Liv er et eksempel hvor det ble nevnt en forflytning fra et område som mange kjenner som sentralt med tanke på infrastruktur og buss-kommunikasjon. Dette er et område som også gir gode parkeringsmuligheter for den ansatte hvis man sammenligner med Bergen sentrum. Reiseveien fra Bergen sentrum er ikke mer enn rundt 10 minutter, og man kommer seg enkelt til flere bydeler både kollektivt og med bil. Likevel ønsket Nordea Liv å flytte inn i nye lokaler i Bergen Sentrum, til tross for høyere leiepriser. Beliggenhet var ikke alene avgjørende, men de mente blant annet at kvaliteten på området gav en høyere trivselsgrad.

Haugen (2017) sin forskning endte med å konkludere med at lokasjon, kollektivtransport og parkering var de viktigste aspektene for leietaker, hvor de to førstnevnte handler direkte om beliggenhet. Hans funn var at leietakere betaler mer jo bedre de anser beliggenheten å være. Som nevnt tidligere vil «god beliggenhet» variere fra selskap til selskap, og noen bransjer vil gjerne dra nytte økonomisk av muligheten til å inngå leieforhold utenfor de mest sentrale stedene.

5.2.2 Byggets standard og fasiliteter

Byggets standard og fasiliteter ble nevnt av alle informantene som et viktig aspekt som kan øke ens betalingsvilje. Det har vært mange sammenkoblinger mellom bygget standard og miljøsertifisert eiendom. Det store paradokset er at de byggene som følger av kravene til forskjellige miljøsertifikat, er også de nyere byggene med generelt god standard. Dette gjør at det er vanskelig å skille mellom miljøsertifisering og standard i forskningen som viser pris- og leieforskjeller for miljøsertifiserte bygg. Det som er tydelig ifølge forskning er at standard har mye å si for betalingsvilje, og vi kan se i studien til Haugen (2017) at tilstand og byggeår har mye å si for leietakerne i miljøsertifiserte bygg.

Informantenes oppfatning er standarden for eiendommen og hvilke fasiliteter som tilbys har en direkte påvirkning for leietakers betalingsvilje, og som nevnt av de innen næringsmegling, så vil man som ved alt annet måtte forvente å betale mer for noe som er nytt, enn for noe som er gammelt eller slitt.

5.2.3 Fleksibilitet i leiekontrakt og lokaler

Fleksible planløsninger og kontrakter er som nevnt i forrige kapittel et viktig aspekt for leietakere av næringsbygg. Viktigheten av fleksibilitet kom også frem gjennom intervjuene, men det var ingen som nevnte at fleksibilitet ville ha en økt effekt på leieprisen. Det kan virke som at dersom ikke riktig eller god nok fleksibilitet finnes ved aktuelle lokaler, så blir man valgt bort. Det er ingen som kan vise til økt kvadratmeterpris ved høyt fleksible lokaler, men som det ble nevnt av flere informanter, så bygger man bygg i dag helst med hensyn til å kunne gjøre endringer i byggets innvendige struktur. Dette gjør at man kan tilpasse seg kunden, og samtidig skaffe seg sikrere leietakere.

5.2.4 Bærekraftige aspekter

Av aspektet bærekraft var det tre av fem informanter som svarte at bærekraft kan gi en økt betalingsvilje. To informanter mente man kunne få høyere leiepris, men dette kommer veldig an på hvem som er leietaker og hvor høyt de verdsetter bærekraft. Nordea Liv sier selv at de ikke ville priset sine eiendommer høyre på bakgrunn av miljøsertifikatet, men tiltrekker seg kunder for totalpakken og det konseptet man leverer.

Oppgaven spør konkret etter miljøsertifisering, og gjennom case-spørsmålet ble alle informantene spurt om de mente det var betalingsvilje for dette. De samme tre informantene som mente det gir økt betalingsvilje med miljøsertifisering, som har roller som forvaltere og næringsmegler, mente at man fint kunne priset prosjekter mot

leietakerne med en høyere leie dersom det foreligger miljøsertifikat. Til tross for at BREEAM-NOR er den største aktøren for miljøsertifisering i Norge i dag, så er det begrenset tilbud av bygg. Videre mente de at etterspørselen ikke var svært høy, men det forekommer forespørsler hvor miljøsertifisering er krav fra leietakers side. I disse tilfellene er det som oftest store aktører det gjelder, og i dette segmentet ble det nevnt at vi finner betalingsdyktige aktører med krav-spesifikasjon for bærekraft.

Studien til van de Wetering (2011) viste til at 42% av informantene hadde en økt betalingsvilje for bærekraft. Denne studien gjaldt i Storbritannia, hvor også Fuerst et al. (2015) gjorde studier på BREEAM-sertifisert eiendom mot leiepriser. Denne viste til at de kontorer med BREEAM-sertifisering oppnådde en høyere leiepris, dersom man sammenlignet med andre eiendommer uten sertifisering der forholdene ellers var like.

Likevel viste studien til Haugen (2017) at BREEAM-NOR ikke var noe som ville påvirke leieprisen for leietakerne i de 55 eiendommene til KLP eiendom. I markedsanalyse til Malling & co viser de til at fokus på bærekraft og miljøsertifisering blir nødvendig for fremtiden dersom man skal kunne oppnå de beste leieprisene (Ness, 2022). I samme artikkel viser de også til verdiøkningen for selve eiendommen har hatt en større økning enn området ellers. Ettersom det har vært en merkbar økning i fokus og etterspørsel etter miljøvennlige og bærekraftige løsninger bare de siste par årene i Norge, så kan det argumenteres for at bærekraft er blitt et svært viktig element i prisingen av eiendommer, men det vil være vanskelig å sette et klart skille mellom betalingsviljen for bærekraft mot standarden til bygget.

