

Kristine Bygland-Hansen

Byggeiers arbeid med bærekraft i porteføljen

- Et skråblikk på egen bransje og bruken av miljøsertifiseringsmodeller

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Geir K. Hansen

Juni 2023

Kristine Bygland-Hansen

Byggeiers arbeid med bærekraft i porteføljen

- Et skråblikk på egen bransje og bruken av miljøsertifiseringsmodeller

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Geir K. Hansen
Juni 2023

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



Kunnskap for en bedre verden

FORORD

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på mitt studium i Eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU. Studieprogrammet er gjennomført som erfaringsbasert masterstudium. Masteroppgaven teller 30 studiepoeng og er utarbeidet våren 2023, i emnet AAR6990 – Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning.

Studiet har gitt meg større faglig tyngde og nye perspektiver innenfor temaene eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Det har inspirert til utvikling, både på personlig og faglig plan. Jeg har underveis i studiet spesielt hatt interesse av og fokus på bærekraft i eiendomsbransjen, med hovedtyngde innenfor driftsfase og forvaltning av eiendom hvor jeg også har min arbeidshverdag. Det ble derfor naturlig for meg å se mer på denne tematikken i min masteroppgave.

Jeg vil gjerne benytte anledningen til å rette en takk til de som har bistått meg og gjort det mulig for meg å gjennomføre både studiet og masteroppgaven. Først og fremst vil jeg rette en stor takk til veileder Geir K. Hansen som har bistått med både oppmuntring, realisme, faglig tyngde og veiledning underveis i prosessen. For meg har det vært avgjørende å ha en stødig sparringspartner for å sikre at arbeidet med oppgaven fulgte riktig spor. Videre vil jeg rette en stor takk til informantene som stilte til intervjuer og delte verdifull innsikt og interessante synspunkter. Uten dem ville ikke denne masteroppgaven ha latt seg gjennomføre. En takk rettes også til mine arbeidsgivere underveis i studieløpet, som har tilrettelagt for at jeg har kunnet følge forelesninger og gjennomført eksamener. Jeg vil også rette en stor takk til venner og familie som har bistått meg med korrekturlesing og innspill i sluttinnspurten. Takk også til min kjære samboer – du vet hva du har betydd for sluttresultatet.

Trondheim, 20.06.2023



Kristine Bygland-Hansen

SAMMENDRAG

Aldri før har det vært større fokus på bærekraft, men til tross for dette vil vi mest sannsynlig ikke klare å forhindre stadige klimaendringer og global oppvarming. Bygg- og eiendomsbransjen står på verdensbasis for ca. 40% av energiforbruk, materialforbruk og klimagassutslipp og har med dette stort potensiale for å bidra til reduksjon av menneskeskapt miljøpåvirkning. Selv om det er høyt fokus på bærekraft i eiendomsbransjen får bærekraftstiltak i perioden etter at et bygg er tatt i bruk mindre oppmerksomhet.

Formålet med denne masteroppgaven er å avdekke hvordan byggeiere av næringsbygg arbeider med bærekraft i perioden etter at et bygg er blitt tatt i bruk, herunder hvilken motivasjon man har for å jobbe med bærekraft og hvordan miljøsertifiseringsmodeller blir brukt. Denne rapporten svarer på følgende problemstilling:

Hvordan følger byggeier opp arbeid med bærekraft i porteføljen over tid?

For å besvare problemstillingen er det utarbeidet tre forskningsspørsmål, som rapportstrukturen i stor grad er knyttet opp mot.

En omfangsrik litteraturstudie danner det teoretiske rammeverket for masteroppgaven. Det er etablert en oversikt over bærekraftbegrepene både i et vidt perspektiv og mer spesifikt innen eiendomsbransjen – nasjonalt og internasjonalt. Videre omhandler det teoretiske rammeverket ulike miljøsertifiseringsmodeller, samt betydningen av bærekraftens forankring i virksomhetsstrategier og organisasjon. Det redegjøres i tillegg for merverdien av bærekraftige bygg.

Forskningen som er utført i forbindelse med studien er gjennomført ved bruk av kvalitative metoder. Det er gjennomført fem semistrukturerte dybdeintervjuer hvor informantene er medium til store byggeiere av næringsbygg med en tydelig bærekraftsprofil.

Funnene i studien viser at den grunnleggende forutsetningen for drift er det økonomiske perspektivet. Likevel har informantene en indre motivasjon for å arbeide med bærekraftstiltak, et ønske om å ta samfunnsansvar og bidra til en mer bærekraftig eiendomsbransje. De største utfordringene er mangel på tid og systemer, samt at det er utfordrende å navigere blant stadig nye retningslinjer.

Bærekraft i perioden etter at bygget er tatt i bruk er underkommunisert i virksomhetenes strategidokumenter. Å finne en organisasjonsform som passer for de ulike virksomhetene og legger grunnlaget for å lykkes med bærekraftsarbeid over tid kan være utfordrende, og her er det en del ulikheter mellom aktørene. Videre er det ikke entydige funn når det kommer til hvilken merverdi bærekraft utgjør for byggeierne, herunder på hvilken måte leietakerne etterspør bærekraft.

Miljøsertifiseringsmodeller er gode hjelpemidler for å finne retning, men aktørene er uenige om relevansen i de ulike modellene. Det oppleves som utfordrende at det ikke er en godt etablert og kjent miljøsertifiseringsmodell som ivaretar gjenbruk og ombruk. Likevel ansees miljøsertifiseringsmodeller generelt å ha en merverdi – for noen en finansiell merverdi og for andre en merverdi i form av økt kunnskap om eget bygg.

Aktørene gir både seg selv og bransjen som sådan en relativt lav egenvurdering når det kommer til arbeid med bærekraft over tid.

Oppgaven konkluderer med at selv om det gjøres mye godt bærekraftsarbeid, gjenstår det en del når det kommer til å sette bærekraftsarbeidet i system i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk. Videre kommer det frem at bransjen selv ser viktigheten av kontinuerlig bærekraftsarbeid og har et iboende ønske om å bidra til det grønne skiftet.

ABSTRACT

There has never been a greater focus on sustainability. However, most likely we will not be able to prevent the ongoing climate change and global warming.

The real estate and construction sector accounts for close to 40% of the total energy consumption, material consumption and carbon dioxide emissions worldwide. The sector has a great potential for contributing to the reduction of human impacts on the environment. Although there is a great focus on sustainability in the real estate industry, sustainability measures in the period after a building has been put into use, receives less attention.

The purpose of this master's thesis is to uncover how building owners of commercial buildings work with sustainability in the period after a building has been put into use, including what motivation one has for working with sustainability and how environmental certification models are used. This report answers the following research question:

How do owners of commercial property follow up sustainability efforts in the portfolio over time?

The problem is answered with the help of three research questions, to which the structure of this report is closely linked.

An extensive literature study forms the theoretical framework for the master's thesis. There has been established an overview of sustainability concepts from both a general perspective and within the property industry - nationally and globally. Furthermore, the theoretical framework deals with various environmental certification models, as well as the importance of anchoring sustainability in business strategies and organization. Finally, the added value of sustainable buildings is explained.

The information in this study is collected through qualitative methods. Five semi-structured in-depth interviews have been conducted. The informants are building owners of commercial properties with a clear sustainability profile.

The findings in this study show that the basic prerequisite for operation is the financial perspective. Nevertheless, the informants have an inner motivation for working with sustainability measures; a desire to take social responsibility and contribute to a more sustainable property industry. The biggest challenges are a lack of time and software, as well as the fact that it is challenging to navigate among constantly evolving guidelines.

In the companies' strategy documents, sustainability in the period after the building has been put into use is under-communicated. Finding an organizational form that suits the various companies and lays the foundation for success with sustainability work over time can be challenging, and there are a

number of differences between the companies in this area. Furthermore, there are no clear findings when it comes to what added value sustainability represents for building owners, including in what way tenants demand sustainability.

Environmental certification models are useful tools for finding direction, but the informants disagree about the relevance of the various models. It is perceived as challenging that there is not a well-established and well-known environmental certification model that ensures reuse and recycling. Nevertheless, environmental certification models are generally considered to have an added value – for some as financial added value and for others as an added value in the form of increased knowledge about their own building.

The informants give both themselves and the industry as such a relatively low self-assessment when it comes to work on sustainability over time.

The assignment concludes that although a lot of good sustainability work is being done, there is still a lot to do when it comes to putting the sustainability work into a system in the period after the building has been put into use. Furthermore, it emerges that the industry itself sees the importance of continuous sustainability work and has an inherent desire to contribute to the green transition.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iv
Figurliste	ix
Tabelliste	x
1. Innledning	1
1.1. Bakgrunn	2
1.2. Formål og problemstilling.....	3
1.3. Forskningsspørsmål	4
1.4. Avgrensninger.....	4
1.5. Rapportens oppbygging	5
1.6. Begrepsliste	7
2. Teori	9
2.1. Bærekraft.....	9
2.1.1. Bærekraftbegrepet og bærekraftig utvikling.....	9
2.1.2. FNs Bærekraftsmål	12
2.1.3. Bærekraftige bygg og grønne bygg	13
2.1.4. Det grønne skiftet.....	15
2.1.5. Grønnvasking.....	15
2.2. Bærekraft i regulering og lovverk – Nasjonalt og internasjonalt	16
2.2.1. Bærekraft i norske lover og reguleringer	16
2.2.2. Bærekraft i internasjonale lover og reguleringer	17
2.3. Bærekraft i norsk eiendomssektor	20
2.3.1. Grønn Byggallianse	21
2.3.2. Eiendomssektorens veikart mot 2050 og strakstiltakene	21
2.3.3. Energimerkeordningen.....	23
2.3.4. Energitilskuddsordningen for bedrifter 2022.....	24
2.4. Grønn finansiering.....	24
2.5. Miljøsertifiseringsmodeller	25
2.5.1. ISO 14001	26
2.5.2. Miljøfyrtårn.....	27
2.5.3. Miljømerket Swanen	28
2.5.4. BREEAM	28
2.5.5. BREEAM-NOR	30
2.5.6. BREEAM In-Use.....	32
2.5.7. Forholdet mellom BREEAM og EUs Taksonomi.....	34

2.5.8.	WELL Building Standard.....	34
2.5.9.	FutureBuilt forbildeprosjekter.....	36
2.6.	Bærekraft = merverdi?	37
2.7.	Bærekraft i virksomhetsstrategien.....	41
2.8.	Bærekraft i virksomhetsorganiseringen	43
2.9.	Oppsummering teorikapittel	44
3.	Metode	45
3.1.	Forskningsdesign	45
3.2.	Vitenskapelig utgangspunkt	46
3.2.1.	Samfunnsvitenskapelig metode	46
3.2.2.	Kvantitativ og kvalitativ metode – tall eller ord?	47
3.2.3.	Metodetriangulering	49
3.3.	Valg av forskningsdesign og metodisk tilnærming.....	49
3.3.1.	Valg av forskningsdesign	49
3.3.2.	Valg av metode.....	50
3.4.	Innsamling av data.....	51
3.4.1.	Litteraturstudie.....	51
3.4.2.	Dybdeintervju	53
3.4.3.	Intervjuguide	54
3.4.4.	Utvalgsstrategi.....	55
3.4.5.	Rekruttering av informanter	55
3.4.6.	Oppnådd utvalg	55
3.4.7.	Intervjusituasjonen.....	56
3.5.	Forskningsetiske retningslinjer ved dybdeintervju	57
3.6.	Konsekvenser av metodevalget	58
3.6.1.	Reliabilitet (pålitelighet)	58
3.6.2.	Validitet (gyldighet)	59
3.6.3.	Generaliserbarhet.....	59
3.6.4.	Personvern.....	59
3.7.	Bearbeiding og analysering av data.....	60
4.	Resultater og funn	61
4.1.	Kunnskap og definisjoner rundt bærekraftsbegrepet.....	61
4.2.	Arbeid med bærekraft og miljøsertifisering.....	62
4.2.1.	Bærekraft i virksomhetsstrategi	62
4.2.2.	Motivasjoner for bærekraftsarbeid.....	63
4.3.	Bruk av miljøsertifiseringsmodeller.....	64
4.3.1.	Hvorfor miljøsertifiseringer?	64
4.3.2.	Omfang av bruk av miljøsertifiseringsmodeller	65

4.3.3.	Hvilke miljøsertifiseringer benyttes?.....	65
4.3.4.	Sertifiseringsprosessen.....	68
4.3.5.	Kommunikasjon rundt en miljøsertifisering.....	69
4.4.	Kontinuitet i bærekraftsarbeidet	70
4.4.1.	Organisering av bærekraftsarbeidet i virksomheten	70
4.4.2.	Bærekraftstiltak etter at bygget er tatt i bruk.....	71
4.4.3.	Utfordringer med kontinuitet i bærekraftsarbeidet etter at bygget er tatt i bruk	74
4.4.4.	Samarbeid.....	76
4.4.5.	Et skråblikk på egen bransje.....	77
5.	Diskusjon.....	79
5.1.	Bærekraft i virksomhetsperspektivet	79
5.1.1.	Kunnskap om bærekraftsbegrepet.....	79
5.1.2.	Har forankring i virksomhetsstrategien en betydning?.....	80
5.1.3.	Det handler om å få leid ut arealene.....	81
5.1.4.	Sekundære motivasjoner til bærekraftsarbeid etter at bygget er tatt i bruk	82
5.2.	Bruk av miljøsertifiseringsmodeller.....	83
5.3.	Kontinuitet i bærekraftsarbeidet	87
5.3.1.	Organisering av bærekraftsarbeidet	87
5.3.2.	Fokuset på bærekraftstiltak etter at bygget er tatt i bruk	88
5.3.3.	Sosial bærekraft – underkommunisert, men på vei opp.....	89
5.3.4.	Det mest bærekraftige er det vi allerede har	91
5.3.5.	Merverdi av miljøsertifiserte bygg?	92
5.3.6.	En samlet bransje på vei i riktig retning?	93
5.3.7.	Et skråblikk på egen bransje.....	93
6.	Konklusjon.....	95
6.1.	Forslag til videre forskning	98
6.2.	Avsluttende refleksjoner	99
7.	Referanser	100
8.	Vedlegg	108
	Vedlegg 1 - Informasjon til informanter.....	108
	Vedlegg 2 – Intervjuguide.....	109

FIGURLISTE

Figur 2-1: De tre dimensjonene i bærekraftig utvikling (FN-sambandet, 2021)	11
Figur 2-2: FNs bærekraftsmål (FN-sambandet, 2023a)	12
Figur 2-3: Illustrasjon av ni bærekraftsmål knyttet opp mot grønne bygg (WGBC 2022).....	13
Figur 2-4: Lover og regulerings påvirkning på bærekraft.....	20
Figur 2-5: Eksempel på energimerking (Enova, 2023b).....	23
Figur 2-6: Forklaring av oppvarmingskarakter (Enova, 2023b)	23
Figur 2-7: Statistikk for tilskudd energitilskuddsordningen for bedrifter i 2022 (Energitilskuddsordningen, 2023)	24
Figur 2-8: Kriteriesett for grønne lån Nordea og DNB.....	25
Figur 2-9: Logo miljøfyrtårn (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023a)	27
Figur 2-10: Svanemerket (Forbrukerrådet 2023)	28
Figur 2-11: BREEAM gjennom et byggs livsløp (Renaas og Kjesbu, 2021)	29
Figur 2-12: Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng i BREEAM-NOR (Renaas og Kjesbu, 2021)	31
Figur 2-13: Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng i BREEAM In-Use (Izaka, 2021)	33
Figur 2-14: WELL scorecard (International WELL Building Institute, 2020)	34
Figur 2-15: Sammenligning klimagassutslipp dagens praksis vs. beste praksis (FutureBuilt, 2023b) ...	36
Figur 2-16: Illustrasjon av mål for klimagassutslipp for forbildeprosjekter i FutureBuilt (FutureBuilt 2023b)	37
Figur 2-17: Financial benefits og green buildings (Dodge Data & Analytics, 2021 s.5).....	38
Figur 2-18: Most important Business Benefits of Green Building (Dodge Data & Analytics, 2021 s.5)	39
Figur 2-19: Indikatorer for merverdi i grønne bygg (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019 s.29)	39
Figur 2-20: Leietakers økte betalingsvilje for bærekraftige bygg (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019 s.49)	40
Figur 3-1: Faser i undersøkelsesprosessen (Figur basert på Jacobsen, 2018).....	46
Figur 3-2: Grafisk fremstilling av studiens forskningsdesign	51
Figur 3-3: Grader av strukturering av et intervju, basert på Jacobsen (2018)	54
Figur 4-1: Omfang av bruk av sertifiseringsmodeller	66
Figur 4-2: Organisering av bærekraftsarbeid hos informantene	71
Figur 4-3: Evaluering av virksomhetens og bransjens innsats innenfor bærekraftsarbeid.....	78

TABELLISTE

Tabell 2-1: Grønne bygg vs. bærekraftige bygg (Bernardi, 2013)	14
Tabell 2-2: Bærekraft i norsk lov	17
Tabell 2-3: BREEAM rammeverk	30
Tabell 2-4: Vekting av kategorier i BREEAM-NOR v06 (BREEAM-NOR, 2022, s. 22)	31
Tabell 2-5: Vekting av kategorier BREEAM In-Use næringsbygg (BREEAM, 2020, s. 19)	33
Tabell 2-6: Sertifiseringsnivåer i WELL Building Standard v2 (WELL, 2023a)	35
Tabell 3-1: Oversikt informanter	56
Tabell 4-1: Oversikt miljøsertifiseringer hos informanter	65

1. INNLEDNING

Bærekraft er muligens det mest brukte ordet i eiendomsbransjen i dag, og aldri før har fokuset på bærekraft vært større. Selv om begrepet har blitt allemannseie og det er stor enighet rundt viktigheten av bærekraft, er det ulike måter å tolke, tenke, praktisere, dokumentere og kommunisere bærekraft.

Bærekraft handler om å prioritere riktig, og på veien mot en mer enhetlig tolkning av begrepet har vi utallige hjelpemidler, som miljøsertifiseringsmodeller, lover, reguleringer og standarder.

Det er en forventning om at «bærekraftige» eller «grønne» bygg har både lavere ledighet og oppnår høyere leiepris (CBRE, 2021). Samtidig melder Finansavisen om at det ikke er økt betalingsvilje for miljøsertifiserte bygg (Granerud, 2020). Uansett virker det som at det går prestisje i å oppnå høy score innenfor miljøsertifisering, og aktørene er ikke sene med å markedsføre oppnådd resultat. Et av landets ledende eiendomsselskap, Entra, meldte tilbake i 2020 at 40% av porteføljen var miljøsertifisert (Vidhammer, 2020).

Imidlertid skiller det ikke mellom bærekraftsfokus og miljøsertifisering av et bygg i prosjektfase på den ene siden (slik som BREEAM-NOR), og bærekraftsfokus og miljøsertifisering av bygg som er tatt i bruk på den andre, ved slik type markedsføring. Mens et byggs prosjektfase gjerne varer i 3-5 år, er bygget satt opp for å vare og bli driftet og forvaltet over en periode på 60-150 år (Byggordboka, 2017).

Hvorfor har ikke bærekraft i perioden etter at bygget er tatt i bruk like stort fokus? På hvilken måte ivaretar eiendomsbransjen bærekraftsprinsippene på lengre sikt?

Hva skal til for å forankre bærekraftsarbeidet i det faktiske formålet – nemlig en bærekraftig eiendomsbransje og det grønne skiftet?

1.1. BAKGRUNN

I 1987 ble begrepet bærekraftig utvikling først introdusert, gjennom rapporten «Vår felles fremtid» utgitt av Verdenskommisjonen for miljø og utvikling (også kalt Brundtlandrapporten). Her ble bærekraftig utvikling definert som «*En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov*» (Brundtland og Dahl, 1987).