5.3 Kan to bygninger med like kvaliteter prisdifferensieres på bakgrunn av miljøsertifisering?

Forskningsspørsmål tre er tett knyttet til andre del i problemstillingen, om betalingsvilje for miljøsertifisering. Det er gjort en rekke studier for temaet bærekraft, hvor viktigheten av miljøsertifisering blir vektet både viktig, og mindre viktig. Det er viktig å ha i mente at leietakere har forskjellige preferanser, og dette kan ofte handle om bransje og størrelse på bedrifter. For leie av næringsbygg sier Kaufmann et al. (2015) at det handler om å vurdere lokalers kvaliteter opp mot hverandre, for å se hva som passer leietakers spesifikasjon. Wrigglesworth et al. (2004, som sitert i Nunnington et al., 2011), viser til at mindre bedrifter tar valg basert på personlige preferanser og magesfølelser, mens større bedrifter tar sine valg på bakgrunn av detaljerte og grundige undersøkelser. Gjennom intervjuene viser det seg også at mindre selskaper kan bli presset av større selskaper for å øke bærekraftige tiltak.

Gjennom intervjuene blir det stadig nevnt at flere av de store aktørene ofte setter miljøsertifisering som en kravspesifikasjon for deres fremtidige lokaler. Ettersom miljøsertifisering er en tjeneste som har en kostnad, kan det være naturlig å tenke seg at denne kostnaden som også vil være en gode for leietaker, vil påføres leietaker. Men er det slik?

I teorikapittelet finner vi forskning på miljøsertifisering og bærekraft. Kats (2010), Eichholtz et al. (2010), van de Wetering et al. (2011), Kok et al. (2012), Chegut et al. (2014) og Fuerst et al. (2015) viser alle til at det er en økt betalingsvilje for grønne egenskaper ved eiendommer. Fuerst et al. (2015) viser tydelig at eiendommer sertifisert med BREEAM har en høyere salgsverdi og leiepris ifølge tall og statistikk, hvor forholdene eller er like. Likevel kan det virke som en uenighet i om det skyldes miljøsertifiseringen eller at eiendommer som er miljøsertifisert innehar en høyere standard enn gjennomsnittet av næringseiendom.

En av de nyere studiene til Haugen (2017) viser til at miljøsertifisering ikke påvirker leiepris for en eiendom, fra leietakers perspektiv. Studien er rettet mot leietakere i BREEAM-NOR sertifisert eiendom, og det er ikke differensiert mellom bransje eller størrelse på selskap i resultatet. Ser vi på teori har bedrifters størrelse og bransje mye å si for hvilke preferanser en bedrift har. Informantene i denne studien er enig i at miljøsertifisering for eiendommer kan øke leiepris, men det er kun et utvalg av selskaper som har denne betalingsviljen. Både tilbudet og etterspørselen etter miljøsertifisering er lav, men det er forventet en økning i etterspørselen når taksonomien blir innført.

5.4 Hvor viktig vil miljøsertifisering være for fremtiden?

I denne studien blir det vist til studier innen næringsbygg helt tilbake til 2006. Ser vi på studiene til Gensler (2006) at det eneste punktet som kan sammenlignes med bærekraft av de seks kriteriene som blir oppgitt, er energieffektivitet. Dette finner vi også igjen i van de Wetering et al. sin liste over kriterier på sjette plass, men her er også det grønne aspektet ved bygget oppgitt som det niende viktigste kriteriet. Det er i dette studiet ikke funnet relevant teori som peker på miljø som et viktig aspekt i samme tidsepoke som Genslers studie, men ser vi på utviklingen etter tusenårsskiftet har det vært et økende fokus på bærekraft både for eiendomsnæringen og andre næringer. I 2015 gikk FNs tusenårs mål ut. Denne ble vedtatt i år 2000 med åtte punkter med mål om å øke sosial og økonomisk utvikling (FN-sambandet, 2022b). Etter samtaler med informantene kan det virke som at disse målene har vært litt for lite konkret, og på nasjonalt plan har bærekraft, generelt sett, kommet i andre rekke. Etter 2015 var det riktignok en del mer aktivitet innen bærekraftig utvikling, og som nevnt i teorikapittelet, ble FNs

bærekraftsmål utviklet som skal «.. utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030» (FN-sambandet, 2022b, 3. avsnitt). I 2016 skrev Norge under på Parisavtalen hvor «vi» forplikter oss til å redusere utslipp av klimagassutslipp med 40 prosent innen 2030 (Regjeringen, 2021). I tillegg har Norge som sitt bidrag meldt sitt kutt med 50 til 55 prosent på samme tid.