Verdens felles handlingsplan innenfor bærekraft er fastsatt gjennom FNs bærekraftsmål. Målene har til hensikt å søke å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN-sambandet, 2023a). Men meldingene fra FNs klimapanel er dystre lesning. Selv om det har vært økt fokus på bærekraft verden over vil vi mest sannsynlig ikke klare målet om å forhindre global oppvarming over 1,5 grader innen 2030, eller over 2 grader innen 2100 (FN-sambandet, 2023b).

Konsekvensene av dette er store. Nær samtlige klimaforskere verden over er enige om at klimaendringene vi i dag opplever skyldes klimagassutslipp fra mennesker. Disse klimaendringene innebærer blant annet høyere temperatur, stigende havnivå, forsuring av havområdene, smelting av isbreer, mer variert nedbør og ekstremvær som hetebølger, flommer, orkaner og tørke (FN-sambandet, 2023b). Også her hjemme i Norge kjenner vi klimaendringene på kroppen. 10. juni 2023 meldte VG at Norge i snitt har 41 færre snødager nå enn på 1960-tallet. Temperaturen stiger raskere i Norge enn i resten av verden og vi får mer nedbør (Amundsen m.fl., 2023).

Nå krever situasjonen at vi setter handling foran ord.

Bygg- og eiendomsbransjen refereres ofte til som «40%-næringen». Dette er fordi bransjen på verdensbasis står for:

- 40% av all energiforbruk
- 40% av alle materialressursene
- 40% av de totale klimagassutslippene

(Grønn Byggallianse, 2022)

Det gjør at bygg- og eiendomsbransjen i høyeste grad har mulighet til å påvirke verdensbildet innenfor klimagassutslipp og global oppvarming, og har et stort potensial for å bidra til reduksjon av miljøpåvirkningen.

I Norge står bygg- og eiendomsbransjen, i likhet med som på verdensbasis, for nærmere 40% av energi- og materialbruken (Regjeringen, 2022a). I Norge er imidlertid mye av energien vi bruker fornybar, og derfor står eiendomsbransjen kun for ca. 16 % av Norges totale klimagassutslipp (Grønn Byggallianse, 2022).

Bærekraft handler imidlertid ikke bare om klimagassutslipp og miljømessige forhold. Sidestilt med de miljømessige forholdene står økonomiske forhold og sosiale forhold, som til sammen utgjør det vi kaller de tre dimensjonene innenfor bærekraft (FN-sambandet, 2021). Det sosiale perspektivet innenfor bærekraft får stadig større fokus i eiendomsbransjen i Norge.

Det overordnede temaet i denne studien er bærekraftsarbeid blant byggeiere av næringseiendom i perioden etter at bygget er tatt i bruk. Det søkes å finne svar på hvorfor og hvordan byggeierne arbeider med bærekraft i denne perioden, og hva som ligger bak de ulike valgene som gjøres hver dag.

Tenker aktørene likt om bærekraftsarbeid og miljøsertifiseringer? Dersom det er forskjeller, kan vi se noen trender? Er det forskjell på store og små aktører? Har organisering av virksomheten og bærekraftsarbeidet noen betydning, eller kan det hende at bærekraftsarbeidet er personstyrt? Det er også interessant å se på om det er de økonomiske insentivene som er styrende alene, eller om aktørene har en mer indre motivasjon for å bidra til å skape en mer bærekraftig eiendomsbransje.

Hva skal til for at eiendomsbransjen kan bli en del av løsningen for en mer bærekraftig fremtid?

1.2. FORMÅL OG PROBLEMSTILLING

Formålet med denne masteroppgaven er å kartlegge hvordan byggeiere arbeider med bærekraft i perioden etter at et bygg er tatt i bruk, herunder hvilken kontinuitet de har i sitt bærekraftsarbeid. Som en del av dette temaet skal oppgaven belyse hvilken motivasjon som ligger bak byggeiernes arbeid med bærekraft samt hvilke utfordringer de møter.

Oppgaven søker videre å belyse i hvilken grad bærekraftsarbeid oppstår som en del av et ønske om å bidra til «*det grønne skiftet*» eller om det er selve miljøsertifiseringene og bruken av disse i markedsføring som ligger bak. Blir bærekraftsarbeidet i eiendomsbransjen gjennomført på en hensiktsmessig måte og i tråd med de bakenforliggende prinsippene for bærekraft, eller ligger motivasjonen i selve miljøsertifikatet?

Problemstilling for oppgaven er utarbeidet med bakgrunn i oppgavens formål, og er som følger:

Hvordan følger byggeier opp arbeid med bærekraft i porteføljen over tid?

1.3. FORSKNINGSSPØRSMÅL

For å belyse problemstillingen er det utarbeidet tre forskningsspørsmål som skal bidra til å skape dybde i oppgaven og relevant diskusjon opp mot studiens tema og problemstilling.

Forskningsspørsmålene i denne studien er som følger:

1. Hva er motivasjonen bak å arbeide med bærekraft?
2. Hvilke sertifiseringsmodeller brukes og hvorfor?
3. Hva er førende for kontinuitet i bærekraftsarbeidet?

Målet med det første forskningsspørsmålet er å avdekke hvorfor de ulike aktørene arbeider med bærekraft. Hvilke ulikheter og sammenhenger kan man se mellom de ulike aktørene?

Det andre forskningsspørsmålet bygger opp under forskningsspørsmål 1 og søker å kartlegge hvilke sertifiseringsmodeller som benyttes av bransjen. Forskningsspørsmålet søker videre å avdekke hvorfor de ulike sertifiseringsmodellene benyttes. Spesielt interessant i så måte blir å se hvorvidt man klarer å finne en sammenheng mellom forskningsspørsmål 1 og 2.

Hensikten med det siste forskningsspørsmålet er å gå mer i dybden på hva som ligger bak arbeid med bærekraft, og hvilke motivasjoner og ikke minst utfordringer som ligger bak måten bærekraftsarbeid blir utøvet på i eiendomsbransjen over tid. Dette kan ha sammenheng med hvordan bærekraftsperspektivene er forankret i virksomhetenes strategi, organisering og daglig virke. Er bærekraft et prosjekt som igangsettes for å oppnå et sertifikat, et bevis, hvorpå man sier seg fornøyd og arbeidet legges i en skuff? Eller ønsker virksomheten å søke de mest bærekraftige løsningene på lang sikt, og dermed være en del av løsningen og veien mot en mer bærekraftig fremtid?

Sannsynligvis vil ulike aktører ha ulikt perspektiv på denne problemstillingen, og det vil være interessant å se om man klarer å finne sammenhenger på tvers av de ulike aktører og bygg.

1.4. AVGRENSNINGER

Formålet med denne studien er å avdekke hvordan byggeiere ivaretar bærekraftsperspektivene i perioden etter at et bygg er ferdigstilt og tatt i bruk. Studien avgrenses til å omhandle byggeiere av næringseiendom som allerede har en tydelig bærekraftsprofil. Aktuelle informanter har en eiendomsportefølje som kan bestå av en sammensatt type bygg, men med hovedvekt på næringsbygg/kontorbygg. Aktørene som er valgt ut som informanter har videre gjennomført miljøsertifisering på deler av sin portefølje og/eller markedsført sine bygg og sin virksomhet som bærekraftig.

Opgaven begrenser seg videre til kun å se på bygg og aktører som har gjennomført en eller flere miljøsertifiseringsprosesser i nyere tid, det vil si de siste 5-10 år, slik at bærekraftsprinsipper og

eventuelle miljøsertifiseringsmodeller som er anvendt fortsatt har en viss grad av aktualitet. Videre har det vært et krav at virksomheten har bygg i sin portefølje som har vært i bruk i noen år slik at virksomheten har fått nok tid til å etablere en strategi, og igangsette og systematisere bærekraftsarbeidet i driftsfasen. Det ble stilt et krav til at ett eller flere av informantenes bygg skulle finnes i oversikten over sertifiserte bygg i henhold til BREEAM-NOR (Grønn Byggallianse, 2023j).

Denne avgrensningen forsterkes av det forhold at den norske manualen til BREEAM, BREEAM-NOR, som er Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer, ble lansert i 2012 (Grønn Byggallianse, 2023a).

1.5. RAPPORTENS OPPBYGGING

Denne rapporten er bygd opp i henhold til rapportstrukturen til Nils Olsson i *Praktisk rapportskrivning* (2014) med følgende kapitteinndeling:

Kapittel 1: Innledning

I innledningen introduseres oppgaven ved at studiens tematikk og formål presenteres. Studiens og rapportens retning angis ved å presentere problemstillingen for forskningen. Videre presenteres forskningsspørsmålene som skal underbygge problemstillingen. Avgrensninger og begrepsforklaringer blir også gjennomgått i innledningen.

Kapittel 2: Teori

I oppgavens teorigapittel blir teoretisk rammeverk som skal belyse problemstillingen presentert, herunder tidligere relevant forskning innenfor temaet bærekraft i eiendomsbransjen. Teorigapittelet har også til hensikt å redegjøre for begreper og terminologi som er relevant for forskningen som er gjennomført. Teorigapittelet vil danne et grunnlag for forskningen som presenteres i denne rapporten.

Teorigapittelet presenterer videre begrepene bærekraft og bærekraftig utvikling, samt en gjennomgang av ulike rammeverk for bærekraft og sertifiseringsmodeller for bærekraft i eiendomsbransjen.

Kapittel 3: Metode

I metodekapittelet presenteres metoden som har blitt anvendt i denne studien, det vil si fremgangsmåten for forskningen som blir presentert senere i rapporten. Videre redegjøres det for hvorfor den valgte metoden ansees som den mest hensiktsmessige vurdert opp mot studiens problemstilling. Metodekapittelet inneholder også vurderinger rundt reliabilitet og validitet.

Kapittel 4: Resultater og funn

I kapittel 4 blir resultater og funn fra forskningen som er utført presentert. Funnene er strukturert og presentert opp mot forskningsspørsmålene.

Kapittel 5: Diskusjon

I kapittel 5 blir resultater og funn som er presentert i kapittel 4 diskutert opp mot det teoretiske rammeverket som er presentert i kapittel 2. Diskusjonskapittelet skaper grunnlag for å besvare forskningens problemstilling, med de tilhørende forskningsspørsmålene som er utarbeidet.

Kapittel 6: Konklusjon

I kapittel 6 besvares problemstillingene og forskningsspørsmålene i studien, i det som utgjør oppgavens konklusjon. Konklusjonen trekkes med bakgrunn i diskusjonskapittelet. Kapittelet inneholder videre egne avsluttende refleksjoner rundt funnene og konklusjonen, samt forslag til videre forskning.

Kapittel 7: Referanseliste

Kapittel 7 inneholder referanseliste som viser til de kilder som er brukt for å utarbeide denne rapporten.

Kapittel 8: Vedlegg

I kapittel 8 samles aktuelle vedlegg for rapporten.

1.6. BEGREPSLISTE

Under listes nyttige forkortelser, begreper og definisjoner for denne rapporten opp.

BREEAM	Verdens ledende miljøsertifiseringssystem for bygg. Forkortelse for: <i>Building Research Establishment's Environmental Assessment Method</i> (BRE Group, 2023a)
BREEAM In-Use	Miljøledelsessystem for å å redusere driftskostnader, energiforbruk og miljøbelastninger i eksisterende næringsbygg og boliger (Grønn Byggallianse, 2023c)
BREEAM-NOR	Norsk tilpasning av BREEAM Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer (Grønn Byggallianse, 2023a)
Brune bygg	Bygg som ikke er grønne eller bærekraftige
Bærekraftige bygg	Bygg som ivaretar alle de tre perspektivene innenfor bærekraft (Bernardi, 2013)
Gjenbruk	Å bruke et produkt på nytt, på en ny måte, med det formål å redusere avfall ved å gi ny bruk til produkter som ellers ville ha blitt kastet (Sirken, 2023)
Grønne bygg	Bygg som ivaretar det miljømessige perspektivet innenfor bærekraft (Bernardi, 2013)
Grønnvasking	Misvisende markedsføring hvor et produkt eller en virksomhet fremstilles som mer miljøvennlig og bærekraftig enn det faktisk er (Grønnvaskingsplakaten, 2023)
Miljøledelsessystem	Den delen av en virksomhets totale styringssystem som utformer, iverksetter og vedlikeholder virksomhetens miljøpolicy, med hensikt å sette klima- og miljøarbeidet i virksomheten i system (Miljødirektoratet, 2023)

Miljøsertifisering	En ekstern verifisering av at virksomheten følger standarder for oppbygging og oppfølging av miljøstyringssystemet som gir omverdenen sikkerhet for at virksomheten arbeider seriøst med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet (Miljødirektoratet, 2023)
Miljømerking	Miljøsertifisering av produkter og tjenester (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023a)
Næringseiendom	Eiendom som brukes i eiers eller leietakers næringsvirksomhet (Skatteetaten, 2023)
Ombruk	Å bruke et produkt flere ganger på samme måte med det formål å utvide produktets levetid (Sirken, 2023)
WGBC	Forkortelse for: <i>World Green Building Council</i>

2. TEORI

I det følgende kapittelet vil teori og begreper som er relevant for tematikken og problemstillingen i denne studien bli belyst. Teorien vil legge grunnlaget for videre diskusjon, og til slutt konklusjonen på studiens problemstilling.

Innledningsvis i teorikapittelet vil bærekraftsbegrepene presenteres i et vidt perspektiv. Videre vil det snevres inn til bærekraft innenfor eiendomsbransjen – internasjonalt og nasjonalt. Det vil redegjøres for ulike miljøsertifiseringsmodeller for måling av bærekraft i eiendomsbransjen. Til slutt presenteres et teorigrunnlag for merverdien av bærekraft innenfor eiendomsbransjen og bærekraftens forankring i virksomhetsstrategier og organisasjon.

2.1. BÆREKRAFT

Innledningsvis vil rapporten etablere en forståelse for hva begrepet bærekraft og bærekraftig utvikling innebærer, og hva som ligger bak de ulike definisjonene. I tillegg redegjøres det for førende dokumenter og rapporter som omhandler hvordan vi vanligvis tenker og håndterer bærekraft.

2.1.1. Bærekraftbegrepet og bærekraftig utvikling

Begrepene bærekraft og bærekraftig utvikling har fått et solid fotfeste innenfor de fleste fagområder. Det er begreper som alle etter hvert har fått et forhold til, både gjennom medier, det private virket og i arbeidslivet. Begrepene er ikke nye, men søkelyset på bærekraft har økt drastisk den siste tiden og antallet definisjoner overskrider det vi kan telle.

Den opprinnelige betydningen av begrepet bærekraft var «*kraften et underlag har til å bære noe annet*» i henhold til Store Norske Leksikon (2021a).

I 1987 ga *Verdenskommisjonen for miljø og utvikling* ut rapporten «Vår felles fremtid» som fortsatt er et av de retningsgivende dokumentene vi har innenfor bærekraft og bærekraftig utvikling.

Verdenskommisjonen for miljø og utvikling ble ledet av Gro Harlem Brundtland, og kommisjonen blir derfor ofte benevnt Brundtlandkommisjonen og rapporten «Vår felles fremtid» benevnt Brundtlandrapporten. Brundtlandkommisjonens mål med Brundtlandrapporten var å finne løsninger på både fattigdoms- og miljøproblemer (FN-sambandet, 2021).

I Brundtlandrapporten ble begrepet bærekraftig utvikling først ble introdusert. Der ble det definert som «*En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.*» (Brundtland og Dahl, 1987).

Det er etablert et skille mellom begrepene *bærekraft* og *bærekraftig utvikling*. Parkin (2000) hevder at ***bærekraft*** er en kvalitet noe har eller skal ha, det vil si et mål eller en tilstand. ***Bærekraftig utvikling*** defineres på sin side i av Parkin som en prosess som kan lede til at bærekraft oppnås.

I standarden *NS-EN ISO 41011 – Fasilitetsstyring (FM) Terminologi* blir det også fremhevet et skille mellom begrepene bærekraft og bærekraftig utvikling. I standarden er bærekraft definert som «*tilstanden til det globale systemet, innbefattet miljømessige, sosiale og økonomiske aspekter, der nåtidens behov dekkes uten å undergrave framtidige generasjoner mulighet til å dekke sine behov*» (Standard Norge, 2018, s 10). Videre står det at *bærekraft er siktemålet for bærekraftig utvikling*. Begge steder defineres med andre ord bærekraftig utvikling som en prosess om leder til bærekraft.

Atkin og Brooks (2015) presenterer et annet motiv for å introdusere begrepene bærekraft og bærekraftig utvikling: Nemlig å forsøke å dreie tankegangen fra et «*vugge til grav-perspektiv*», og over til et «*vugge til vugge-perspektiv*». Gjennom en slik sirkulær tankegang kan man vurdere og anerkjenne hvilke effekter og konsekvenser virksomhetens handlinger vil få for samfunnet og verden for øvrig. Denne tankegangen kan man tydelig kjenne igjen i for eksempel strategier for avfallshåndtering (Atkin og Brooks, 2015).

I Brundtlandrapporten blir økonomiske og sosiale forhold presentert som en del av begrepet bærekraftig utvikling, sammen med økologiske eller miljømessige forhold. (Brundtland, 1987). Dette legger grunnlaget for de tre dimensjonene vi definerer som bærekraft i dag: Økonomiske forhold, miljømessige forhold og sosiale forhold.

Denne tredelingen blir ytterligere spesifisert gjennom John Elkingtons «*Den tredelte bunnlinje*» fra 1994. I følge Elkington er tanken bak denne tredelingen det faktum at en virksomhet påvirker flere aspekt i samfunnet enn kun de økonomiske, og når man snakker om resultatet til en virksomhet bør man ta alle aspektene med i vurderingen. Målet bak modellen var å få forståelse for at det ikke kun er den økonomiske bunnlinjen som har betydning, og at man burde snakke om bunnlinjer også knyttet til den sosiale og miljømessige påvirkningen virksomheten har på samfunnet for øvrig (Elkington, 1994).

Den triple bunnlinjen innenfor bærekraft blir ofte referert til som de tre P-ene: *People, Planet, Profit*. Alle tre perspektivene må tas i betraktning i en vurdering av bærekraft (Collins et al., 2019).

Modellen om den triple bunnlinjen understreker virksomhetens samfunnsansvar, gjennom at man ikke kan måle suksess basert på de økonomiske resultatene alene, men også må hensynta de miljømessige og sosiale resultatene.

Modellen om bærekraftens triple bunnlinje er i utgangspunktet samfunnsøkonomisk, men den oppleves generell og benyttes derfor også innenfor eiendom når man snakker om bærekraft.

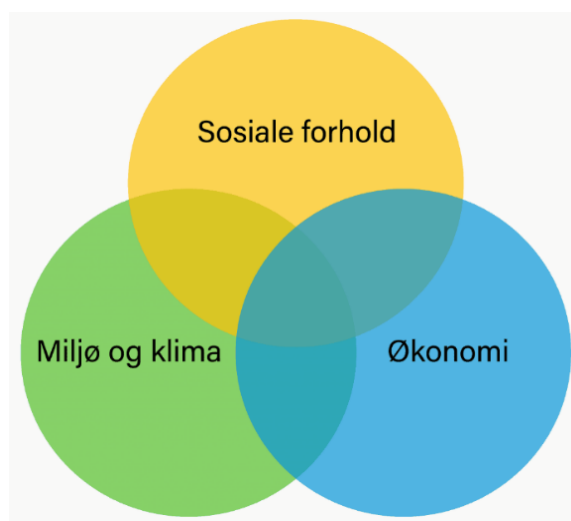
De tre dimensjonene blir også brukt innenfor bærekraftig utvikling. Med bakgrunn i modellen om bærekraftens triple bunnlinje kan man si at bærekraftig utvikling dreier seg om at beslutninger må fattes med bakgrunn i et mer langsiktig og helhetlig perspektiv hvor flere aspekter i virksomheten er ivaretatt.

Den triple bunnlinjen representerer en del dilemmaer man står ovenfor når man skal arbeide med bærekraft, da de ulike perspektivene kan representere ulike interesser som kan komme i direkte konflikt med hverandre. Det er sammenhengen mellom de tre perspektivene som avgjør om noe er bærekraftig, og man oppnår bærekraft først når alle de tre perspektivene er innfridd. Det er med andre ord i skjæringspunktet mellom de ulike dimensjonene bærekraftig utvikling oppstår (FN-sambandet, 2021).

Brundtlandkommisjonens definisjon av bærekraftig utvikling er en teoretisk tilnærming til bærekraftsarbeid, og den fastsetter ingen særskilte indikatorer for måling av bærekraftig utvikling (Collins et al., 2019).

Til tross for at det finnes utallige definisjoner fremstår bærekraftbegrepet fortsatt som noe teoretisk og vanskelig å konkretisere. Svaret på hva bærekraftig utvikling er vil derfor kunne variere fra virksomhet til virksomhet og prosjekt til prosjekt.

De tre dimensjonene innenfor bærekraft og sammenhengen mellom disse er illustrert i figur 2-1 under.



Figur 2-1: De tre dimensjonene i bærekraftig utvikling (FN-sambandet, 2021)

Økonomisk bærekraft dreier seg overordnet om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunnet for øvrig (FN-sambandet, 2021).

Miljømessig bærekraft handler om å løse klimakrisen som følger av menneskeskapt klimagassutslipp (FN-sambandet, 2021).

Sosial bærekraft handler overordnet om å «sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv og arbeid» (FN-sambandet, 2021). Det finnes ikke noen eksakt definisjon på hva det vil si innenfor eiendomsbransjen, men en allmenn oppfatning er at aspekter som godt innemiljø, riktig lyssetting, tilgang på tjenester som treningsrom, kantine og annet skal være ivaretatt, samt at bygget skal ha en positiv innvirkning på området og samfunnet når det kommer til blant annet estetikk og tjenestetilbud. Dette er områder som gjenspeiles i de ulike miljøsertifiseringsmodellene som for eksempel BREEAM-NOR (BREEAM, 2022), BREEAM In-Use (2020) og WELL Building Standard (International WELL Building Institute, 2020) som det vil redegjøres for senere i rapporten.

2.1.2. FNs Bærekraftsmål

I 2015 ble FNs bærekraftsmål for bærekraftig utvikling mot 2030 vedtatt i FNs Generalforsamling. FNs bærekraftsmål består av 17 hovedmål og 169 delmål, og skal være «verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030» (FN-sambandet, 2023a). Bærekraftsmålene ble lansert med bakgrunn i økt kunnskap om bærekraft og bærekraftig utvikling, herunder samspeillet mellom de tre dimensjonene innenfor bærekraft.

FNs bærekraftsmål er illustrert i figur 2-2 under.



Figur 2-2: FNs bærekraftsmål (FN-sambandet, 2023a)

The World Green Building Council (WGBC) støtter FNs bærekraftsmål og har plukket ut ni av de 17 bærekraftsmålene hvor bygg og eiendomsbransjen kan ha stor innvirkning (WGBC, 2022). WGBC skriver at grønne bygg kan være med å bidra med å oppnå disse bærekraftsmålene. De ni bærekraftsmålene som WGBC mener at er spesielt viktig for bygg og eiendomsbransjen ivaretar alle de tre dimensjonene innenfor bærekraft og bærekraftig utvikling – på individnivå, så vel som på internasjonalt nivå.

Figur 2-3 viser WGBScs illustrasjon som beskriver hvordan grønne bygg kan bidra til å oppnå de ni utvalgte bærekraftsmålene.



Figur 2-3: Illustrasjon av ni bærekraftsmål knyttet opp mot grønne bygg (WGBC 2022)

2.1.3. Bærekraftige bygg og grønne bygg

Det kan være nyttig å skille mellom det som betegnes som et grønt bygg og hva som er et bærekraftig bygg.

Kibert (2016) definerer grønne bygg som sunne konstruksjoner som er designet og bygget på en ressurseffektiv måte ved å bruke økologiske prinsipper.

Yudelson (2008) definerer et grønt bygg som en høyttelseseiendom som tar hensyn til og reduserer sin innvirkning på miljøet og menneskers helse. Et grønt bygg er videre designet for å bruke mindre energi og vann og for å redusere miljøpåvirkninger gjennom byggets livssyklus. Dette kan oppnås gjennom å optimalisere plasseringen til bygget så vel som å ha gjennomtenkte løsninger innenfor design, materialvalg, konstruksjon, drift, vedlikehold, ombruk/gjenbruk og rivning (Yudelson, 2008).

De to overnevnte definisjonene på et grønt bygg har til felles at de fremhever de miljømessige prinsippene, og dermed kun én av de tre dimensjonene innenfor bærekraft.

Berardi (2013) poengterer at man mangler en god definisjon på hva et bærekraftig bygg er, selv om begrepet som sådan er flittig brukt. Han inkluderer de to andre dimensjonene innenfor bærekraft, det økonomiske og sosiale, i sin definisjon av hva som er et bærekraftig bygg. Et bærekraftig bygg er i følge Berardi definert som en sunn konstruksjon som er designet og bygget på en ressurseffektiv måte fra vugge til grav ved bruk av økologiske prinsipper, sosial rettferdighet og verdi gjennom hele livssyklusen, og som fremmer en følelse av bærekraftig fellesskap (Berardi, 2013).

Gjennom de overnevnte definisjonene får vi et tydelig skille mellom et grønt bygg og et bærekraftig bygg, hvor et bærekraftig bygg i tillegg til de miljømessige perspektivene ivaretar sosial bærekraft og økonomisk bærekraft.

Tabell 2-1 under illustrerer forskjellen mellom grønne bygg og bærekraftige bygg i henhold til Bernardi (2013).

Major issues of the building performances	Green building	Sustainable building
Consumption of non-renewable resources	x	x
Water consumption	x	x
Materials consumption	x	x
Land use	x	x
Impacts on site ecology	x	x
Urban and planning issues	x	x
Greenhouse gas emissions	x	x
Solid waste and liquid effluents	x	x
Indoor well-being: Air quality, lighting, acoustics	x	x
Longevity, adaptability, flexibility		x
Operations and maintenance		x
Facilities management		x
Social issues (access, education, inclusion, cohesion)		x
Economic considerations		x
Cultural perception and inspiration		x

Tabell 2-1: Grønne bygg vs. bærekraftige bygg (Bernardi, 2013)

Kilde tabell: Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold 2016-18 (2019)

2.1.4. Det grønne skiftet

Begrepet «*Det grønne skiftet*» har fått et stødig fotfeste i Norge. Begrepet har ingen presis definisjon, men betyr generelt en forandring i en mer miljøvennlig retning i henhold til FNs bærekraftsmål (SNL 2023).

I følge Regjeringen.no handler det grønne skiftet om hvordan Norge skal bli et lavutslippssland innen 2050. Som et ledd i dette må vi omstille oss til et samfunn hvor vekst og utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser, det vil si en overgang til produkter og tjenester som gir betydelig reduserte negative konsekvenser for klima og miljø (Regjeringen, 2021a).

2.1.5. Grønnvasking

Grønnvasking er definert som «*misvisende markedsføring hvor et produkt eller en virksomhet fremstilles som mer miljøvennlig og bærekraftig enn det faktisk er*» (Grønnvaskingsplakaten, 2023). Grønnvaskingsbegrepet bør knyttes opp mot FNs bærekraftsmål og den triple bunnlinjen innenfor bærekraft, slik at det også betegnes som grønnvasking om man fremstiller seg som mer opptatt av mangfold enn det som er virkelig (Grønnvaskingsplakaten, 2023).

Grønnvasking er villedende markedsføring, og således i strid med markedsføringslovens bestemmelser.

For å hindre grønnvasking har vi reguleringer og sertifiseringsmodeller som legger retningslinjer for hva som kan kalles «grønt» eller «bærekraftig». EUs taksonomi er også et verktøy for å forhindre grønnvasking.

2.2. BÆREKRAFT I REGULERING OG LOVVERK – NASJONALT OG INTERNASJONALT

Bærekraft er godt regulert gjennom ulike lover og reguleringer, både nasjonalt og internasjonalt. Her i Norge har vi en rekke standarder og lover som ivaretar ulike deler av bærekraftperspektivet. I tillegg blir tolkningen av bærekraft påvirket av ytre og internasjonale faktorer, slik som internasjonale konvensjoner som FN, OECD og ILO, EU-regulativer og forhold i EØS-avtalen.

De mest fremtredende regulativene vil presenteres i dette kapittelet. Merk at det materialet som presenteres her ikke er uttømmende og at det finnes utallige og stadig flere reguleringer av bærekraft innen ulike virksomheter og virksomhetsområder.

2.2.1. Bærekraft i norske lover og reguleringer

Når vi tenker på bærekraft i lys av FNs bærekraftsmål kan begrepet virke noe fjernt fra vår virkelighet her hjemme i Norge. Bærekraftsmålene belyser forhold som hos oss i stor grad er dekket av lovgivningen og generelt minstekrav til standard. Dette viser både at bærekraft har vært i fokus i Norge over lang tid og er godt integrert i vårt samfunn, og at vi på mange områder ligger langt fremme innenfor bærekraftsarbeidet. Likevel er det flere områder hvor det gjenstår mye arbeid.

Norge har et pågående høyt fokus på bærekraftsarbeid og kutt i klimagassutslipp. Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til å kutte i klimagassutslippene med minst 55% innen 2030, sammenlignet med 1990 (Regjeringen, 2022b). I følge Energi og Klima (2023) hadde vi pr. 2022 kun kuttet 4,7%.

Bærekraft er tungt forankret i norsk lov, som fastsetter hvordan ulike virksomheter skal jobbe med bærekraft innenfor ulike områder.

Innenfor eiendom må selvsagt plan- og bygningsloven trekkes frem, og i lovens formålsbestemmelse står det at «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner». Videre inneholder loven en bestemmelse som fastsetter at «ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas» (Plan og bygningsloven, 2008). Loven ivaretar altså alle de tre dimensjonene innenfor bærekraft, men er lite spesifikk.

Det minimum av egenskaper det stilles krav til for at et bygg skal kunne oppføres lovlig i Norge finner vi i Byggeteknisk forskrift (TEK17) (Direktoratet for byggkvalitet, 2017).

Videre har vi bestemmelser knyttet til bærekraft i blant annet lover og forskrifter* som opplistet under i tabell 2-2:

Lovverk	Bærekraftperspektiv
Aksjeloven	Sikre økonomisk bærekraftig selskapsdrift og likestilling i styret
Arbeidsmiljøloven	Et bærekraftig arbeidsliv
Energiloven	Bærekraftig energiproduksjon og -behandling
Forurensningsloven	Unngå forurensning og forsøpling
Hvitvaskingsloven	Forhindre økonomisk kriminalitet
Internkontrollforskriften	Ivareta HMS-krav som sikkerhet og skadevern
Likestillings- og diskrimineringsloven	Økt likestilling og unngå diskriminering
Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.	Stimulere til investeringer i bærekraftige prosjekter - EUs offentliggjøringsforordning - EUs taksonomiforordning
Naturmangfoldloven	Ivareta naturmangfold gjennom bærekraftig bruk og vern
Regnskapsloven	Rapportering på parametere knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og samfunnsansvar
Åpenhetsloven	Anstendige arbeidsforhold

*listen er ikke uttømmende

Tabell 2-2: Bærekraft i norsk lov

2.2.2. Bærekraft i internasjonale lover og reguleringer

I tillegg til de norske reguleringene gjennom lov og forskrift blir bærekraftsarbeidet i Norge påvirket av en rekke internasjonale reguleringer. I dette delkapittelet vil de mest fremtredende innenfor eiendomsbransjen redegjøres for.

Parisavtalen

Parisavtalen er en internasjonal avtale som skal sørge for at alle verdens land jobber med å begrense klimaendringene. Parisavtalen ble vedtatt i 2015 og trådte i kraft i 2016. Avtalen innebærer at fra 2020 skal alle land hvert femte år lage en plan som beskriver hvordan de skal kutte klimagassutslipp, inkludert mål for mye som skal kuttes innenfor planperioden. Fra og med 2023 skal man ved hver periodeslutt rapportere status på arbeidet med utslippskutt. Hver nye femårsplan skal være mer ambisiøs enn den foregående.

Hovedpunktene i Parisavtalen er som følger:

1. Alle land er forpliktet til å kutte i klimagassutslipp, men det forventes at de rike landene gjør mest.
2. Det skal ikke bli mer enn 2 grader varmere, og helst ikke mer enn 1,5.
3. Landene har en plan på hvordan de skal klare å innfri temperaturmålet og vi skal være klimanøytrale innen år 2100.
4. De rike landene skal bidra med penger til å hjelpe de fattige landene med å kutte i klimagassutslipp. De mindre rike landene kan bidra, men er ikke forpliktet til dette.
5. Alle land må tilpasse seg klimaendringene og i større grad samarbeide og dele kunnskap og erfaringer.

(FN-sambandet, 2020)

EUs taksonomi

En *taksonomi* er et system som klassifiserer informasjon. EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som definerer hva en bærekraftig aktivitet er. Taksonomien er en del av EU-kommisjonens handlingsplan for bærekraftig finans fra 2018 som har til hensikt å dreie kapitalmarkedene i en grønnere retning (Grønn Byggallianse, 2023e).

Bakgrunnen for EUs taksonomi er strategidokumentet «*The European Green Deal*» fra 2020, som har som mål å gjøre Europa til den første klimanøytrale regionen i verden innen 2050. Hensikten bak taksonomien er å tilrettelegge for bærekraftige aktiviteter, øke finansieringen av bærekraftige løsninger og bedre håndtere finansiell risiko som følge av klimaendringene. Taksonomien skal også motvirke grønnvasking ved å gjøre det enklere å få tilgang til informasjon om hvilke økonomiske aktiviteter som er bærekraftige og gjøre det enklere å sammenligne mulige investeringer på tvers av land og bransjer (NHO, 2023).

For at en aktivitet skal klassifiseres som bærekraftig i henhold til taksonomien, må den bidra vesentlig til minst ett av seks gitte miljømål samtidig som den ikke er til skade for noen av de andre miljømålene, og i tillegg oppfylle et minstekrav for sosiale rettigheter (NHO, 2023).

De seks fastsatte miljømålene i EUs taksonomi er:

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

(NHO, 2023)

Taksonomien omfatter rapporteringskrav, ikke miljøkrav. Hensikten er at virksomheter skal oppgi informasjon i henhold til taksonomien, og så er det opp til investorene å gjøre en vurdering av hvorvidt de vil investere i virksomheten (NHO, 2023). Slik skal taksonomien bedre investorenes beslutningsgrunnlag og bidra til at markeder for bærekraftige investeringer vil fungere bedre. Taksonomien vil kunne bli utslagsgivende for å få gunstig finansiering for virksomheter gjennom at banker, investorer og forsikringsselskap vil bruke taksonomien som en parameter for utlån, investering eller forsikring, herunder på hvilke vilkår (Grønn Byggallianse, 2023e).

Innenfor eiendomsbransjen forventes det at taksonomien vil påvirke lønnsomheten. Man forventer at det vil bli oppfattet som høyere risiko å låne ut, investere eller forsikre eiendom som er «brun» sammenlignet med eiendom som er «grønn». Det vil igjen påvirke vilkårene slik at grønne eller bærekraftige bygg får bedre betingelser. For fremtiden kan man se for seg at kravene i taksonomien vil bli absolutte med tanke på å i det hele tatt få finansiering eller forsikring på sine bygg (Grønn Byggallianse, 2023e).

Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer, som trådte i kraft 01.01.2023, lovfester EUs taksonomi og EUs offentlighetsforordning i Norge (Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer, 2023).

Børsnoterte selskap med over 500 ansatte, samt alle banker og forsikringsforetak er rapporteringspliktige i henhold til taksonomien fra og med 2023. For at man skal kunne rapportere på kravene i EUs taksonomi må man innhente informasjon fra leverandører, blant annet med tanke på klimagassutslipp eller bruk av eventuelle miljøfarlige stoffer. På den måten vil i praksis hele eiendomsbransjen bli berørt av taksonomien (Grønn Byggallianse, 2023e).

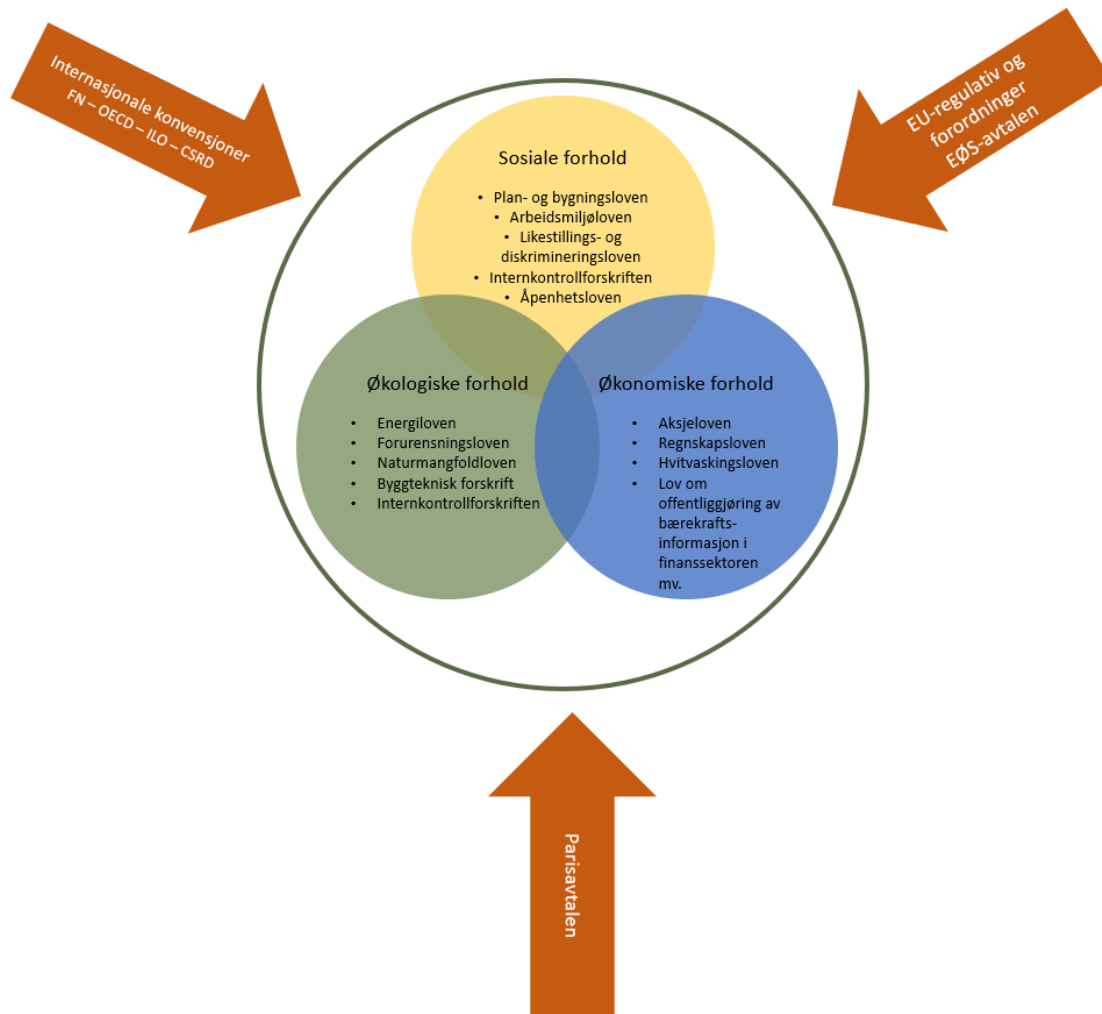
Andre regulativ

Det er en rekke øvrige internasjonale reguleringer som påvirker det norske bærekraftsarbeidet, både når det gjelder eiendomssektoren og andre sektorer.