I 2016 gav også Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom ut en konkret anbefaling til norske eiere og forvaltere av næringseiendom gjennom «Eiendomssektorens veikart mot 2050» Grønn byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Dette viser at byggesektoren stiller seg bak regjeringens ambisiøse mål for miljø. Veikartet har gitt 10 anbefalte strakstiltak for å bedre miljøpåkjenningen. Man kan argumentere for at tiltakene fremstår som veldig brede og åpen for tolkning, mens det bransjen virker som etterspør er en tydeligere retning mot bærekraft på gode tekniske leieforhold. Sbanken nevner at de er ytterst avhengig av gårdeier for å kunne nå sine klimamål som leietaker. Informanten fra Malling & Co viser til sin portefølje av BREEAM-In-Use sertifiserte eiendommer, hvor dette systemet hjelper leietakerne med en bærekraftig drift og forvaltning. Informanten fra Estate Management forvalter eiendommer uten miljøsertifiseringer. Han sier at til tross for at dette er eldre bygg som aldri vil oppnå en BREEAM-sertifisering, så kan driften bedres betraktelig i mange tilfeller. Dersom verktøy som BREEAM-In-Use implementeres i driften vil dette være et helt konkret styringsverktøy som hjelper leietaker i riktig retning.

Under intervjuene ble det sjeldent gitt et skille mellom BREEAM og BREEAM-In-Use, men heller miljøsertifisering som en helhet. Det et hovedfokus gjennom intervjuene på miljøsertifisering i gode og nyere bygg, istedenfor selve driften. Det ble likevel nevnt av Nordea Liv at de som selskap var nødt å miljøsertifisere seg til Miljøfyrtårnsbedrift, etter krav fra en leietaker.

Etter intervjuene er det tydelig at det har vært en stor endring for det bærekraftige aspektet i næringseiendom. Selv om det er vanskelig å svare konkret på, ble informantene alle spurt om når de la merke til en endring i markedet av fokus mot bærekraft. Noen av informantene har lengre erfaring innen feltet enn andre, så det kan svekke troverdigheten til svarene noe. Alle informantene nevnte likevel at de hadde merket endringen innen de siste tre til fem årene, med en gradvis økning. Dette gjaldt Norge på landsbasis, men med spesielt trykk i sentrale strøkene, der det er aller størst fokus i storbyene.

Videre nevner informantene at omstruktureringen mot en mer bærekraftig næring starter med de store selskapene som baner vei for de små. Collins et al. (2019) sier at en «vennlig omstrukturering» er viktig for å nå målene i det grønne skiftet.

I 2010 gjorde Kats studier som gir indikasjoner på at grønne bygg kan oppnå høyere leiepris og salgspris dersom man sammenligner med tilsvarende bygg uten grønne profiler i et likt område (Kats, 2010). Dette ble støttet av Devine et al. (2015) som viser til forskningsbaserte resultater som viser at eiendom som kan dokumentere et høyere nivå av energieffektivitet eller bærekraft vil oppnå høyere belegg og salgspriser. Hvis vi stoler på studiene vil miljøsertifisering bidra positivt for fremtiden for selskaper som velger å satse på sertifisering av byggene sine.

I tillegg til studier som viser en positiv tendens og utvikling rundt bærekraft, så blir det innført styringspolitikk fra regjeringen gjennom lov og forskrift. Eksempler som er vist til er den byggetekniske forskriften (DIBK, 2017). Denne setter krav til kvaliteter og byggepraksis. En mer konkret ordning finner vi EUs taksonomi som skal innføres i 2022. Denne tar en direkte styring av hva som klassifiseres som en bærekraftig økonomisk aktivitet, og ved å tilfredsstille en av de seks kravene vil man være innenfor kravet. Av informantene var det fire av fem som nevnte taksonomien som en viktig faktor for fremtidens eiendomsbransje. Det er mulig naturlig at dette var næringsmegler, gårdeier og forvalterne, som kan merke denne typen styringspolitikk sterkest. Taksonomien er kommet for å bli. Det ble nevnt at det for denne praksisen er mye å sette seg inn i, men de som gjør jobben på et tidlig tidspunkt, er godt skodd for fremtiden.

De fleste store selskaper i dag har en strategi for bærekraft. Informant for næringsmegling mente at etterspørselen for miljøsertifisert bygg generelt sett var lav, men kunne vise til en økning de siste årene. Videre nevnte flere av informantene at dersom man i dag skal tiltrekke seg disse solide aktørene er man nødt til å ha miljøsertifisering i boks, ellers vil man ikke bli vurdert som alternativ. Haugens (2017) studie viser at KLPs leietakere i 55 kontorer i Norge, ikke hadde miljøsertifisering som en påvirkning av at dem leiet i det aktuelle bygget. Dersom man tar en eiendom som helhet, så vil det argumentativt være store deler av leietakerne som heller tiltrekkes av standard og tilstand, men tilfeldigvis havner i et bygg med miljøsertifikat. I tillegg til at informantene i dette studiet nevner at det har vært en stor endring de siste tre til fem årene, så vil det også være viktig å se på hvordan leietakerne spesifiserer sine leiesøk.

Nordea Liv forklarte at eiendommen i Olav Kyrres gate 22 tiltrekker seg både leietakere med krav om bærekraft, i tillegg til leietakere som har andre behov og preferanser. Privatmegleren som er leietaker i første etasje er et godt eksempel på et selskap i en bransje hvor estetikk og standard, beliggenhet og det at det er et fullservicebygg kommer i første rekke. For dem vil det være en bonus med miljøsertifisering som ikke er et av behovene deres.

Oppsummert kan det virke som den store endringen de siste årene virkelig har fått hjulene til å rulle når det kommer til bærekraft. Det er stadig selskaper som etterspør miljøsertifiserte bygg, og med press fra juridiske makter og leiemarkedet selv, så er det mye som tyder på at miljøsertifisering vil være viktig for fremtiden. Det vil alltid være en god porsjon leietakere som ikke vil ha behov for miljøsertifiserte bygg, men skal man tiltrekke seg store og stabile leietakere vil en miljøsertifisering kunne bidra til dette.