Her nevnes:

- CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)
- Internasjonale konvensjoner som
 - FN – Forente Nasjoner
 - OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development
 - ILO – International Labour Organization

Bærekraftbegrepets forankring i norske lover og forskrifter, samt internasjonale reguleringer er illustrert i figur 2-4 under.



Figur 2-4: Lover og reguleringers påvirkning på bærekraft

2.3. BÆREKRAFT I NORSK EIENDOMSSEKTOR

Som tidligere nevnt, står eiendomsbransjen på verdensbasis for ca. 40% av klimagassutslippene. I Norge er tallet kun ca. 16%, og dette inkluderer indirekte utslipp som for eksempel utslipp knyttet til produksjon og transport av materialer (Grønn Byggallianse, 2022a). Det vil si at vi i Norge har en langt «grønnere» eiendomsbransje enn det globale gjennomsnittet. Forskjellen mellom bransjen i Norge målt mot den internasjonale statistikken fremstår imidlertid som større enn den er ved bruk av dette tallgrunnlaget. Ettersom vi i Norge har utstrakt bruk av fornybar energi med mindre klimagassutslipp så vil man få et noe feilaktig sammenligningsgrunnlag.

Det gjøres imidlertid mye innenfor bærekraft i norsk eiendomssektor, og bransjen oppleves å ha stadige endringer og nye målsettinger innenfor bærekraft.

2.3.1. Grønn Byggallianse

Grønn Byggallianse er en ideell medlemsorganisasjon som ble stiftet i 2010, og som eies av medlemmer fra hele den norske bygge- og eiendomsbransjen (BREEAM-NOR, 2022). Grønn Byggallianse har pt. over 400 medlemmer og representerer gjennom dette et bredt utvalg av eiendomsbransjen (Grønn Byggallianse, 2023h).

Grønn Byggallianse ønsker å være den viktigste norske katalysatoren for en bærekraftig bygg- og eiendomssektor, og deres visjon er «å utvikle norsk bygg-, anlegg- og eiendomssektor slik at hensyn til miljø og bærekraft skal bli det selvfølgelig valget» (Grønn Byggallianse, 2023h).

Alliansen definerer selv sin oppgave til å «bedre det bygde miljøets bærekraft og kvalitet ved å oppfordre til å bruke miljøsertifiseringsverktøy til å endre hvordan bygg blir planlagt, prosjektert, oppført, vedlikeholdt og driftet» (BREEAM-NOR, 2022, s.3).

Grønn Byggallianse forvalter BREEAM-NOR, og har dermed ansvar for manualen og sertifiseringene.

Grønn Byggallianse er medlem av World Green Building Council (WGBC) (Grønn Byggallianse, 2023h).

2.3.2. Eiendomssektorens veikart mot 2050 og strakstiltakene

I 2016 ga organisasjonene Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom ut dokumentet «Eiendomssektorens veikart mot 2050» (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016). Veikartet var et innspill til Regjeringens Ekspertutvalg for Grønn Konkurranseskraft som skulle foreslå en strategi for grønn konkurranseskraft og omstilling til lavutslippssamfunnet i ulike bransjer (Regjeringen, 2021b).

Eiendomssektorens veikart mot 2050 er ment som en anbefaling til norske eiere og forvaltere av næringsbygg om hvilke valg de bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050 (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016).

I veikartet er det listet opp et sett med strakstiltak som er spesifikk for hhv. byggeiere og myndigheter. Disse kobler seg direkte eller indirekte opp mot de ni bærekraftsmålene WGBC har plukket ut hvor bygg og eiendomsbransjen kan ha stor innvirkning, ref. kapittel 2.1.2. Over 70 aktører har forpliktet seg til å følge de ti strakstiltakene fra 2016 ved å tilslutte seg disse (Grønn Byggallianse, 2023d).

Strakstiltakene for små og store byggeiere ble i eiendomssektorens veikart mot 2050 listet opp som følger:

1. Miljøsertifisere organisasjonen (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter).
2. Fjerne fossil oppvarming (olje og gass), også til topplast.
3. Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer.

4. Innføre miljøledelsessystem, for eksempel en BREEAM-In-Use gjennomgang, på hele porteføljen og sette opp plan for kontinuerlig forbedring av byggene.
5. Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt.
6. Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering, for eksempel gjennom å sette av en egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger.
7. Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall.
8. Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget.
9. Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp.
10. Etterspørre fossilfri byggeplass.

(Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016)

2. November 2021 ble strakstiltakene oppdatert, og det ble tilført ti nye tiltak for de som allerede har implementert tiltak 1-10 (Brekkehus, 2021). Over 20 aktører har tilsluttet seg de ti nye strakstiltakene (Grønn Byggallianse, 2023d).

De ti nye strakstiltakene fra 2012 er:

11. Definer bærekraftambisjon i prosjektet.
12. Etterspør biologisk mangfold og bruk stedege arter.
13. Planlegg for avfallsminimering og høy sorteringsgrad.
14. Nybygg skal oppnå energikarakter A eller B.
15. Ha energiattest for yrkesbygg over 1000 kvm og legg en plan for oppgradering av bygg porteføljen til høyere energikarakter.
16. Etterspør ombruksmaterialer.
17. Krev ombrukskartlegging i tidligfase ved rehabiliterings- og riveprosjekter og sett mål om ombrukt andel.
18. Still kompetansekrav på miljø til kontraktspartnere.
19. Krev klimagassregnskap for materialer og sett mål om minst 20 % klimagassreduksjon.
20. Etterspør utslippsfri byggeplass.

(Grønn Byggallianse, 2023d)

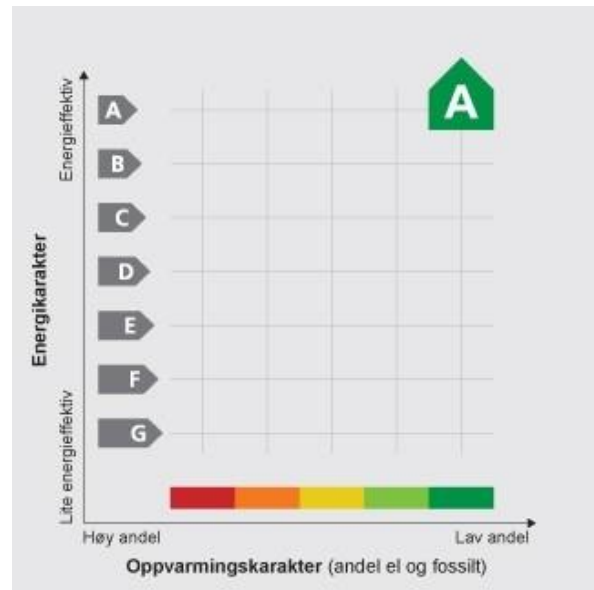
2.3.3. Energimerkeordningen

Energimerkeordningen har bakgrunn i EUs bygningsenergidirektiv og trådte i kraft i 2010.

Energimerkeordningen innebærer at

- Alle bolig- og næringsbygg skal ha en gyldig energiattest ved salg, utleie og ved nybygging
- Yrkesbygg over 1000 kvm skal alltid ha gyldig energiattest som skal være synlig for alle som bruker bygget.

Formålet med ordningen er å stimulere til energieffektiv drift og gjennomføring av tiltak for energieffektivisering (Noregs vassdrags- og energidirektorat, 2015).



Figur 2-5: Eksempel på energimerking (Enova, 2023b)

Energiattesten består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren går fra A (høyest score) til G (lavest score) og gir en vurdering av byggets energibehov (Enova, 2023a). Oppvarmingskarakteren er en fargeskala fra mørkegrønn (høyest score) til rød (lavest score) og gir en vurdering av energikilder til oppvarming hvor fornybare energikilder gir høyest score (Enova, 2023b).

Kravet om energimerking er hjemlet i energiloven og energimerkeforskriften.

I figur 2-5 fremkommer et eksempel på energimerking, og i figur 2-6 følger en forklaring av oppvarmingskarakter i henhold til energimerkeordningen (Enova, 2023b).

Vannbåren oppvarming med biokjel og elektrisitet som spisslast
Fjernvarme
Vannbåren oppvarming med varmepumpe fra berg/grunn/vann, termiske solfangere og elektrisitet som spisslast
Vannbåren oppvarming med varmepumpe fra berg/grunn/vann, og elektrisitet som spisslast
Vannbåren oppvarming med med pelletskamin og elektrisitet som spisslast
Luft til luft varmepumpe og lukket vedovn, kombinert med direkte elektrisk oppvarming
Termiske solfangere og luft til vann varmepumpe, kombinert med direkte elektrisk oppvarming
Direkte elektrisk oppvarming og lukket vedovn
Termiske solfangere kombinert med direkte elektrisk oppvarming
Luft til luft varmepumpe kombinert med direkte elektrisk oppvarming
Kun direkte elektrisk oppvarming
Vannbåren oppvarming med oljekjel og elektrisitet som spisslast

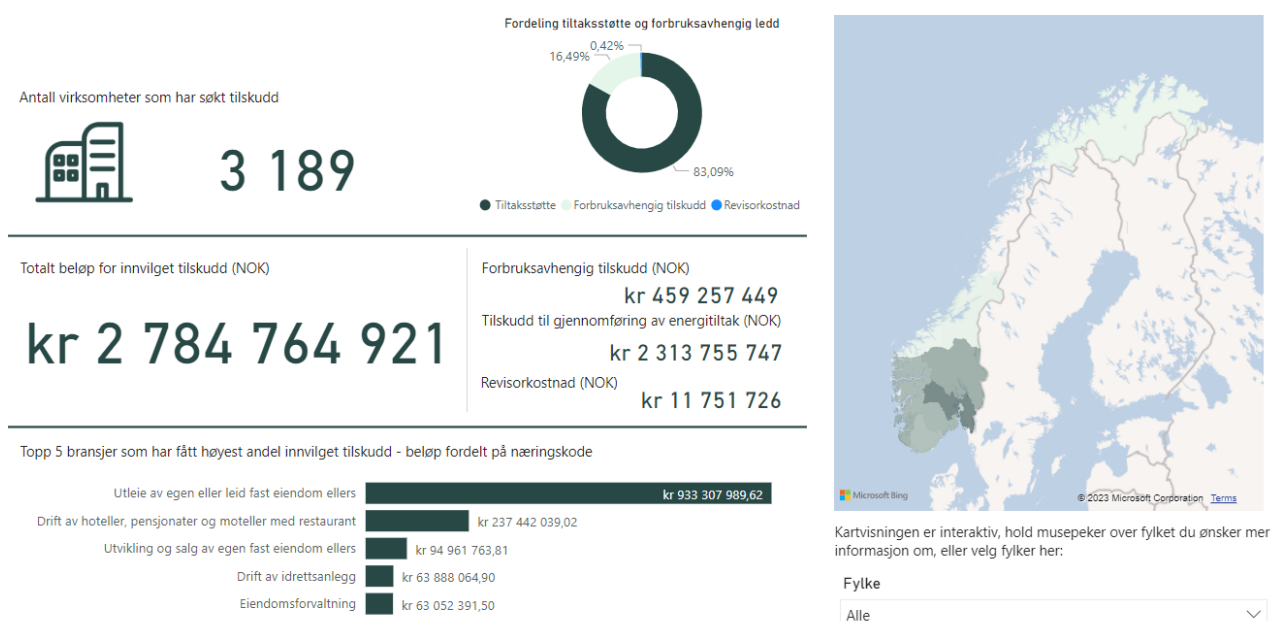
Figur 2-6: Forklaring av oppvarmingskarakter (Enova, 2023b)

2.3.4. Energitilskuddsordningen for bedrifter 2022

Som følge av ekstraordinære strømutgifter i 2022 lanserte regjeringen energistøtteordningen som gjaldt i perioden 01.10.2022-31.12.2022. Energitilskuddsordningen hadde til hensikt å hjelpe strømintensive bedrifter i områder med spesielt høye strømpriser i en overgangsperiode (Regjeringen, 2022c). Ordningen gjaldt i områder hvor gjennomsnittlig kWh minst var dobbelt så høy i den aktuelle perioden sammenlignet med 2021 (Forskrift om midlertidig ordning for energitilskudd til næringslivet som følge av ekstraordinære strømutgifter, 2022). I praksis vil det si områdene på Vest-, Sør- og Østlandet.

Foretak, herunder eiendomsselskap, med en strømintensitet på minst 3% kunne søke om tilskudd for dekning av strømutgifter for nevnte periode samt tilskudd for å få dekket inntil 50% av investeringskostnad knyttet til energibesparende tiltak (Regjeringen, 2022c).

Det var stor hovedtyngde av eiendomsselskaper som søkte og mottok energitilskudd og tilskudd for gjennomføring av energitiltak. Oversikt over innvilget tilskudd er oppgitt i figur 2-7 under.



Figur 2-7: Statistikk for tilskudd energitilskuddsordningen for bedrifter i 2022 (Energitilskuddsordningen, 2023)

2.4. GRØNN FINANSIERING

De fleste større finansinstitusjoner tilbyr såkalte grønne lån. Det finnes imidlertid ikke noen klar definisjon på hva dette er.

DNB definerer et grønt lån som «*et finansieringsprodukt hvor lånemidlene benyttes til prosjekter og investeringer med spesifikke miljømessige kvaliteter*» (DNB, 2023). Et grønt lån skal ha bedre betingelser enn tilsvarende lån som ikke er grønt, og bygget må ha oppnådd miljøsertifisering i henhold til de rammene som DNB har satt opp.

Nordea oppgir at deres produkt «grønt bedriftslån» har «*konkurransedyktige finansieringsvilkår*» og at det er «*merkevarebyggende og attraktivt overfor kunder, ansatte, eiere og øvrige interessenter*» (Nordea, 2023).

Ingen av bankene oppgir hvilke økonomiske fordeler et grønt lån faktisk gir, da rente og andre vilkår forhandles frem ved hvert enkelt tilfelle. Man kan stille spørsmål ved om såkalte *grønne lån* er en faktisk fordel så lenge bankene ikke gjør et mer tydelig skille med tanke på vilkår.

I figur 2-8 under følger en oppstilling over kriteriesettene til hhv. Nordea og DNB for å gå grønt lån.

Nordea		DNB	
Kategori	Definisjoner	Hva er kriteriene for å få grønne lån?	
Grønne bygninger	Miljøsertifiserte bygninger (næringsbygg, borettslag og boligsameier)	Et grønt lån kan gis til bygg som har oppnådd, eller planlegger å oppnå, en av følgende sertifiseringer :	
	<ul style="list-style-type: none"> • BREEAM - minste nivå "Very good" • LEED - minste nivå "Gold" • Svanemerket • Energiklasse A eller B • Lån i forbindelse med renovering/oppussing av bygg som fører til en årlig reduksjon av energibruk (m2-basis) på minst 30% 	<ul style="list-style-type: none"> • BREEAM-NOR Næringseiendom: Bygg igangsatt fra og med 1.1.2022: BREEAM NOR Excellent. Bygg igangsatt før 1.1.2022: BREEAM NOR Very Good • Boligprosjekter: BREEAM NOR Very Good • BREEAM In-Use Excellent • Svanemerket • LEED Gold • Miljøbyggnad Silver eller tilsvarende (se rammeverket for detaljer) 	
		I tillegg må bygget oppnå minimum energiklasse B.	
		Det kan også gis grønt byggelån(rehabiliteringslån) basert på minimum 30 % energiforbedring i eksisterende bygg. For å kunne tilby grønt lån knyttet til et ferdig rehabilitert prosjekt, må bygget oppnå ovenstående kriterier knyttet til sertifisering og energiklasse.	

Figur 2-8: Kriteriesett for grønne lån Nordea og DNB

2.5. MILJØSERTIFISERINGSMODELLER

For å måle og dokumentere bærekraftsarbeidet som blir gjort brukes ulike miljøsertifiseringsmetoder.

En miljøsertifisering innebærer at en virksomhet eller et produkt oppfyller et sett med forhåndsdefinerte kriterier eller standarder. Selve miljøsertifikatet dokumenterer at disse vilkårene er oppfylt og blir et synlig bevis på virksomhetens arbeid med bærekraft. Slike miljøsertifikat er enkle å kommunisere i markedet.

Miljøsertifiseringer standardiserer bærekraftsarbeidet og gjør det mulig for utenforstående å sette seg inn i og forstå hvilke bærekraftstiltak som er gjennomført. Videre gjør miljøsertifiseringer det

enkler å benchmarke ettersom man gjennom sertifiseringer får dokumentasjon på nivået på de faktorene som er med i sertifiseringer. De fleste miljøsertifiseringsmodellene har tredjepartsverifiseringer som øker troverdigheten til modellen og resultatet.

Noen av miljøsertifiseringsmodellene er generelle, slik som ISO 14001, mens andre er spesifikke for eiendomsbransjen, slik som BREEAM (-NOR) (Leikvam og Olsson, 2014).

Vi skiller mellom begrepene miljøledelse, miljøsertifisering og miljømerking:

Miljømerking er en sertifisering av produkter og tjenester (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023a).

Et **miljøstyringssystem** eller **miljøledelsessystem** er «den delen av en virksomhets totale styringssystem som utformer, iverksetter og vedlikeholder virksomhetens miljøpolicy, med hensikt å sette klima- og miljøarbeidet i virksomheten i system» (Miljødirektoratet, 2023).

«**Miljøsertifisering** er en ekstern verifisering av miljøstyringssystemet som gir omverdenen sikkerhet for at virksomheten arbeider seriøst med å redusere sin påvirkning på det ytre miljøet» (Miljødirektoratet, 2023).

Det finnes i dag mange miljøsertifiseringer for næringsbygg, herunder sertifiseringer av selve bygget, men også for hvordan bygget blir driftet og brukt i det daglige, samt sertifiseringer av leietakernes virksomhet. I det følgende delkapittelet vil det innledningsvis redegjøres for ulike generelle miljøsertifiseringer, deretter for miljøsertifiseringsmodeller som benyttes på næringsbygg i Norge i dag.

2.5.1. ISO 14001

ISO 14001 er den internasjonale standarden for miljøstyring. Standarden har til formål å «gi organisasjoner en ramme for å beskytte miljøet og reagere på endrede miljøforhold i balanse med sosioøkonomiske behov» (Standard Norge, 2015). Standarden viser til Brundtlandkommisjonens definisjon av bærekraftig utvikling og de tre dimensjonene innenfor bærekraft.

ISO 14001 angir krav til et miljøledelsessystem og omfatter energiforbruk, håndtering av avfall, etterlevelse av miljøkrav og reguleringer, leverandørkrav og ressursplanlegging i et livssyklusperspektiv i den hensikt å redusere virksomhetens negative effekt på miljøet. Standarden er utformet slik at man lettere kan drive i tråd med gjeldende lover og forskrifter og således unngå ureglementert miljøaktivitet og eventuelle gebyrer knyttet til dette. ISO 14001 er generell og utformet for å kunne implementeres i alle organisasjoner, uavhengig av størrelse, virksomhetstype, eierform eller lignende (Standard Norge, 2023).

Standarden ble først utviklet på 1990-tallet. Dagens versjon har en tett knytning til standard for kvalitetsstyring, ISO 9001 (Standard Norge, 2023).

ISO 14001 benytter en såkalt PUKK-metodikk for måling, som er et prinsipp som følges i alle styrings- og ledelsessystemene, inkludert i ISO 9001.

PUKK står for følgende og fungerer på denne måten i miljøsammenheng:

Planlegg	Gjennomfør en miljøevaluering og avdekk hva som berører din organisasjon. Definer hvilke målsetninger, målområder og aktivitetsplaner som vil forbedre organisasjonens miljøresultater og samkjør dette med organisasjonens policy.
Utfør	Implementer miljøstyring i organisasjonen.
Kontroller	Overvåk og mål prosesser og aktiviteter opp mot organisasjonens mål og rapporter resultatene.
Korriger	Gjennomfør de aktivitetene som er nødvendige for å forbedre miljøprestasjonene på løpende basis.

PUKK er også kjent som PDCA (Plan-Do-Check-Act) (Standard Norge, 2023).

2.5.2. Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn er en norsk nasjonal miljøsertifiseringsordning for virksomheter (Miljødirektoratet, 2023). Miljøfyrtårn er Norges mest brukte miljøsertifisering og over 9000 virksomheter har benyttet ordningen (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023b).

Det første Miljøfyrtårnsertifikatet ble utstedt i 1997 som en del av et prosjekt i regi av Kristiansand kommune. I 2000 ble prosjektet utvidet nasjonalt, og i 2003 etablerte Miljøverndepartementet Miljøfyrtårn som en nasjonal miljøsertifiseringsordning, driftet av Stiftelsen Miljøfyrtårn som ble stiftet på samme tid (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023c).

Miljøfyrtårnsertifiseringen skal være tilpasset alle typer virksomheter, uavhengig av bransje eller størrelse, da ordningen har kriterier som er tilpasset for mer enn 80 ulike bransjer (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023d). Miljøfyrtårnsertifiseringen omfatter områder som arbeidsmiljø, avfallshåndtering, energibruk, innkjøp og transport for virksomheten, og har til hensikt å forbedre virksomhetens miljøprestasjoner og redusere klimagassutslippene (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023g).

Sertifiseringen har en varighet på tre år, og etter utløpt periode må virksomheten resertifiseres for å ha gyldig sertifikat (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023e).



Figur 2-9: Logo miljøfyrtårn (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023a)

2.5.3. Miljømerket Svanen

Miljømerket Svanen, kalt Svanemerket, er det offisielle nordiske miljømerket for produkter.

Svanemerket stiller miljøkrav til produkter i et livssyklusperspektiv. Svanemerket står for redusert klimabelastning, bærekraftig ressursbruk og en giftfri hverdag og garanterer for at det merkede produktet er blant de minst miljøbelastende innenfor den aktuelle produktgruppen (Forbrukerrådet, 2023).



Figur 2-10: Svanemerket (Forbrukerrådet 2023)

Også nybygg og renoveringsprosjekter kan Svanemerkes, og det gjelder både næringsbygg og boligbygg (Svanemerket, 2023a).

Kravene i Svanemerket skjerpes hvert tredje til femte år.

Det er stiftelsen Miljømerking som forvalter Svanemerket i Norge (Forbrukerrådet, 2023).

2.5.4. BREEAM

BREEAM er verdens ledende miljøsertifiseringssystem for bygg, og ble lansert i 1990 (BRE Group, 2023a). Det er i dag 89 land som bruker BREEAM, hvorav 7 land har en egen, nasjonalt tilpasset standard (BRE Group, 2023b).

BREEAM eies, forvaltes og utvikles av Building Research Establishment (forkortes BRE) som er nasjonal operatør i Storbritannia (Grønn Byggallianse, 2023a). BREEAM er en samlebetegnelse for en rekke internasjonale miljøsertifiseringsmodeller for å måle et byggs bærekraftige egenskaper. BREEAM står for Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (Grønn Byggallianse 2022b).

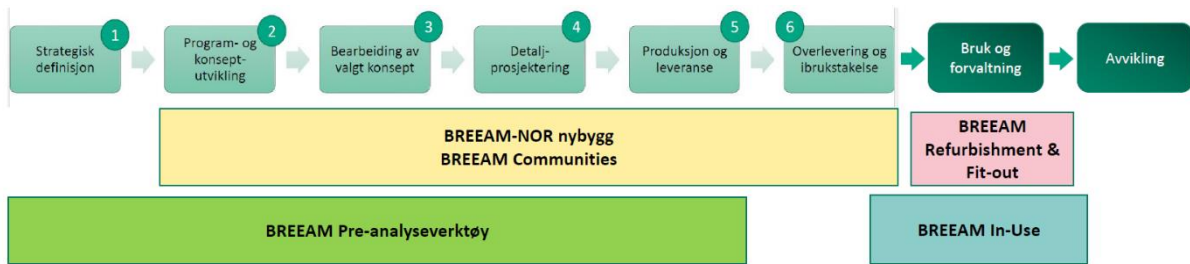
BREEAM har følgende målsettinger:

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

(BREEAM-NOR, 2022)

Pr. 2022 var det rundt 600 000 bygg som var sertifisert i henhold til BREEAM. BREEAM-byggene skal kjennetegnes på at de har blitt planlagt, prosjektert, oppført og blir driftet i samsvar med beste praksis innenfor bærekraft (BREEAM-NOR, 2022).

BREEAM-paraplyen kan gjennom de ulike sertifiseringene brukes gjennom hele byggets livsløp. Dette er illustrert i figur 2-11 under.



Figur 2-11: BREEAM gjennom et byggs livsløp (Renaas og Kjesbu, 2021)

I tabell 2-3 under følger en oversikt over de ulike standardene under BREEAM-paraplyen, og bruksområder i Norge.

Type bygg	Tittel på sertifisering	Beskrivelse
Nybygg	BREEAM Norsk tilpasning: BREEAM-NOR	Nybygg, definert som «en utbygging som fører til en ny, frittstående konstruksjon, eller et tilbygg til en eksisterende konstruksjon, som blir tatt i bruk for første gang når arbeidet er fullført». BREEAM-NOR gjelder kun for bruk i Norge.
Total-rehabilitering	BREEAM Norsk tilpasning: BREEAM-NOR	Hovedombygging, definert som «gjennomgripende endringer eller reparasjoner som er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet».
Rehabiliterings- og innrednings-prosjekter	BREEAM Refurbishment and Fit-Out Bespoke (Forkortes BREEAM-NOR RFO)	Prosjektspesifikk tilpasning av BREEAM-NOR med elementer fra BREEAM International Refurbishment and Fit-Out. Den utarbeidede tilpasningen benevnes som et <i>BREEAM-NOR Bespoke RFO</i> kriteriesett.
Bygg som er tatt i bruk	BREEAM In-Use	Del 1: Asset Performance (Eiendom) Del 2: Management Performance (Ledelse) Resertifisering hvert 3. år.

Område- utvikling	BREEAM Communities	Et rammeverk og et sertifiseringssystem for å vurdere sentrale miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftsmål for større områdeutviklinger. Internasjonal standard uten norsk tilpasning.
Infrastruktur	BREEAM Infrastructure	Verktøy for ulike typer infrastrukturprosjekter, for å dokumentere omfanget av bærekraftarbeid under prosjektgjennomføring og valg av bærekraftige løsninger. Omfatter alle bygg- og anleggsprosjekter innen blant annet transport, energi- og vannforsyning blant annet.

Tabell 2-3: BREEAM rammeverk

Kilder: Grønn Byggallianse (2022b), Grønn Byggallianse (2023f) og Grønn Byggallianse (2023g)

Det er verdt å merke seg at BREEAM-NOR kun gjelder for de typer bygg som er definert i manualen. Noen bygg dekkes ikke av manualen, og om slike bygg skal sertifiseres gjøres dette i henhold til et prosjektspesifikt BREEAM-NOR Bespoke kriteriesett. Dette kan være for eksempel bygg med kombinasjoner av ulike funksjoner hvor den ene ikke har hovedvekt slik som hotell med restaurant (BREEAM-NOR, 2022).

BREEAM søker å være en fleksibel metode, der alle de enkeltstående sertifiseringene som nevnt over deler et robust vitenskapelig og ytelsesbasert grunnlag (BREEAM-NOR, 2022).

Alle BREEAM-sertifiseringene har et sett felles retningslinjer. Disse retningslinjene er et sett strategiske prinsipper og krav som definerer en metode for å prosjektere, forvalte, vurdere og sertifisere det bygde miljøets påvirkning på miljøet, samfunnet og økonomien (BREEAM-NOR, 2022).

2.5.5. BREEAM-NOR

I Norge ble den norske tilpasningen av BREEAM – BREEAM NOR – lansert i 2012 (Grønn Byggallianse, 2023b). Tilpasningen til norske forhold ble gjort for å sørge for relevans og anvendelighet i Norge (BREEAM-NOR, 2022). BREEAM-NOR er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering for nybygg og større rehabiliteringer (Grønn Byggallianse, 2023a).

BRE Global har utnevnt Grønn Byggallianse som nasjonal operatør for BREEAM-NOR (BREEAM-NOR, 2022). Gjeldende manual, BREEAM-NOR v6.0 for nybygg, ble utgitt 28.02.2022.

BREEAM-NOR-manualen inneholder en rekke emner som er fordelt på ti tekniske kategorier med tilhørende vektning. Ni av kategoriene summeres til en vektning på 100%, og kategorien innovasjon vektes i tillegg med 10%.

Hvilket sertifiseringsnivå et bygg oppnår avhenger av hvor mange poeng man oppnår innenfor de ulike emnene. Man må i tillegg ha oppfylt minimumskravene for de ulike sertifiseringsnivåene.

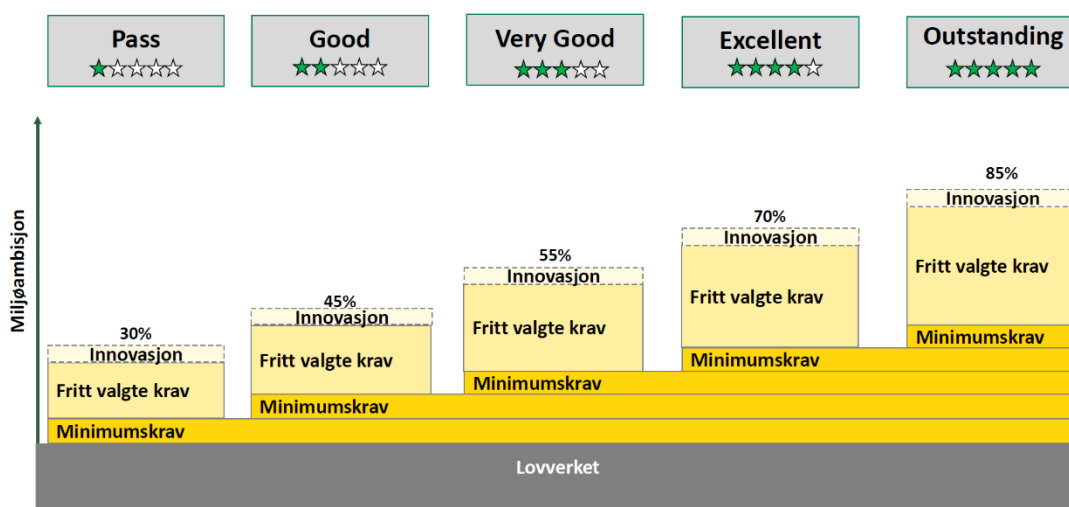
I tabell 2-4 under presenteres de ulike kategoriene i BREEAM-NOR v06, med tilhørende vekting.

Kategori	Vekting (%)		
	Innredet	Uinnredet	Råbygg
LEDELSE	13 %	13 %	13 %
HELSE OG INNEMILJØ	16 %	9 %	8 %
ENERGI	14 %	12 %	7 %
TRANSPORT	10 %	12 %	15 %
VANN	4 %	4 %	1 %
MATERIALER	17 %	20 %	24 %
AVFALL	7 %	8 %	9 %
AREALBRUK OG ØKOLOGI	15 %	17 %	21 %
FORURENSNING	4 %	5 %	2 %
INNOVASJON	10 %	10 %	10 %

Tabell 2-4: Vekting av kategorier i BREEAM-NOR v06 (BREEAM-NOR, 2022, s. 22)

Et bygg kan oppnå en BREEAM-NOR klassifisering på nivåene *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* og *Outstanding*. For å få en klassifisering må bygget minimum innfri 30% av de vektede poengtallene i BREEAM-NOR manualen. Det laveste sertifiseringsnivået, *Pass*, estimeres å kunne oppnås av ca. 75% av nybygg. For å oppnå manualens høyeste sertifiseringsnivå, *Outstanding*, må man innfri minst 85% av de vektede poengtallene i manualen. Det estimeres at omtrent 1% av nybygg innfrir kravene til den høyeste BREEAM-NOR-sertifiseringen (BREEAM-NOR, 2022).

Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng er illustrert i figur 2-12 under.



Figur 2-12: Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng i BREEAM-NOR (Renaas og Kjesbu, 2021)

2.5.6. BREEAM In-Use

BREEAM In-Use er kanskje det mest kjente og brukte miljøledelsessystemet i Norge. BREEAM In-Use International er «*et forvaltningsverktøy og et internasjonalt sertifiseringsystem til bruk for eiere og forvaltere med ambisjoner om å redusere driftskostnader, energiforbruk og miljøbelastninger i eksisterende næringsbygg og boliger*» (Grønn Byggallianse, 2023c).

BREEAM In-Use ble for første gang lansert i 2009 av BRE. Gjeldende BREEAM In-Use manual er v.6, som ble lansert i 2020. BREEAM In-Use er benyttet i over 30 land (Izaka, 2021).

Hovedformålet med BREEAM In-Use er å redusere eksisterende bygningers miljøbelastning knyttet til drift (BRE Global, 2020).

BREEAM In-Use har to tekniske manualer, en for næringsbygg og en for boliger. Begge manualene har to evalueringsdeler: Eiendom og forvaltning/eiendomsledelse. Man får ett sertifikat for hver del, så man velger om man ønsker å sertifisere en eller begge deler.

For at et bygg skal kunne BREEAM In-Use sertifiseres så må det være en komplett og ferdig struktur som oppfyller relevant lovgivning innenfor helse, miljø og sikkerhet i Norge. Det må være et avgrenset bygg eller lokale med alle relevante fasiliteter medregnet (Izaka, 2021).

For å sertifisere etter del 1 (Eiendom) må minst 80% av bygget være innredet. For å sertifisere etter del 2 (Eiendomsledelse) må bygget ha vært i drift i minst 12 måneder med leietakere i minst 80% av arealet i perioden (BRE Global, 2020).

Et BREEAM In-Use sertifikat har en varighet på tre år. Etter dette ansees sertifiseringen som ugyldig, men man har mulighet til å resertifisere bygget (Izaka, 2021).

BREEAM In-Use manualen inneholder, som BREEAM-NOR manualen, en rekke emner som er fordelt på tekniske kategorier med tilhørende vektning. I BREEAM In-Use er det ni kategorier, og man kan i tillegg få poeng for å nå «mønstergyldig nivå». Poeng for mønstergyldig nivå oppnås dersom man kan dokumentere bærekraftige fordeler eller ytelsesnivåer som ikke får poeng etter de oppgitte kriteriene i manualen. Poeng for mønstergyldig nivå i BREEAM In-Use kan sammenlignes med innovasjonspoeng i BREEAM-NOR (BRE Global, 2020).

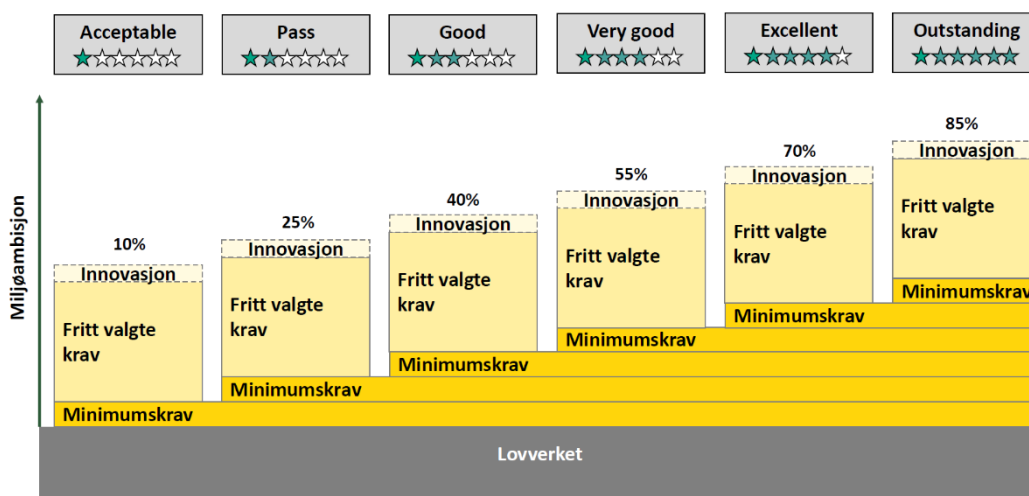
Som i BREEAM-NOR er de ulike kategoriene vektet. Vektingen er ulik for bolig- og næringsbygg. I tabell 2-5 under presenteres de ulike kategoriene i BREEAM In-Use for næringsbygg, med tilhørende vektning:

Miljøkategori	Vekting	
	1: Eiendom	2: Ledelse
Ledelse	0 %	11 %
Helse og velvære	20 %	17 %
Energi	25 %	27 %
Transport	5 %	0 %
Vann	11 %	9 %
Ressurser	13 %	11 %
Robusthet	13 %	11 %
Arealbruk og økologi	4 %	7 %
Forurensning	9 %	7 %
Totalt	100 %	100 %
Mønstergyldig (tillegg)	10 %	9 %

Tabell 2-5: Vekting av kategorier BREEAM In-Use næringsbygg (BREEAM, 2020, s. 19)

I BREEAM In-Use er det laveste oppnådde sertifiseringsnivået «*Acceptable*», som ligger under nivået «*Pass*». Som i BREEAM-NOR er det høyeste nivået man kan oppnå BREEAM In-Use *Outstanding*. For å oppnå BREEAM In-Use Outstanding må bygget eller eiendomsledelsen ha en ytelse som overgår beste praksis (BRE Global, 2020).

Poengkravene til de ulike klassifiseringsnivåene er noe ulik i BREEAM In-Use sammenlignet med BREEAM-NOR. Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng i BREEAM In-Use er illustrert i figur 2-13 under.



Figur 2-13: Sammenhengen mellom sertifiseringsnivåer og oppnådde prosentpoeng i BREEAM In-Use (Izaka, 2021)

BREEAM In-Use er en internasjonal sertifisering, og har ikke en norsk tilpasning slik som BREEAM-NOR for nybygg.

2.5.7. Forholdet mellom BREEAM og EUs Taksonomi

BREEAM-NOR og BREEAM In-Use manualene er bygd opp slik at alle kriteriene i EUs taksonomi gir poeng i BREEAM-NOR og de fleste også i BREEAM-In-Use.

Imidlertid er det slik at man i stor grad velger selv hvilke kriterier i BREEAM man oppfyller i en sertifiseringsprosess, så det er ikke gitt at et BREEAM sertifisert bygg oppfyller alle kriteriene i taksonomien.