Alle informantene mente at det var svært viktig for gårdeier å følge med i tiden når det gjelder bærekraft, men om det gjelder å følge taksonomien eller miljøsertifisering er vanskelig å si. For å tiltrekke seg gode leietakere blir det sett på som en nødvendighet å sertifisere eiendommen, mens skal man sikre seg bedre rammebetingelser for lån og investering kan det se ut til at man må følge taksonomiens krav. BREEAM-NOR har etter hvert fått et godt fotfeste i Norge, og det er foreløpig ingenting som tyder på at det blir mindre etterspørsel etter BREEAM-NOR sertifisert eiendom. I tillegg har den nyeste versjonen av BREEAM-NOR inkludert kravene til EU, slik at taksonomien er tilfredsstillt gjennom denne sertifiseringen (Grønn Byggallianse et al., 2022).

5.5 Sammendrag av diskusjon

5.5.1 Aspekter og betalingsvilje

Det har vært tydelig gjennom forskningen at beliggenhet er det som mest påvirker både valg av lokale, og betalingsviljen til leietakere. All forskning tyder på at beliggenheten er det første aspektet som blir lagt til grunn før man går videre på preferanselisten. Leiepris eller kostnad for leietaker har også vært et viktig aspekt nevnt av alle informantene, dette viser også tidligere forskning. Det ble nevnt av informantene at dersom prisen er for høy for vil det være en faktor alene for at man som utleier blir valgt bort.

Fire av fem informanter nevner bærekraft som et tredje viktige aspekt. Grunnlaget for dette er alle driverne for bærekraft fra juridiske instanser, samt press fra markedet i seg selv. Herunder blir ikke miljøsertifisering nevnt spesifikt som et aspekt som er viktig for markedet ved valg av lokale eller betalingsvilje, men likevel har svært mange store selskaper dokumentasjonskrav for bærekraft gjennom bedriftens interne miljøstrategi. Dette gjør at selv om miljøsertifisering enda ikke er en viktig faktor for selskaper flest, så er det for svært mange viktig å kunne dokumentere for miljømessige forhold gjennom sertifisering eller andre former.

Andre forhold som er viktige er fleksibilitet. Fleksible planløsninger og kontrakter er både gjennom teori og informantene vist seg å være en viktig faktor ved valg av lokale. Som

nevnt vil fleksibilitet kunne bidra for selskap å tilpasse seg et endringsmarked, og dette blir sett på som svært viktig for mange bedrifter.

5.5.2 Miljøsertifisering for fremtiden

Både egen forskning og tidligere studier kan vise til en økt oppmerksomhet rundt bærekraft og miljøsertifisering. Med press fra den kommende taksonomien, leiemarkedet og reguleringer er det sannsynlig at flere kommer til å se seg nødt å kunne gjøre det beviselig med bærekraftige bygg og løsninger for drift. Verktøy innen miljøsertifisering vil gjøre prosessen lettere for både leietaker og gårdeier. Studier viser at miljøsertifisering har høyere leiepris, og høyere salgspris. Alle informantene i denne studien sier at en miljøsertifisering vil kunne gi høyere leiepriser enn tilsvarende bygg uten sertifisering.

Endringen som er observert i markedet de siste årene har vært stor innen miljø og bærekraft, og det blir forventet en videre økning for fokus innen bærekraftige bygg og driften av disse.

6. Konklusjon

Masteroppgavens formål er å avdekke viktigheten av miljøsertifisering ved valg av lokale for næringsbygg, og om det er betalingsvilje for denne. Forskningsprosessen er gjennomført ved et intensivt forskningsdesign med kvalitativ undersøkelse. Det er samlet inn data gjennom intervjuer for å komme frem til en konklusjon for oppgaven. I tillegg er det gjort et litteratursøk for å kunne bekrefte de kvalitative undersøkelsene. For å understøtte konklusjonen ble det i tillegg til problemstillingen laget fire forskningsspørsmål som knyttet opp til spørsmålet.

Følgende problemstilling er ønsket å besvare i denne masteroppgaven:

«I hvilken grad vektlegges miljøsertifisering av næringsbygg av leietaker, og gir miljøsertifisering en høyere betalingsvilje?»

Svar, tilbakemeldinger og tidligere forskning viser gjennom denne studien at leietakere på et generelt grunnlag vektlegges miljøsertifisering i mindre grad ved valg av lokale. Innhentet data tyder på at det kun er en mindre gruppe av store aktører som har konkrete krav til miljøsertifisering av bygget de er leietaker i, og dette bunner i selskapers miljøstrategi. Det er flere store og mellomstore selskaper i dag som har strenge miljøstrategier, og selv om en miljøsertifisering kan bidra til å forenkle en prosess ved valg av lokale, så viser min forskning at det ikke er selve sertifikatet som vektlegges ved valget om lokalet. Det som kommer frem i samtalene at så lenge man kan dokumentere for miljøfremmede tiltak, så er det ofte nok. Sbanken nevnte selv at for dem var ikke miljøsertifisering et krav, men kravene til dokumentasjon for miljøfremmede tiltak er svært viktig.