BREEAM-NOR 6.0 manualen var ny i 2022, og har i sin revidering forsøkt å ligge tett opptil – og innfri – kriteriene i EUs taksonomi. Imidlertid var det forhold ved taksonomien som ikke var avklart ved tidspunkt for publisering av den nye BREEAM-NOR manualen, og det gjenstår noe arbeider før man kan bruke BREEAM-NOR som formell dokumentasjon på at kravene i EUs taksonomi er oppfylt. Grønn Byggallianse søker å publisere en veiledning på dette i løpet av 2023.

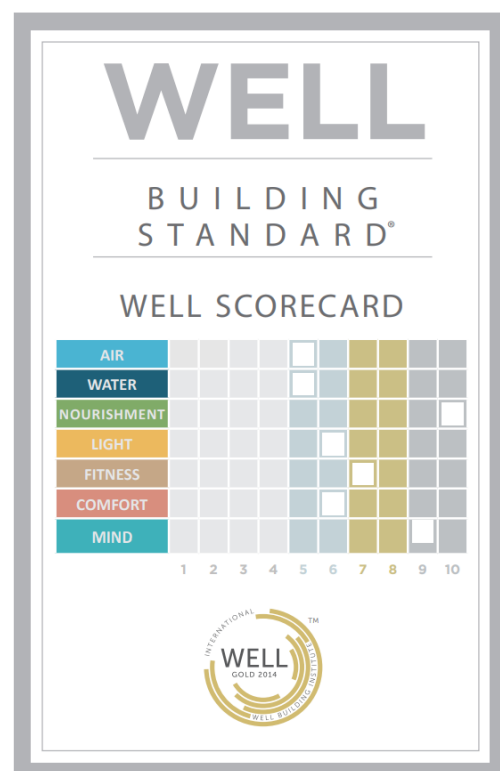
Dersom man sertifiserer et bygg til BREEAM-NOR nivå «*Excellent*» etter den nye BREEAM-NOR manualen fra 2022, vil bygget i hovedsak ha oppfylt de tekniske kravene som er fastsatt i EUs taksonomi (Grønn Byggallianse, 2023e).

2.5.8. WELL Building Standard

WELL Building Standard (WELL) er en sertifiseringsordning med fokus på helsefremmende bygg, det vil si sosial bærekraft. WELL er et rammeverk for å identifisere, måle, verifisere og følge opp byggets kvaliteter som påvirker helse og velvære for de som bruker bygget i det daglige (Grønn Byggallianse, 2023i).

WELL er en internasjonal sertifiseringsordning som er utviklet av Delos Living LCC og forvaltes av WELL Building Institute. WELL ble for første gang lansert i 2014 etter seks år med forskning, og er den første sertifiseringen i verden som utelukkende har fokus på menneskers helse (International WELL Building Institute, 2020).

I 2018 kom WELL v2 og det publiseres en oppdatering omtrentlig hvert kvartal (WELL, 2023a).



Figur 2-14: WELL scorecard (International WELL Building Institute, 2020)

Sertifiseringen dekker ti områder innenfor velvære: luft, vann, ernæring, belysning, bevegelse, termisk komfort, akustikk, materialer, psykisk helse og samfunn (International WELL Building Institute, 2020).

Poenggivningen i WELL er delt i to: *preconditions* – forutsetninger og *optimizations* – optimaliseringer. Preconditions er minimumskrav som må oppfylles innenfor hvert område for å kunne få en WELL-sertifisering. Optimizations er valgfrie poeng som oppfylles for å oppnå høyere sertifiseringsnivå. Poengene innenfor områdene vektet likt, og man kan få inntil 12 poeng per område. Oppnår man mer enn 12 poeng kan overskytende poeng telles som innovasjon. Det er mulig å oppnå 110 poeng totalt, hvorav 100 poeng kan oppnås innenfor de ti områdene og ti poeng kan oppnås som innovasjonspoeng (WELL, 2023a).

Man kan oppnå WELL-sertifiseringene *WELL Bronze*, *WELL Silver*, *WELL Gold* eller *WELL Platinum*. Poengnivå for å oppnå de ulike sertifiseringsnivåene i WELL fremgår av tabell 2-6.

Total points achieved	WELL Certification		WELL Core Certification	
	Minimum points per concept	Level of certification	Minimum points per concept	Level of certification
40 pts	0	WELL Bronze	0	WELL Core Bronze
50 pts	1	WELL Silver	0	WELL Core Silver
60 pts	2	WELL Gold	0	WELL Core Gold
80 pts	3	WELL Platinum	0	WELL Core Platinum

Tabell 2-6: Sertifiseringsnivåer i WELL Building Standard v2 (WELL, 2023a)

Det er tre ulike prosjekttypen som kan sertifiseres etter WELL:

1. Nye eller eksisterende bygninger
2. Nytt eller eksisterende interiør
3. Bare bygningskroppen (Core and Shell)

Man kan velge om man sertifiserer hele eller bare deler av bygget. For eksempel kan en leietaker sertifisere sitt areal, eller man kan sertifisere kun fellesarealer. Sertifiseringen har en varighet på tre år, og må deretter resertifiseres.

Foreløpig kan man WELL-sertifisere større boligbygg (mer enn fem enheter), skoler, handelsbygg, restauranter, kommersielle kjøkken og samfunn. Andre bygningstyper er i pilotfase og det forventes at flere bygningstyper blir inkludert WELL over tid (International WELL Building Institute, 2020).

I Norge er det pr. mai 2023 22 bygg som er registrert hos WELL, men ingen av disse er registrert med et godkjent WELL sertifikat. På verdensbasis er det registrert 46 901 bygg (WELL, 2023b). WELL Building Standard blir i dag brukt i 125 land (WELL, 2023c).

WELL Building Standard er en internasjonal standard med opprinnelse i USA og det er til nå ikke utviklet eller tilpasset en egen norsk standard. Noen av kravene vil derfor kunne oppleves som irrelevante for norske forhold.

2.5.9. FutureBuilt forbildeprosjekter

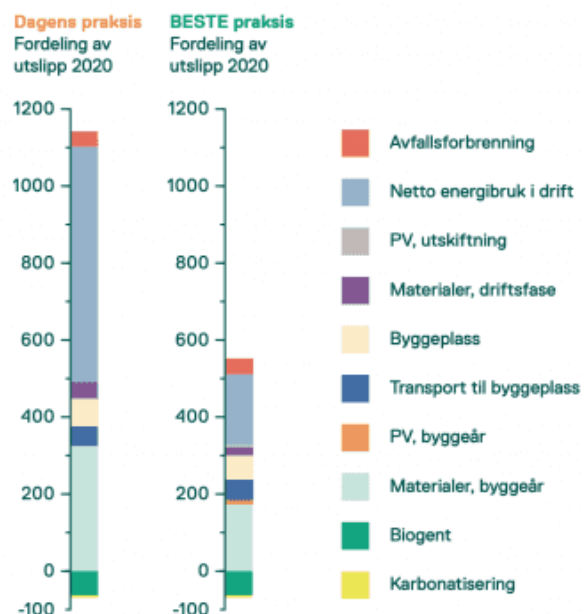
FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen. Visjonen til FutureBuilt er å vise at det er mulig å utvikle en bærekraftig og attraktiv nullutslippsby (FutureBuilt, 2023a).

FutureBuilt jobber for å realisere forbildeprosjekter som kutter klimagassutslipp med minst 50% sammenlignet med vanlig praksis. Forbildeprosjektene skal ligge ti år foran og overoppfylle både FNs bærekraftsmål og målene i Parisavtalen. I perioden 2010 til 2022 er det realisert 71 slike forbildeprosjekter (FutureBuilt, 2023a).

FutureBuilt har et kriteriesett som skal bidra til å flytte grenser og være innovasjonsdrivende innenfor byggenæringen og byutvikling. Kriteriene i FutureBuilt er tett knyttet mot BREEAM-NOR, og for å kunne være et forbildeprosjekt må bygget minst oppfylle kravene i BREEAM-NOR Excellent (FutureBuilt, 2023b).

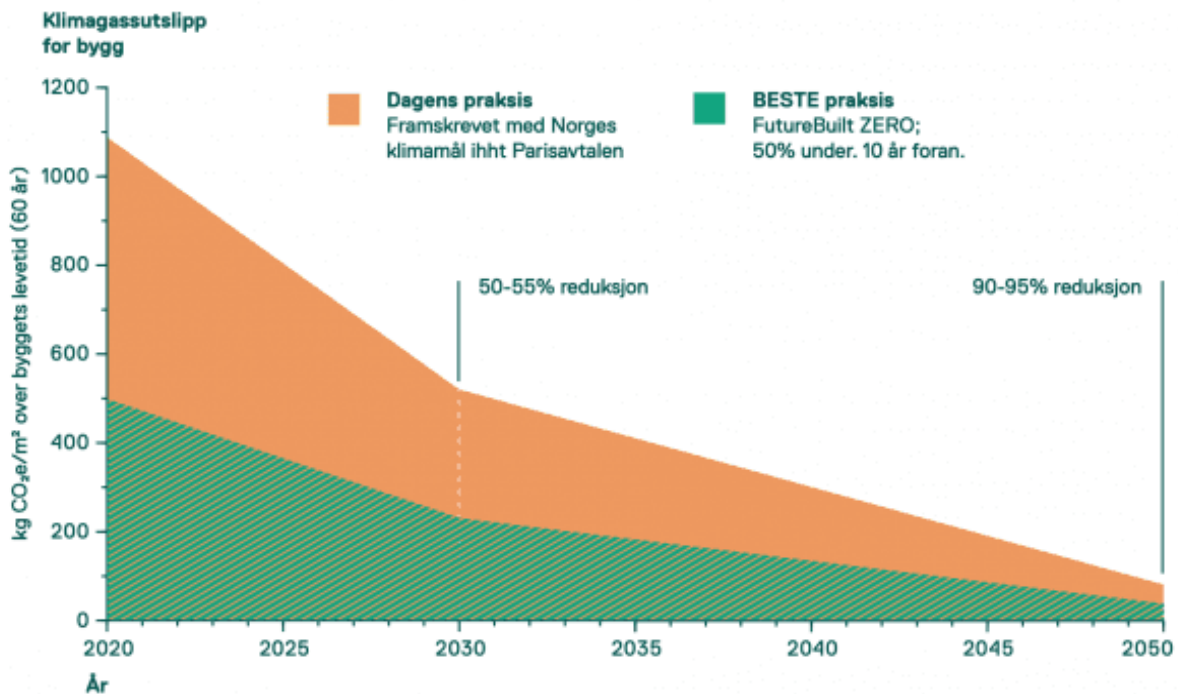
Kriteriene omfatter følgende fem obligatoriske emner: Bymiljø og arkitektur, sosial bærekraft, klimagassutslipp, innovasjon og miljø. I tillegg er det syv tilvalgsemner: Sirkulære nabolag, sirkulære bygg, naturmangfold, overvannshåndtering, plussenergi, plastbruk og landskap/plusslandskap (FutureBuilt, 2023b).

Figur 2-15 fremkommer en sammenligning mellom «normal praksis» og «beste praksis» når det kommer til klimagassutslipp, herunder potensiale for besparelser. Dette er et av hovedfokusområdene i kriteriesettet til FutureBuilt.



Figur 2-15: Sammenligning klimagassutslipp dagens praksis vs. beste praksis (FutureBuilt, 2023b)

I figur 2-16 under er effekten av FutureBuilt sitt kriteriesett illustrert: et forbildeprosjekt må ha minst 50% mindre klimagassutslipp sammenlignet med bransjegjennomsnittet, og ligge minst ti år foran (FutureBuilt, 2023b).



Figur 2-16: Illustrasjon av mål for klimagassutslipp for forbildeprosjekter i FutureBuilt (FutureBuilt 2023b)

FutureBuilt er pr i dag områdespesifikt, og det er kun bygg i Oslo, Bærum, Asker, Drammen, Nordre Follo, Lillestrøm og Bergen som kan delta i ordningen.

2.6. BÆREKRAFT = MERVERDI?

Med bakgrunn i det sterke og stadig økende fokuset på bærekraft skulle man kunne anta at bærekraftperspektivene ved en eiendom gjenspeiles i eiendommens verdi. Her er virkeligheten fragmentert og det er vanskelig å komme med en entydig konklusjon.

En eventuell merverdi av et grønt eller bærekraftig bygg sammenlignet med et brunt bygg vil være en sum av mange faktorer. Utfordringen med denne problemstillingen er også at «grønne» eller «bærekraftige» bygg ofte er nyere og av høy standard sammenlignet med «brune» bygg. Det kan derfor være vanskelig å finne et godt sammenligningsgrunnlag, og svaret vil kanskje lettest finnes blant antakelser, synspunkter og trender.

CBRE er et av verdens ledende selskap innenfor rådgivning, forvaltning og investering i eiendom (CBRE, 2023) og de ga i 2021 ut rapporten «*Is sustainability certification in Real Estate worth it?*».

Rapporten er basert på eiendommer i CBREs portefølje i 12 europeiske land, herunder 22 000 leieavtaler (CBRE, 2021).

I rapporten har de kommet frem til fem hovedfunn:

1. I løpet av de siste fem årene har andelen miljøsertifiserte kontorbygg økt. Sertifiserte kontorbygg utgjør en andel på 20 % i 2021 sammenlignet med 11 % i 2016. BREEAM er den mest brukte miljøsertifiseringen.
2. Etter hvert som forpliktelsene til å redusere klimagassutslipp øker, forventes etterspørselen etter bærekraftige bygninger å gjøre det samme. I 2016 var 24% av alle nye leiekontrakter knyttet til et miljøsertifisert areal, mot 31% i 2021. Dette bekrefter trenden om at leiemarkedet har økende fokus på bærekraft og miljøsertifiserte bygg.
3. Selv om beliggenhet fortsatt blir sett på som den mest dominerende faktoren for leietakernes beslutning om valg av areal, er bærekraft avgjørende for bedriftens målsettinger om samfunnsansvar og merverdi, spesielt i karbonintensive næringer.
4. Miljøsertifiserte bygninger lavere ledighetsprosent enn ikke-sertifiserte bygninger.
5. Det er en betydelig økonomisk oppside for miljøsertifiserte kontorbygg. I løpet av en femårs periode fremover vil miljøsertifiserte kontorbygg oppnå en leiepris som er i snitt 21% høyere enn ikke-sertifiserte bygg.

(CBRE, 2021)

Gjennom rapporten til CBRE kan man konkludere med at bærekraftige og miljøsertifiserte bygg både er mer ettertraktet, har lavere ledighet og oppnår høyere leiepriser, noe som gjenspeiler at bærekraftige bygg har høyere verdi.

Dodge Data & Analytics publiserer rapporter for status og forventninger knyttet til grønne bygg hvert 2. år: «*World Green Building Trends*». Rapporten er basert på informasjon fra ca. 1 200 informanter som er en gruppe sammensatt av arkitekter, entreprenører, konsulenter, byggeiere og investorer. Den siste rapporten er publisert i 2021 og viser til noen av de samme trendene og forventningene som CBRE.

I rapporten er det angitt at eiere og investorer rapporterer en økt eiendomsverdi på i overkant av 9% for grønne bygg sammenlignet med brune bygg. Samtidig er det angitt at driftskostnadene reduseres med over 10% det første året og ca. 17% de neste 5 år. Dette kommer frem i figur 2-17.

Financial Benefits of Building Green, Compared With Traditional Buildings

Dodge Data & Analytics, 2021

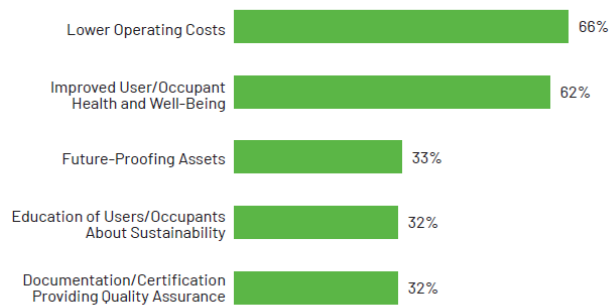
	New Green Buildings	Green Renovation/Retrofit
Average Reduction in Operating Costs in Next 12 Months	10,5%	11,5%
Average Reduction in Operating Costs in Next 5 Years	16,9%	17%
Average Increase in Asset Value (According to Owners/Investors)	9,2%	9,1%

Figur 2-17: Financial benefits og green buildings (Dodge Data & Analytics, 2021 s.5)

Eiere og investorer som er informanter til *World Green Building Trends 2021* har også angitt hvilke forretningsmessige fordeler som er størst i forbindelse med grønne bygg. De to viktigste faktorene er lave driftskostnader og helse- og velværefordeler for brukerne av bygget. Fordelingen på de ulike områdene er fremlagt i figur 2-18.

Most Important Business Benefits of Green Building

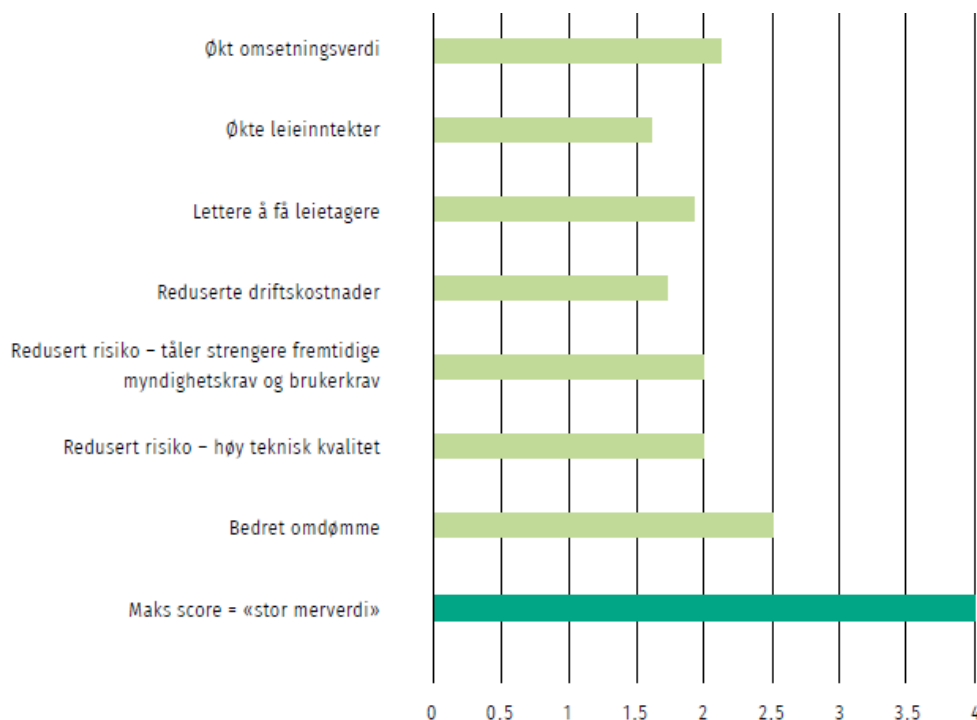
Dodge Data & Analytics, 2021



Figur 2-18: Most important Business Benefits of Green Building (Dodge Data & Analytics, 2021 s.5)

Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold 2016-18 publiserte i 2019 en rapport om antatt merverdi av grønne bygg. Rapporten er utarbeidet med bakgrunn i en undersøkelse som var gjennomført blant byggeiere av «grønne bygg», det vil si bygg som var sertifisert i henhold til BREEAM-NOR eller er Future-Built-prosjekter.

I undersøkelsen ble det definert 7 indikatorer for merverdi og byggeierne som deltok i undersøkelsen har gitt disse en score fra 0 til 4, hvor 4 tilsvarer «stor merverdi» og 2 tilsvarer «middels merverdi». Indikatoren «bedret omdømme» fikk høyest score, fulgt av «økt omsetningsverdi». Dette er byggeiernes antakelse om hva som gir mest merverdi i et grønt bygg (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019). Resultatene er presentert i figur 2-19 under.