I denne studien har jeg valgt å differensiere studiemetoden fra andre på valg av informanter. Min hypotese fra starten av har vært at man ikke kan se blindt på leietakeres holdninger til miljøsertifisering da kriterier som beliggenhet og standard på generelt grunnlag har vist seg gjennom studien å bety mer for leietaker. Det har vært viktig for oppgaven å få et mest mulig objektivt syn på dagens situasjon, i motsetning til det man ville fått ved kun å intervjuer leietakere. Alle informanter innenfor forvaltning og næringsmegling ser tendenser i markedet som viser en økt betalingsvilje for miljøsertifisert eiendom. Dette gjør at eiendommer med sertifisering kan prisjusteres i forhold til dette, men det er ikke sikkert at alle leietakere ser på dette som et viktig aspekt ved leieforholdet. Likevel er det vist til konkrete eksempler der selskaper har som harde krav at eiendommen de leier skal være miljøsertifisert.

Forskningen tyder på at det finnes en rekke store bedrifter som har som krav at en eiendom de skal leie er miljøsertifisert, og for disse vektlegges miljøsertifisering i stor

grad. Dette gjør at informantene konkluderer med at man vil kunne få en høyere leiepris ved et bygg som er miljøsertifisert mot et bygg som ikke har miljøsertifisering, i samme område og med ellers samme vilkår.

Ettersom tilbudet av miljøsertifisert eiendom er relativt lavt sett i sammenheng med totalmarkedet, så konkluderer oppgaven med at miljøsertifisering av næringsseiendom fører til høyere betalingsvilje.

6.1 Implikasjon for videre forskning og refleksjoner rundt eget arbeid

Denne forskningen har gitt en rekke «aha-opplevelser» for meg gjennom studieløpet. Veien blir litt til mens man går, og man merker hva man kunne gjort annerledes og hva man kunne gjort mer av.

Intervjuene ble av praktiske årsaker gjennomført både personlig og gjennom videokonferanse-appen Teams. Jeg merket ikke selv til noen store forskjeller, fordeler eller ulemper med den ene eller den andre. Det som kunne vært gjort noe med er hvor klar man er for intervjuet selv. I noen situasjoner skulle jeg ønske jeg hadde notert ned flere oppfølgingsspørsmål, og i noen sammenhenger skulle jeg ønske jeg skrev ned oppfølgingsspørsmål som jeg gav til noen der det var naturlig, for så å gi samme spørsmål til de andre informantene.

For å styrke troverdigheten til oppgaven hadde det vært et ønske å intervju flere informanter, men tid var et element som satt en stopper for dette. I etterkant av oppgaven er det lettere å se hvorfor man ikke får et helt konkret svar gjennom konklusjonen. Avgrensningen skulle vært ytterligere spisset til et visst segment innen næringsseiendom som for eksempel kontorløsninger og selskaper som ettertrakter disse. I tillegg har temaet bærekraft forskjellig betydning for større og mindre bedrifter, samt hvilken bransje man tilhører. Videre forskning hadde vært interessant å følge dersom dette hadde vært et tema.

Det store fokuset på bærekraft i dag, og fremtidsutsiktene med retningslinjer og krav fra både juridiske instanser og markedet selv, viser hvor viktig dette vil være for fremtidens eiendomsnæring. Det hadde også vært spennende å få flere synspunkter kvalitativt fra flere informanter innen forvaltning og næringsmegling for å få en bredere plattform.

Tidligere forskning for samme tema har benyttet en del kvantitativ forskning. Det hadde vært interessant å lage en spørreundersøkelse rettet mot forvaltere og næringsmeglere som er tett på kunden, for å få mer generaliserende svar om samme tema.

7. Referanseliste

Andresen, M. E. og Nilsen, H. P. (2014) Betalingsvillighet, *Store norske leksikon*.

Tilgjengelig fra:

<https://snl.no/betalingsvillighet>

(Hentet: 23.04.2022).

Betalingsvilje (2019) *Det norske akademis ordbok*. Tilgjengelig fra:

<https://www.naob.no/ordbok/betalingsvilje>

(Hentet: 23.04.2022).

Braun, V. & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101. doi: [10.1191/1478088706qp063oa](https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa)

Brundtland, G. H. og Dahl, O. (1987) *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden norsk forlag

Chegut, A., Eichholtz, P. og Kok, N. (2014) Supply, Demand and the Value of Green Buildings, *Urban*

Studies, 51(1), s. 22-43. doi: <https://doi.org/10.1108/F-02-2017-0023>

Chegut, A., Eichholtz, P. og Kok, N. (2014) Supply, Demand and the Value of Green Buildings, *Urban*

Studies, 51(1), s. 22-43. doi: <https://doi.org/10.1108/F-02-2017-0023>

Collins, D., Haugen, T. og Aamodt, C. (2019) *Bridging the gap between sustainable FM and sustainable buildings*. NTNU. Tilgjengelig fra:

<https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/F-01-2018-0007/full/html>

(Hentet: 23.02.2022).

Cooper, D. R. og Schindler, P. S. (2008) *Business research methods*. Boston: McGraw-Hill.

Dalland, O. (2013) *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.

De nasjonale forskningsetiske komiteene (2019) *Generelle forskningsetiske*

retningslinjer. Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/generelle/>

(Hentet: 20.03.2022).

Devine, A. og Kok, N. (2015) Green certification and building performance: Implications for Tangibles and Intangibles, *J. Portf. Manage.*, s. 151-+.

DIBK (2017) *Dette er energikravene i byggeteknisk forskrift*. Tilgjengelig fra:

<https://dibk.no/regelverk/byggeteknisk-forskrift-tek17/>

(Hentet: 28.02.2022).

DNB (2022). Tilgjengelig fra:

<https://www.dnb.no/bedrift/finansiering/bedriftslan/gronne-lan/naringseiendom-og-boligprosjekter>

(Hentet: 03.05.2022)

Eichholtz, P., Kok, N. og Quigley, J. M. (2010) Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings, *American Economic Review*, 100(5), s. 2492-2509. doi:

10.1257/aer.100.5.2492.

Eichholtz, P., Kok, N. og Quigley, J. M. (2013) The Economics of Green Building, *Review of Economics and Statistics*, 95(1), s. 50-63. doi: 10.1162/REST_a_00291.

Elkington, J. (1994) Towards the Sustainable Corporation: Win-Win-Win Business Strategies for Sustainable Development, *California Management Review*, 36(2), s. 90-100. doi: 10.2307/41165746.

Energimerkeforskriften for bygninger (2009), Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-12-18-1665>

(Hentet 01.05.2022)

Enova (2022) *Om Enova*. Tilgjengelig fra:

<https://www.enova.no/om-enova/>

(Hentet: 28.02.2022)

FN-Sambandet (2022a) *Klimaendringer*. Tilgjengelig fra:

<https://www.fn.no/tema/klima-og-miljoe/klimaendringer>

(Hentet: 01.06.2022)

FN-Sambandet (2022b) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra:

<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

(Hentet 23.02.2022)

Fuerst, F. og McAllister, P. (2009) An Investigation of the Effect of Eco-Labeling on Office Occupancy Rates, *IDEAS Working Paper Series from RePEc*.

Fuerst, F. og McAllister, P. (2011) The impact of Energy Performance Certificates on the rental and capital values of commercial property assets, *Energy Policy*, 39(10), s. 6608-6614. doi: 10.1016/j.enpol.2011.08.005.

Fuerst, F. og van de Wetering, J. (2015) How does environmental efficiency impact on the rents of commercial offices in the UK?, *Journal of Property Research*, 32(3), s. 1-24. doi: 10.1080/09599916.2015.1047399.

Gensler (2006) *Faulty towers - is the british office sustainable?* Tilgjengelig fra: <https://www.gensler.com/uploads/document/59/file/da3c78ba84e3e6abe1d04470c8c615b1.pdf>

(Hentet: 23.04.2022).

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Veileder for felleskostnader i næringsbygg*. Tilgjengelig fra:

<https://www.norskeiendom.org/wpcontent/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>

(Hentet: 01.05.2022)

Grønn Byggallianse (2016) *BREEAM-NOR 2016 for nybygg. TEKNISK MANUAL. SD5075NOR – Ver: 1.2*. Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/12/KOPISD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-Nybygg-Versjon-1.2.pdf>

(Hentet: 01.05.2022)

Grønn Byggallianse (2022a). EUs taksonomi – nye rammebetingelser for bærekraft.

Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/kunnskapsenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741285578-be585f95-d079>

(Hentet: 01.05.2022)

Grønn Byggallianse (2022b), *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?*. Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/>

(Hentet: 01.05.2022)

Grønn Byggallianse (2022c), *Om BREEAM In-Use*. Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-in-use/>

(Hentet: 01.05.2022)

Grønn byggallianse, Norsk Eiendom og Finans Norge (2022) *BREEAM og EUs klassifisering av grønne bygg*. Tilgjengelig fra:

<https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/200911-Infoark-om-EUs-taksonomi-for-b%C3%A6rekriftige-bygg.pdf>

(Hentet: 05.05.2022)

Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg.

Oslo: Cappelen akademisk forl.

Haugen, U. (2017). *Er miljøbygg lønnsomt for byggherre og-/eller leietakere?*

Masteroppgave. NTNU

Trondheim.

Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tuft P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Kats, G. (2010). *Greening our built world: costs, benefits, and strategies*. Island Press.

Kaufmann, G. og Kaufmann, A. (2015). *Psykologi i organisasjon og ledelse*. 5. utg. utg.

Bergen:

Fagbokforl.

Kleven, T., A. (Red.). (2014). *Innføring i pedagogisk forskningsmetode. En hjelp til kritisk tolkning og vurdering*. (2. utgave). Fagbokforlaget

Krumsvik, R. J. (2014). *Forskningsdesign og kvalitativ metode – ei innføring*. Bergen:

Fagbokforlaget.

Kvale, S. (2007). *Doing interviews*. London: SAGE.

Kvale, S. & Brinkmann, S. (2019). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. utg.). Gyldendal Akademisk.

Meland, S. I. (2019). «Da» og «liksom»: Disse småordene betyr mer enn vi tror.

Forskning.no. Tilgjengelig fra

<https://forskning.no/ntnu-partner-sprak/da-og-liksom-disse-smaordene-betyr-mer-enn-vi-tror/1280841>

(Hentet: 10.05.2022)

Miljødirektoratet (2016) *Togradersmålet*. Tilgjengelig fra:

<http://www.miljostatus.no/tema/klima/internasjonalt-klimapolitikk/togradersmaalet/>

(Hentet: 02.06.2022)

Miljødirektoratet (2018) *Virkninger av 1,5 grader global oppvarming*. Tilgjengelig fra:

<http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M1117/M1117.pdf>

(Hentet: 02.06.2022)

Miljøfyrtårn (2022), *Dette er miljøfyrtårn*. Tilgjengelig fra:
<https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/>
(Hentet: 01.05.2022)

Ness, H (2022), *Den «grønne» verdipremien*. Tilgjengelig fra:
<https://blogg.malling.no/den-gr%C3%B8nne-verdipremien>
(Hentet 05.05.2022)

Nilsen, H. R. og Halleraker J. H. (2022), *EUs taksonomi for bærekraftig aktivitet*.
Tilgjengelig fra:
https://snl.no/EUs_taksonomi_for_b%C3%A6rekraftig_aktivitet
(Hentet: 01.05.2022)

Nilssen, V. (2012). *Analyse i kvalitative studier: den skrivende forskeren*. Oslo:
Universitetsforlaget.