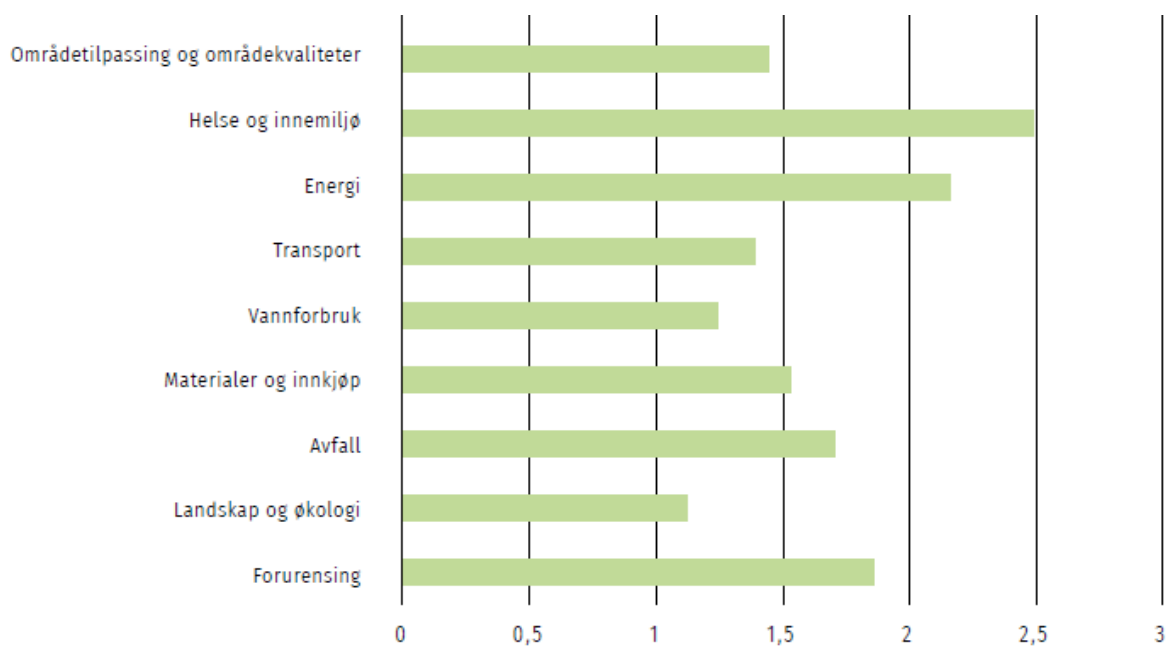


Figur 2-19: Indikatorer for merverdi i grønne bygg (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019 s.29)

Det er interessant at norske byggeiere rangerer reduserte driftskostnader relativt lavt, når den internasjonale undersøkelsen World Green Building Trends 2021 oppgir reduserte driftskostnader med over 10% første år og ca. 17% de neste 5 år i grønne bygg sammenlignet med brune bygg.

World Green Building Trends 2021 oppgir også en økt eiendomsverdi på over 9%, mens resultatet i undersøkelsen til Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold angir kun «middels merverdi» for omsetningsverdien. Det tyder på at det norske markedet ikke responderer like positivt på grønne bygg som det internasjonale markedet.

Undersøkelsen «Merverdien av grønne bygg» er også gjennomført med en del rettet mot leietakere. Leietakerne ble spurt om å angi sin økte betalingsvilje for bærekraftige bygg, delt opp i ni miljøområder. De fleste områdene scorer relativt lavt, og med mellom 1% og 2,5% økt betalingsvilje. Helse og innemiljø scorer høyest, tett fulgt av energi. Energi er et parameter som er direkte knyttet til kostnadsnivå, hvor lavere energikostnader gir reduserte felleskostnader. Det er derfor noe overraskende at leietakerne i 2019 likevel oppga at de kun var villige til å betale litt i overkant av 2% mer for et energieffektivt areal. Resultatene fra undersøkelsen presenteres i figur 2-20 under.



Figur 2-20: Leietakers økte betalingsvilje for bærekraftige bygg (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019 s.49)

I følge Leikvam og Olsson (2018) har leietakerne fortsatt beliggenhet som hovedkriterium ved søk og valg av nye lokaler. Imidlertid kan miljøaspektene ha betydning for valget dersom beliggenheten er tilnærmet lik. Bakgrunnen for denne preferansen er likevel ofte forankret i besparelser knyttet til energi- og driftskostnader, og mer sjeldent knyttet til indre drivere rundt bærekraftsprinsippene.

Dette bekreftes gjennom studien utført av Fogge (2022). Den viser til at leietakerne har noe høyere betalingsvillighet for bærekraftige og miljøsertifiserte lokaler, gitt at beliggenhet og standard er innenfor virksomhetens kriterier. Pris er i henhold til studien fortsatt en viktigere faktor i forbindelse med valg av lokaler enn miljøprofilen til lokalene (Fogge, 2022).

En del, spesielt større virksomheter, stiller krav til miljøsertifisering i forbindelse med valg av lokaler. I henhold til Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold var det i 2019 kun ca. 20% av de spurte leietakerne som stilte miljøkrav til sine arealer. 30% svarte at de vurderte å innføre miljøkrav ved fremtidig leie. Det vil si at hele 50% av leietakerne i 2019 ikke stilte miljøkrav og heller ikke vurderte å gjøre det (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019).

Miljøkrav fra leietakere vil kunne være det mest verdidrivende parameteret for miljøsertifiserte eiendommer. Tilsvarende eiendommer som ikke innfrir leietakers miljøkrav vil ikke bli vurdert av en virksomhet som stiller den typen krav.

Krav om miljøsertifisering kan også komme fra byggeier, eiendomsinvestor eller finansinstitusjoner. EUs taksonomi forventes å ha innvirkning på dette.

2.7. BÆREKRAFT I VIRKSOMHETSSTRATEGIEN

Ordet *strategi* er opprinnelig en militær betegnelse på større operasjonsplaner (Store Norske Leksikon, 2021b). Strategi er et allment kjent begrep for en prosess som har til hensikt å jobbe mot et bestemt mål, eller en ønsket fremtidig tilstand. Strategien er veien mot målet.

I virksomhetsperspektivet strategi definert som «*et handlingsforløp for å oppnå en organisasjons formål*» (De Wit og Meyer, 2014).

En virksomhetsstrategi eller forretningsstrategi er med andre ord en plan på hvordan virksomheten skal nå sine mål. Virksomhetsstrategien inneholder gjerne virksomhetens målsetting, informasjon om hvordan virksomheten skal skape og opprettholde konkurransefortrinn, omdømme og verdier, og hvilke hovedaktiviteter som skal gjennomføres for å nå de angitte målene (Sander, 2023).

En strategi handler om å gjøre vurderinger av hvilke områder man skal operere og konkurrere i, så vel som hvilke områder man ikke skal det. Strategien skal hjelpe virksomheten til å overgå konkurrentene, gjennom å velge å utføre aktiviteter som er annerledes enn konkurrentenes. Det kan gjøres ved å utføre andre aktiviteter enn konkurrentenes eller utføre lignende aktiviteter på annen måte. En virksomhet kan bare overgå konkurrenter om den kan etablere en varig forskjell mellom seg og konkurrenter (Porter, 1996).

For å få virksomheten til å operere i tråd med den vedtatte strategien er det lederne som er nøkkelpersonene. Ledelsen har ansvar for å arbeide i tråd med strategien, og å sørge for at den er godt implementert hos de ansatte (Porter, 1996).

Det går et viktig skille mellom strategi og operasjonell effektivitet. Operasjonell effektivitet er jakten på produktivitet, kvalitet og hastighet, med andre ord å utføre samme aktiviteter som konkurrenter, men på en bedre måte. Dette er egenskaper som har begrenset effekt på lønnsomheten på lang sikt (Porter, 1996).

Når vi snakker om virksomhetsstrategi er det vanlig å trekke frem «Porters fem konkurransekrefter». De fem konkurransekreftene er et hjelpemiddel for å vurdere lønnsomheten i en bransje og kan benyttes i strategiarbeidet. Konkurransekreftene skaper et rammeverk for å forstå strategiske implikasjoner for en virksomhet. Disse fem er:

1. Konkurransesituasjonen
2. Kundens forhandlingsstyrke
3. Leverandørens forhandlingsstyrke
4. Trusler fra fremtidige konkurrenter
5. Trusler fra nære substitutter

(Porter, 2008)

Bærekraft har for mange virksomheter blitt en viktig del av strategien, og har etablert seg som et premiss for lønnsomhet i et langsiktig perspektiv. Det handler om å være relevant i fremtiden. Da er man nødt til å tenke strategisk og helhetlig og rigge seg for rask omstilling (Klavenes, 2021).

I følge Klavenes (2021) kan mangel på innsikt hindre en helhetlig tilnærming til hvordan man kan kombinere bærekraftsarbeidet med en lønnsom forretningsmodell.

Utfordringen med å få implementert bærekraft i virksomheten er ganske betydelige i henhold til Epstein og Buhovac (2010). De argumenterer for at implementering av en bærekraftstrategi er fundamentalt annerledes enn implementering av andre strategier. Det er fordi man må oppnå resultater innenfor alle de tre bærekraftperspektivene parallelt: Økonomisk, sosialt og miljømessig. Dette er parametere som har som tidligere nevnt innvirkning på hverandre, samt at de har ulik grad av målbarhet og ulike tidsperspektiver. En av nøkkelfaktorene for å få bærekraftstrategien til å fungere er å få på plass formelle systemer. Her kan de ulike miljøsertifiseringsmodellene spille inn.

2.8. BÆREKRAFT I VIRKSOMHETSORGANISERINGEN

Med begrepet organisasjon menes «*et administrativt strukturert sosialt system hvor aktører handler og samhandler med en eller flere felles hensikter, oppgaver eller mål*» (Eikeland, 2016, s. 35).

En bedriftsorganisasjon er det systemet av skrevne og uskrevne regler som fastsetter hvordan ansatte skal samarbeide samt hvordan finansielle ressurser og eventuelt teknisk utstyr skal utnyttes for å best mulig oppnå virksomhetens mål. Avgjørende faktorer kan være oppdeling i avdelinger, geografiske eller markedsmessige forhold. For å etablere en effektiv bedriftsorganisasjon bør det utarbeides et organisasjonskart med tydelig ansvars- og oppgavefordeling (Store Norske Leksikon, 2022).

Selv om bærekraft er forankret i virksomhetens strategi, så betyr det ikke nødvendigvis at bærekraft er tilstrekkelig implementert i virksomhetens organisering. Ofte er bærekraft et sidespor, på lik linje som markedsavdelingen, HR, stab og lignende. En god organisasjonsstruktur som ivaretar virksomhetens strategi legger grunnlaget for et systematisk bærekraftsarbeid over tid (Svenssen, 2021).

De Smet *et al.* (2021) lister opp fire organiseringsprinsipper for å lykkes med bærekraftsarbeid på virksomhetsnivå:

- Organisering i henhold til konkrete bærekraftsoppgaver, ikke bærekraft som overordnet tema.
- Gi bærekraftsgruppa reell beslutningsmyndighet til å gjennomføre endringer.
- Velg en organisasjonsform som passer bærekraftstrategien - og organisasjonen som helhet.
- Legg vekt på utforming av prosesser og styringsmekanismer fremfor rapporteringslinjer. Ta hensyn til den dynamiske naturen i bærekraftsbegrepet.

(De Smet *et al.*, 2021)

2.9. OPPSUMMERING TEORIKAPITTEL

Bærekraft og bærekraftig utvikling er, til tross for utallige forsøk på å definere, fortsatt vide og tidvis uhåndterlige begreper. Dagens mest brukte definisjon stammer fra Brundtlandrapporten fra 1987 og inneholder tre grunnpilarer, hvor alle tre må være innfridd for at man skal kunne kalle noe bærekraftig: Sosiale forhold, økonomiske forhold og miljømessige forhold.

Bærekraftbegrepet i norsk eiendomssektor blir påvirket av stadig flere faktorer, både nasjonalt og internasjonalt. Bærekraft blir stadig tyngre implementert i norsk lovverk og i norske standarder, og det gjelder i økende grad den sosiale dimensjonen innenfor bærekraftsbegrepet. I tillegg blir bærekraftsarbeidet påvirket av internasjonale reguleringer og konvensjoner, som EU og EUs taksonomi, samt Prisavtalen.

Ulike miljøsertifiseringsmetoder er utarbeidet for å veilede bransjen mot mer bærekraftige løsninger og forhindre grønnvasking. BREEAM-NOR for nybygg utmerker seg som den mest brukte miljøsertifiseringsmetoden i Norge.

Internasjonalt har det etablert seg en sannhet om at bærekraftige bygg har høyere verdi enn såkalte brune bygg, gjennom at miljøsertifiserte bygg både har lavere ledighet og oppnår høyere leiepriser, samtidig som at driftskostnadene er vesentlig lavere enn hos brune bygg. Her i Norge har ikke den samme oppfatningen fullt ut etablert seg, ved at det fortsatt er relativt få leietakere som etterspør bærekraft ved valg av lokaler og byggeierne tilegner ikke bærekraftige bygg like mye merverdi nasjonalt som det gjøres internasjonalt.

Et vellykket bærekraftsarbeid på virksomhetsnivå forutsetter forankring i både virksomhetsstrategien og -organiseringen. Miljøsertifiseringsmodeller er et godt verktøy for å bistå med god implementering av en bærekraftstrategi. Bærekraft er fortsatt ofte organisert som et sidespor til kjernevirksomheten.

Det teoretiske rammeverket som er presentert i dette kapitlet har lagt grunnlaget for intervjuene som er gjennomført i forbindelse med denne studien.

3. METODE

For å belyse problemstillingen i denne oppgaven er det valgt et forskningsdesign som er basert på samfunnsvitenskapelige metoder. En metode er en måte å gå frem på for å samle inn gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten (Jacobsen, 2018). I praksis brukes en metode for å samle inn empiri om virkeligheten, og metoden danner grunnlaget for hvordan man tilnærmer seg, organiserer og tolker informasjon.

En metode kan egne seg bedre i en situasjon enn en annen, og hvilke metoder som brukes avhenger derfor av den aktuelle problemstillingen. Det velges metode ut fra hva man anser som mest hensiktsmessig for å besvare den problemstillingen man har valgt, ikke ut fra en antakelse om at en av metodene er bedre enn den andre (Jacobsen, 2018).

I dette kapittelet vil metode og fremgangsmåte for forskningen som danner bakgrunnen for denne rapporten presenteres. Kapittelet vil innledningsvis ta for seg ulike forskningsmetoder og begreper knyttet til disse. Deretter vil den valgte metoden utredes, herunder hvilke underliggende strategiske valg som danner grunnlag for metodevalget. Videre følger en drøfting av konsekvenser av metodevalget, samt vurderinger rundt pålitelighet og gyldighet ved innsamlet data.

3.1. FORSKNINGSDESIGN

Forskningsdesign er en plan for gjennomføring av forskningsprosessen. Planen skal beskrive hvordan undersøkelsene skal gjennomføres for å gi svar på problemstillingene og de tilhørende forskningsspørsmålene (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Det går et skille mellom *korrelasjonelle* og *kausale* forskningsdesign. Korrelasjonelle forskningsdesign tar sikte på å undersøke forhold og situasjoner som foregår samtidig gjennom en tverrsnittsundersøkelse, eller et øyeblikksbilde av virkeligheten. Kausale forskningsdesign søker å finne årsakssammenhenger og hensyntar data fra ulike tidspunkter (Jacobsen, 2018).

Videre skiller man på *intensive* og *ekstensive* forskningsdesign. Intensivt forskningsdesign er forskning hvor man undersøker få enheter, og forskningen er åpen i form av at informasjonsinnhenting i liten grad er styrt av forskeren i forkant. Ekstensivt forskningsdesign er forskning hvor det undersøkes mange enheter, og lukket i form av at informasjon som skal samles inn er predefinert av forskeren (Jacobsen, 2018).

I følge Jacobsen (2018) går undersøkelsesprosessen gjennom åtte faser som til sammen danner forskningsdesignet. De første tre fasene er felles uavhengig av hvilken metode man velger for innsamling av data. Det samme gjelder den siste og åttende fasen som omhandler tolkning av de resultatene vi har kommet frem til (Jacobsen, 2018). Disse fasene er illustrert i figur 3-1 under.



Figur 3-1: Faser i undersøkelsesprosessen (Figur basert på Jacobsen, 2018)

3.2. VITENSKAPELIG UTGANGSPUNKT

3.2.1. Samfunnsvitenskapelig metode

Samfunnsvitenskapelig metode er en fast definert måte å stille spørsmål og samle inn informasjon på for å gi en beskrivelse av virkeligheten (Jacobsen, 2018). Samfunnsvitenskapelig metode går ut på å samle inn, analysere og tolke data som en del av empirisk forskning (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Hensikten med forskning er å frembringe troverdig og interessant informasjon om virkeligheten. Systematikk er et viktig nøkkelord, og gjennom systematikk, åpenhet og grundighet vil vi komme frem til en konklusjon. Erfaringsbasert forskning søker å verifisere eller avkrefte foregående antakelser eller spørsmål, ved å sammenstille disse med nye og konkrete funn eller observasjoner (Jacobsen, 2018).

Metode er den teknikken man bruker for å tilegne seg den relevante empirien, og man kan ha ulike tilnærminger til dette. *Induktiv* tilnærming vil si at man forsøker å gå fra empiri til teori, med andre ord at all teori bør være fundert i virkeligheten (Jacobsen, 2018). En induktiv tilnærming er eksplorerende og empiridrevet, og baseres gjerne på at man forsøker å finne generelle sammenhenger ut fra observasjon av enkelttilfeller (Tjora, 2021). En *deduktiv* tilnærming er hypotesedrevet, og søken etter empiri styres av teoretiske antakelser (Jacobsen, 2018). Deduktiv forskning er med andre ord teoridrevet forskning hvor man bruker generelle regler til å forklare enkelthendelser. Som en hovedregel kan man si at induktiv tilnærming brukes i størst grad innenfor kvalitativ metode, mens deduktiv tilnærming brukes i størst grad innenfor kvantitativ metode (Tjora, 2021).

En problemstilling kan være hypotesetestende eller eksplorativ. En hypotesetestende problemstilling søker å konkretisere et gitt fenomen. En eksplorativ problemstilling søker å øke forståelsen for et område, skape ny innsikt og se nyanser og sammenhenger som igjen kan være grunnlag for videre forskning (Jacobsen 2018).

3.2.2. Kvantitativ og kvalitativ metode – tall eller ord?

Det går et skille innenfor samfunnsvitenskapelig metode, hvor det skilles mellom kvalitativ og kvantitativ metode for tilnærming til forskning. Begge metodene er vanlige å bruke, og de kan også kombineres (Olsson, 2015). Dette skillet mellom kvalitativ og kvantitativ metode sier noe om hvordan innhentet data registreres og analyseres.

Kvantitativ forskningsmetode tar utgangspunkt i tall og det som er målbart (kvantifiserbart), mens kvalitativ forskning tar utgangspunkt i ord. Kvalitativ forskningsmetode fokuserer på færre studieobjekter og en søken om å gå i dybden av fenomenet (Olsson, 2015).

Kort oppsummert kan man si at kvantitativ forskning kartlegger at noe skjer, mens kvalitativ forskning avdekker hvorfor det skjer (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Kvantitativ metode

I følge Jacobsen (2018) legger den kvantitative forskningsmetoden til grunn at virkeligheten kan måles gjennom tallbasert materiale. Metoden har som et grunnleggende utgangspunkt at virkeligheten kan måles ved hjelp av informasjon i form av tall (Olsson, 2015).