Nordea (2022). Tilgjengelig fra:
<https://www.nordea.no/bedrift/vare-produkter/finansiering/gronne-laan.html>
(Hentet: 03.05.2022)

Nunnington, N. og Haynes, B. (2011) Examining the building selection decision-making process within corporate relocations: to design and evaluate a client focused tool to support objective decision making, *Journal of Corporate Real Estate*, 13(2), s. 109-121.

Olsen, E. A. K (2017) *3 forhold du bør ta hensyn til når du skal bytte kontorlokaler*.
Tilgjengelig fra: <https://blogg.malling.no/3-forhold-du-bor-ta-hensyn-til-nar-du-skal-bytte-kontorlokaler>
(Hentet: 23.04.2022)

Olsson, N., 2011. *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.

Parkin, S. (2000) Sustainable development: the concept and the practical challenge, *Proc. Inst. Civil Eng.-Civil Eng.*, 138, s. 3-8. Doi:
<https://doi.org/10.1680/cien.2000.138.6.3>

Randby, S. (2022), *EU's taksonomi – ny veileder er ute – pust med magen*.
Tilgjengelig fra:
<https://blogg.malling.no/eus-taksonomi-ny-veileder-er-ute-pust-med-magen>)
(Hentet: 01.05.2022)

Regjeringen (2016) *Norge har ratifisert parisavtalen*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/kld/nyheter/2016/norge-har-ratifisert-parisavtalen/id2505365/>
(Hentet: 23.02.2022).

Regjeringen (2016). *Grønn konkurransekraft*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/veikart-for-gronn-konkurransekraft/id2604070/>

(Hentet: 23.02.2022)

Regjeringen (2021) *Grønt skifte – klima- og miljøvennlig omstilling*. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/det-gronne-skiftet/id2879075/>

(Hentet: 23.02.2022)

Regnskapsloven (1998), *Lov om årsregnskap m.v.* Tilgjengelig fra:
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56/KAPITTEL_1#%C2%A71-5

Hentet: 01.05.2022)

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data* (4. utg.). London: SAGE.

Standard Norge (2018) *NS-EN ISO 41011:2018 Fasilitetsstyring (FM) Terminologi*.

Tilgjengelig fra:

<https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=985140>

(Hentet 23.02.2022).

Statistisk sentralbyrå (2020) – *Voksende byer og aldrende bygder*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/voksende-byer-og-aldrende-bygder>

(Hentet 26.05.2022)

Statistisk sentralbyrå (2022). *Klimagasser etter utslippskilde*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/statbank/table/08940/>

(Hentet 14.03.2022)

Svanemerket (2022), *Bolig og andre bygg*. Tilgjengelig fra:
<https://svanemerket.no/miljomerkede-produkter/bygg-og-byggevarer-105/bolig-og-andre-bygg-136/>

(Hentet: 01.05.2022)

Tanggaard, L. & Brinkmann, S. (2010). Interviewet: samtalen som forskningsmetode. I S. Brinkmann & L. Tanggaard (Red.), *Kvalitative metoder: en grundbog* (s. 29- 54). København: Hans Reitzels Forlag.

Thagaard, T. (2013). *Systematikk og innlevelse: en innføring i kvalitativ metode* (4.utg.). Bergen: Fagbokforlaget.

Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (2. utg.). Oslo: Gyldendal Akademisk.

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

UNEP FI (2016). *Sustainable real estate investment*. Tilgjengelig fra:
<https://www.unepfi.org/publications/investment-publications/property-publications/sustainable-real-estate-investment-2/>
(Hentet 14.03.2022)

Van de Wetering, J. og Wyatt, P. (2011) Office sustainability: occupier perceptions and implementation of policy, *Journal of European Real Estate Research*, 4(1), s. 29-47.

World Green Building Council (2022). *Sustainable development goals*. Tilgjengelig fra:
<https://www.worldgbc.org/green-building-sustainable-development-goals>
(Hentet: 23.02.2022)

WPS (2022), *Markedsoppdatering Bergen*. Tilgjengelig fra:
<https://www.wps.no/aktuelt/markedsoppdatering-bergen-host-2021>
(Hentet: 26.04.2022)

Yin, R. K. (2014) *Case study research: design and methods*. 5th ed. utg. Los Angeles, Calif: SAGE

8. Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv til informantene

Informasjon om forskningsprosjektet til masteroppgave

I hvilken grad vektlegges miljøsertifisering av næringsbygg fra leietakers perspektiv, og gir miljøsertifisering en høyere betalingsvilje?»

Formål og hensikt

Formålet med denne oppgaven er å undersøke viktigheten av miljøsertifisering innen næringseiendom for leietaker. Det er et økende fokus på bærekraft i flere bransjer, og i denne oppgaven skal jeg avdekke i hvilke grad miljøsertifisering av eiendom vektlegges, og konkret om det er betalingsvilje for å leie miljøsertifisert eiendom, eksempelvis BREEAM-NOR.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

NTNU er ansvarlig for prosjektet.

Hva forventes av deg?

Det er et ønske at du kan delta på intervju da du jobber i en relevant bransje for min masteroppgave. Intervjuet varer ca. 1 time, med mulige oppfølgingsspørsmål i etterkant dersom det er uklarheter. Intervjuet vil ta for seg hvordan dere opplever markedet for bærekraft i dag, hvordan etterspørselen er, og om det er betalingsvilje for bærekraftige løsninger.

Bruk av informasjon

Det er ønskelig å ta lydopptak av intervjuet, som senere skal transkriberes. Dette for at det skal bli mer flyt i samtalen uten avbrytelser. Alle opptak og transkriberinger vil bli slettet etter masteroppgaven er ferdig utarbeidet. Dersom det er ønskelig, kan intervjuet anonymiseres. Det bes om tilbakemelding dersom det er et ønske. Om det er et ønske å lese gjennom transkriberingen kan denne sendes til deg for godkjenning.

Senere kontakt

Dersom det har vært uklarheter i transkriberingen eller om det er informasjon som mangler, ønsker jeg å kunne sende deg oppfølgingsspørsmål på epost. Dette er viktig for å sikre god og riktig informasjon. Setter stor pris på rask tilbakemelding om dette blir tilfelle.

Dine rettigheter

Det er viktig å påpeke at deltagelsen er frivillig. Du kan når som helst trekke din deltagelse, og det vil ikke få konsekvenser for deg. Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

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

- Personverntjenester på epost (personverntjenester@sikt.no) eller på telefon: 53 21 15 00.

Resultat

Masteroppgaven skal leveres 22. juni. Jeg setter utrolig stor pris på din deltagelse i intervjuet, og dersom du ønsker kan jeg oversende endelig resultat når masteroppgaven er ferdigstilt.

Mvh

Carmel Margaret Lindkvist
Professor, NTNU
Epost: carmel.lindkvist@ntnu.no
Tlf.: 73593349

Pål Kristian Fogge
Masterstudent NTNU
Epost: paal_fogge@hotmail.com
Tlf.: 482 68 232

Vedlegg 2: Intervjuguider

Intervjuguide for leietaker

Avklaring som er sendt i forkant:

1. Bekrefte lydopptak
2. Informere at det er innlevering i juni, og sensurert i
3. Informere om at de når som helst kan trekke sin deltakelse og at de kan få tilsendt transkriberingen om ønskelig.
4. Få bekreftelse på å kunne benytte fult navn, firmanavn og tittel

Innledning

1. Hvilket selskap tilhører du?
2. Hva er din stilling?
3. Hva er ditt forhold til miljøsertifisering?

Aspekter ved lokaler

1. Hva er de viktigste aspektene når dere skal/skulle velge lokale?
Oppfølgingsspørsmål: Er dette rangert etter mest til minst viktig?
2. Er det noen aspekter dere mangler i dagens kontorlokale?
3. Hvilke aspekter ved et kontorlokale øker deres betalingsvilje?

Bærekraft

1. Hvor miljøbevisst vil du si ditt selskap er?
2. Vet du om bygget dere leier i er miljøsertifisert?
3. Hvilke miljøsertifiseringer kjenner du til? Og er dette viktig for dere?
4. Vil miljøsertifisering påvirke dere på valg av lokale?
5. Vil miljøsertifisering påvirke deres betalingsvilje?
6. Dersom du opplever det. Kan du si noe om endringer de siste årene ifm. miljø, bærekraft og miljøsertifisering?

Case-spørsmål (sendt i forkant)

Informantene ble bedt sette seg inn i et scenario der det finnes to bygg ved siden av hverandre, med identiske egenskaper, kvaliteter, muligheter og beliggenheten. Så skal informanten svare på om dersom det ene bygget har en miljøsertifisering, vil man da kunne oppnå en høyere leiepris for dette bygget?

Intervjuguide for næringsmegler og forvalter

Avklaring som er sendt i forkant:

1. Bekrefte lydopptak
2. Informere at det er innlevering i juni, og sensurert i
3. Informere om at de når som helst kan trekke sin deltakelse og at de kan få tilsendt transkriberingen om ønskelig.
4. Få bekreftelse på å kunne benytte fullt navn, firmanavn og tittel

Innledning

1. Hvilket selskap tilhører du?
2. Hva er din stilling?
3. Kan du si noe om deres eiendomsportefølje?
 - a. Har dere mange miljøsertifisert eiendom? Evt. BREEAM-NOR?
 - b. Er det i så fall flere sertifiseringsgrader?

Aspekter ved lokaler, betalingsvilje og bærekraft

1. Hva mener du er de viktigste aspektene for leietaker når de skal velge næringslokale?
2. Hvilke aspekter eller egenskaper mener du øker betalingsviljen til leietakerne?
3. Er det etterspørsel etter miljøaspekter ved næringsbygg i dag?
4. Er det etterspørsel etter miljøsertifisering konkret i dag?
5. Hvilken miljøsertifisering er i så fall mest etterspurt? Er nivået etterspurt?
6. Dersom du opplever det. Kan du si noe om endringer de siste årene ifm. miljø, bærekraft og miljøsertifisering?

Case-spørsmål (sendt i forkant)

Informantene ble bedt sette seg inn i et scenario der det finnes to bygg ved siden av hverandre, med identiske egenskaper, kvaliteter, muligheter og beliggenheten. Så skal informantene svare på om dersom det ene bygget har en miljøsertifisering, vil man da kunne oppnå en høyere leiepris for dette bygget?