Kvantitativ metode er en metode som baserer seg på tall og harde data. Datainnsamlingen består gjerne av brede undersøkelser med statistisk fremstilling av resultatene og er basert på få opplysninger fra mange kilder. Man kan innenfor denne metoden også benytte seg av sekundærdata i form av statistikk eller annen tilgjengelig informasjon som er innhentet gjennom spørreskjema eller lignende (Jacobsen, 2018).

Hensikten med kvantitativ metode er å innhente informasjon som enkelt kan systematiseres (Jacobsen, 2018). Informasjon innhentet gjennom kvantitative forskningsmetoder skal kunne standardiseres.

En utfordring innenfor kvantitativ forskningsmetode er at når et spørreskjema først er sendt ut så er det vanskelig å gjøre endringer eller tilpasninger i dette uten at det vil gå utover kvaliteten på innsamlet data. Derfor må kategorisering og presisering av sentrale begreper gjøres før undersøkelsen kan gjennomføres (Jacobsen, 2018).

Funnene fra en kvantitativ undersøkelse kan lett bli objektive og resultatene fra en kvantitativ undersøkelse har høy grad av etterprøvbarehet, men kan også bli generaliserende. Kvantitative metoder kan betegnes som ekstensive.

Kvalitativ metode

Den kvalitative tilnærmingen tar utgangspunkt i at virkeligheten er for kompleks til å kunne reduseres til tall, og man må derfor måle virkeligheten gjennom ord som gir et mer nyansert bilde (Jakobsen, 2018).

Metoden baserer seg på tekst og myke data, hvor datainnsamlingen gjerne består av dybdeintervju eller observasjon med en beskrivelse av resultatene i form av ord. Kvalitativ metode er basert på mange opplysninger fra få kilder. Sekundærdata som dokumentundersøkelse og data som andre har samlet inn kan også benyttes innenfor denne metoden (Jacobsen, 2018).

Hensikten med kvalitativ metode er å fremskaffe rikere informasjon, mer nyanserte data og gå i dybden av empirien. Gjennom metoden søkes det å finne årsakssammenhengen og helhetsforståelse bak gitte mønster. Metoden går i dybden på et fåtall enheter (Jacobsen, 2018).

I kvalitative undersøkelser er det enklere å gjøre endringer og tilpasninger underveis i prosessen i de tilfeller det er behov for dette. Innhenting av data vil derfor kunne være mer interaktiv.

Funnene i en kvalitativ undersøkelse kan lett bli subjektive og resultatene fra en kvalitativ undersøkelse kan være vanskelige å etterprøve. Vanligvis er en kvalitativ studie intensiv.

3.2.3. Metodetriangulering

For å kompensere for svakhetene ved de ulike metodene hver for seg kan man benytte metodetriangulering. Metodetriangulering er å studere problemstillingen ved bruk av ulike metoder samtidig eller parallelt. Ved å bruke denne metoden kan man avdekke skjevheter, ufullstendigheter eller feil i dataene (Olsson, 2015).

Ved å bruke metodetriangulering kan data innhentet kvantitativt og kvalitativt utfylle hverandre. Metodetriangulering kan foregå på ulike måter. Et eksempel er å gjennomføre en spørreundersøkelse (kvantitativ metode) som åpner for at informanten kan svare ved bruk av egne ord (kvalitativ metode). Med metodetriangulering kan man få et bredere og mer nyansert bilde av virkeligheten enn ved å bruke kun en av metodene (Jacobsen, 2018).

Metodetriangulering er en svært ressurskrevende metode da det krever at man håndterer store mengder data (Jacobsen, 2018).

3.3. VALG AV FORSKNINGSDESIGN OG METODISK TILNÆRMING

I det følgende delkapittelet vil det redegjøres for den metodiske tilnærmingen og forskningsdesignet som er valgt i denne studien. Videre vil det presenteres en vurdering av forskningsetiske prinsipper og forskningens kvalitet med bakgrunn i metodevalget.

Undersøkelsene knyttet til denne studien har blitt utført over en kort og begrenset periode, og vil derfor ikke kunne belyse temaet over et lengre tidsperspektiv. Selv om studien med bakgrunn i sitt format vil være et øyeblikksbilde av virkeligheten, er den ikke å definere som en tverrsnittstudie da det søkes å finne kausale sammenhenger ved bruk av kvalitative metoder.

Tidsbegrensningen kan legge føringer for forskningen, ved at man blant annet bør vise varsomhet med å trekke konklusjoner som sier noe om utvikling innenfor området over tid.

3.3.1. Valg av forskningsdesign

Valg av forskningsdesign er gjort med bakgrunn i studiens formål, hvor det er gjort en vurdering av hvilket forskningsdesign som er mest hensiktsmessig for å komme til en konklusjon på problemstillingen.

Problemstillingen i denne studien er eksplorativ. Eksplorative problemstillinger vil i følge Jacobsen (2018) kreve en metode som får fram nyanserte data, går i dybden og er følsom for uventede forhold. Med bakgrunn i dette er et intensivt forskningsdesign ansett å være mest egnet til å besvare rapportens problemstilling.

Forskningsdesignet i denne studien er videre en hybrid; en blanding av induktiv og deduktiv tilnærming. Studien vil forsøke både å finne generelle sammenhenger basert på opplysninger fra relativt få informanter og samtidig knytte den innhentede informasjonen opp mot teoretiske antakelser.

Det er også valgt å benytte et kausalt forskningsdesign, hvor det forsøkes å finne årsakssammenhenger i innhentet data.

3.3.2. Valg av metode

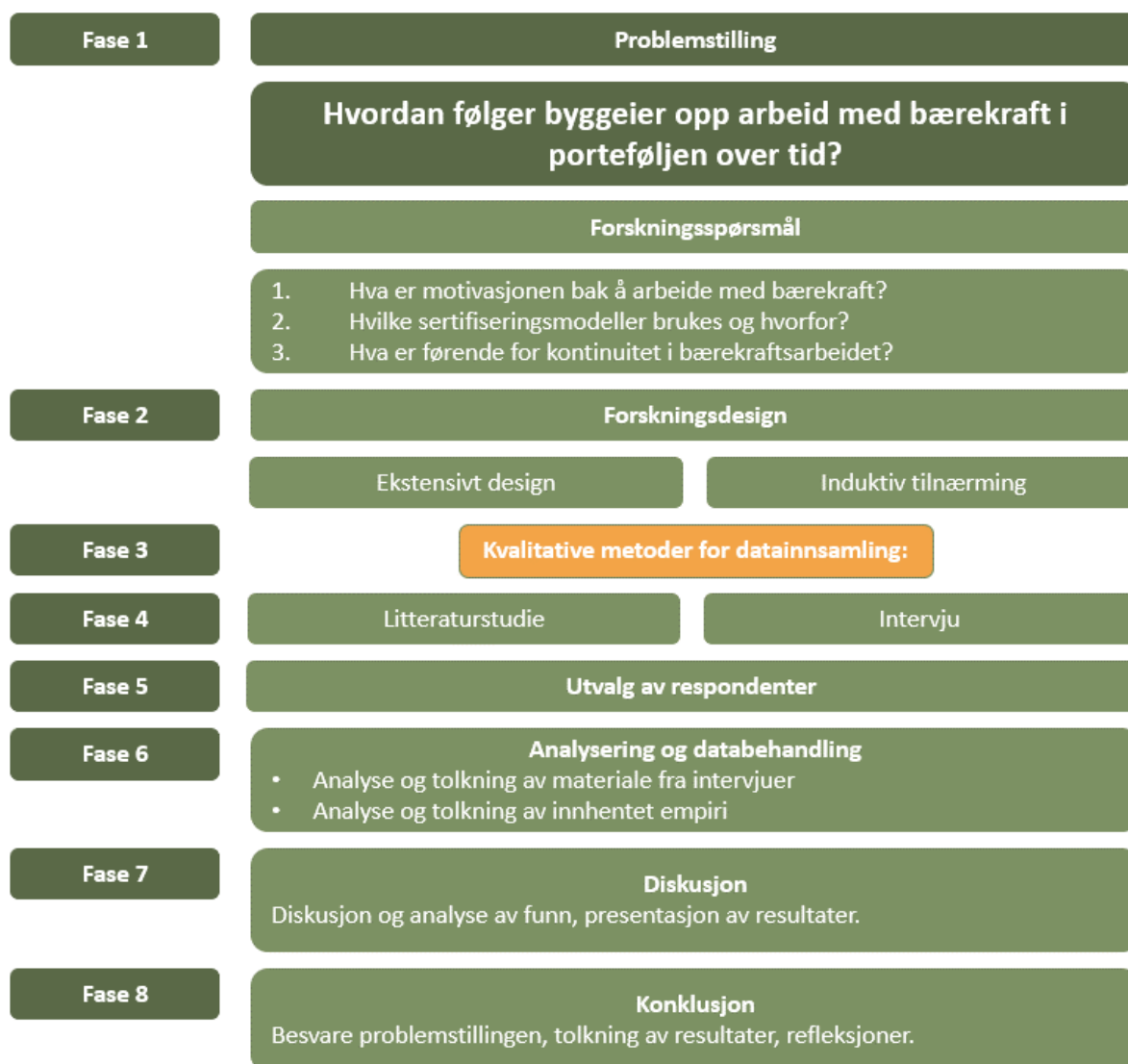
Innenfor forskning er det vanlig å bruke både kvantitativ og kvalitativ metode, og begge metodene har både fordeler og ulemper. Begge metodene gir riktig informasjon, dog av ulik type og innhold (Jacobsen, 2018).

Valg av metode er gjort med bakgrunn i hva som er hensikten med forskningen, og i lys av problemstillingens utforming og hvilke metoder som er best egnet til å besvare denne.

Problemstillingen i denne studien søker å finne årsakssammenhenger og helhetsforståelse når det gjelder byggeiers bærekraftsarbeid i porteføljen over tid og for bygg som er tatt i bruk. Den kvalitative metoden egner seg til å skaffe et nyansert bilde på temaet og er med bakgrunn i dette valgt som forskningsmetode. Problemstillingen kunne også ha vært besvart gjennom en kombinasjon av både kvalitative og kvantitative metoder, for eksempel gjennom bruk av en spørreundersøkelse for å undersøke utbredelsen av gitte fenomen i tillegg til kvalitative metoder som dybdeintervjuer. Dette er ikke gjort med bakgrunn i at studien måtte tidsbegrenses.

Det er vanligvis kvalitative metoder som benyttes når studien er basert på en eksplorativ problemstilling og følger et intensivt forskningsdesign.

I figur 3-2 under er studiens forskningsdesign illustrert, med bakgrunn i Jacobsens (2018) modell som er gjengitt i figur 3-1.



Figur 3-2: Grafisk fremstilling av studiens forskningsdesign

3.4. INNSAMLING AV DATA

I det følgende delkapittelet presenteres prosessen med innsamling av data til denne studien. Det er gjennomført et litteraturstudie og dybdeintervjuer som metoder for datainnsamling.

3.4.1. Litteraturstudie

Litteraturstudie er en kjent kvalitativ forskningsmetode, som betegnes som en ikke påtrengende metode. Litteraturstudien genererer bakgrunnsdata som benyttes i studien i tillegg til annen data, som i dette tilfellet fra intervjuer. Litteraturen legger grunnlaget for den videre studien og forståelsen av resultatene. Det er viktig å redegjøre for hvorfor den aktuelle litteraturen er valgt ut (Tjora, 2021).

Kartlegging av litteratur har til hensikt å legge grunnlaget for den vitenskapen man søker å videreutvikle gjennom studien (Furuset og Everett, 2020). Formålet med litteraturstudien som er gjennomført var å få oversikt over fagområdet, herunder miljøsertifiseringsmodeller, og forsøke å kartlegge hva som finnes av tidligere forskning som kan være av relevans.

I arbeidet med denne oppgaven er det gjort søk på ulike begreper innenfor bærekraft i eiendomsbransjen for å kartlegge hvilke faktorer som påvirker bærekraftsbegrepet og bærekraftsarbeidet. I søket er det benyttet Google, Google Scholar og Oria.

Det har blitt søkt etter informasjon innenfor følgende områder:

- Bærekraft og bærekraftig utvikling
- Bærekraft i eiendomsbransjen
- Navngitte miljøsertifiseringsmodeller (som BREEAM, WELL, FutureBuilt mm)
- EUs Taksonomi
- Lover og standarder knyttet til bærekraft
- Merverdi av bærekraftige bygg
- Strategi, forretningsstrategi og bærekraftstrategi

Søket har gitt treff i ulike rapporter, oppgaver, nyhetsartikler og nettbøker. I denne rapporten er det lagt hovedvekt på informasjon og data fra primærkilder for å unngå å referere til utdatert informasjon eller informasjon som allerede er bearbeidet av en 2. part.

Det finnes mye litteratur innenfor temaet bærekraft, bærekraftig utvikling og lover og standarder knyttet til bærekraft. Innenfor tematikken fantes både forskningsartikler, veiledere og bøker, samt mye informasjon på nettsidene til organisasjoner som Grønn Byggallianse og FN.

Det er skrevet utallige artikler og masteroppgaver innen tematikken rundt BREEAM, og det finnes derfor omtrent uendelig med kilder for å innhente informasjon. I denne rapporten er det valgt å hente informasjon fra primærkildene, slik som Grønn Byggallianse og BRE.

For nyere tematikk, som EUs taksonomi og WELL Building Standard, var det mindre data å finne. Det finnes en god del nyhetsartikler som beskriver at EUs taksonomi er på vei inn, men mindre om hva taksonomien faktisk innebærer. Det samme gjelder for WELL Building Standard. Derfor ble kildene som ble benyttet også for disse områdene begrenset til å i hovedsak være primærkildene.

I søket etter informasjon rundt merverdi av grønne eller bærekraftige bygg var det, i likhet med tematikken rundt BREEAM, mange masteroppgaver, fagartikler og nyhetsartikler om temaet. I denne rapporten er det lagt vekt på å innhente data fra bransjen selv, i form av faktiske rapporter, statistikker mm. Da var det mindre å finne, og dataen som er presentert her er derfor preget av det internasjonale bildet.

Ved søk om relevant informasjon vedrørende virksomhetsstrategi ble det relativt raskt klart at de fleste fagartikler viste til Porters utgivelser. Med samme tankegang som for den øvrige tematikken, det vil si ønsket om å hente informasjon fra primærkilden, ble søket sentrert mot Porters utgivelser. Det var ikke nødvendig for oppgaven å inkludere analyser av disse utgivelsene i delkapittelet om strategi.

I litteraturstudien har det blitt lagt vekt på informasjon av nyere dato for å sørge for at informasjonen er oppdatert og gjenspeiler dagens bilde. De fleste kildene er datert i perioden 2020-2023, med noen eldre artikler og bøker av mer generell art.

Snøballmetoden har blitt benyttet ved interessante funn. Det vil si at interessante kilder i litteratur som er funnet ved søk er fulgt opp videre. For å hindre at søket har blitt for ensporet ved bruk av denne metoden er det i tillegg søkt på nøkkelord funnet i slik litteratur.

Enkelte av informantene i dybdeintervjuene presenterte sine strategidokumenter innenfor bærekraft, og noen presenterte utgitt bærekraftsrapport. Noen av disse dokumentene ble oversendt i etterkant av intervjuene og er overfladisk gjennomgått som et supplement til, og for å skape tyngde bak, informasjonen som fremkom i intervjuprosessen.

3.4.2. Dybdeintervju

Dybdeintervju, eller semistrukturerte intervjuer, er den mest utbredte datagenereringsmetoden innenfor kvalitativ forskning (Tjora, 2021). Dataen som samles inn kommer i form av ord, setninger og fortellinger, og det legges lite eller ingen begrensninger på hva informanten kan og ikke kan si underveis i intervjuet (Jacobsen, 2018).

Målet med metoden er å legge til rette for en forholdsvis fri samtale som kretser rundt de forhåndsbestemte temaene. Spørsmålsstillingen i slike intervjuer bør være åpen. Dybdeintervju er en hensiktsmessig metode for datainnsamling når man vil undersøke nyansene i situasjonen.

Dybdeintervju som metode har sine styrker og svakheter. En utfordring med dybdeintervju som metode er at man kun vil utforske forhold som er subjektive fra informantens ståsted (Tjora, 2021). Å gjennomføre intervjuer, samt både for- og etterarbeid, er tidkrevende. Dette gjør at metoden ofte begrenser seg til å inkludere få antall informanter, med bakgrunn i begrensede ressurser (Jacobsen, 2018).

Med bakgrunn i problemstillingen som ligger til grunn for denne forskningen er dybdeintervju vurdert til å være en hensiktsmessig metode for datainnsamling, og er derfor valgt som metode.

Dybdeintervjuer kan ha ulik grad av åpenhet og struktur, fra helt lukket med faste svaralternativer, til helt åpent og som en vanlig samtale uten noen form for styring eller begrensninger fra intervjuers side (Jacobsen, 2018).

I denne studien er det valgt en relativt åpen struktur på intervjuene, slik at informantene fritt kan fortelle om sine erfaringer og vurderinger. Samtalen kan da bevege seg frem og tilbake mellom de ulike temaene som skal tas opp, og rekkefølgen styres i stor grad av hva informanten ønsker å ha fokus på.

Ulike modeller for struktur i dybdeintervjuer er illustrert under, i figur 3-3.



Figur 3-3: Grader av strukturering av et intervju, basert på Jacobsen (2018)

3.4.3. Intervjuguide

Før informanter ble valgt ut og intervjuene gjennomført ble det utarbeidet en intervjuguide som følger i Vedlegg 2. Intervjuguiden ble utformet med bolker eller områder som følger forskningsspørsmålene i denne studien tett. Hvert område har en rekke underspørsmål og hvert underspørsmål har noen stikkord for å kunne drive samtalen videre. Stikkordene er utarbeidet for å sikre flyt og at man har vært innom de ønskede temaene underveis i samtalen.

Spørsmålsstillingen i intervjuguiden forutsetter at informanten har kunnskap om både virksomheten som sådan, strategidokumenter og virksomhetens fokus på bærekraftsarbeid. Spørsmålene er derfor både direkte og kan være krevende å svare ut.

Hovedområdene i intervjuguiden er:

1. Bærekraft i et virksomhetsperspektiv
2. Sertifiseringsmodeller
3. Veien videre etter en miljøsertifisering
4. Avsluttende diskusjoner

3.4.4. Utvalgsstrategi

Formålet med denne undersøkelsen var å kartlegge hvilken kontinuitet byggeiere har i sitt arbeid med bærekraft, i lys av fokus og tiltak gjennomført etter at bygget er ferdigstilt og tatt i bruk. Informantene er valgt med bakgrunn i virksomhetens fremtoning med tanke på bærekraftsarbeid og tilgjengelighet for å få avtalt et intervju. Det ble gjort et søk blant BREEAM-NOR sertifiserte bygg i databasen til Grønn Byggallianse for å få et bilde på virksomhetenes fokus på bærekraft, miljøsertifisering og varigheten av slikt fokus. Søket resulterte i en liste over aktuelle virksomheter som kunne være informanter i denne studien.

Informantene ble delvis valgt basert på eget nettverk blant byggeiere for å forenkle tilgang til tid hos informanten. Strategisk ble det valgt informanter som kan gi mye og god informasjon om tematikken som skal undersøkes. Med bakgrunn i at det var begrenset med tid til å gjennomføre denne forskningen var det viktig å finne gode informanter slik at antallet intervjuer kunne holdes innenfor et håndterbart nivå.

Kriterier for utvalg av informanter var som følger:

- Informanten representerer en virksomhet med en tydelig bærekraftsprofil som har gjennomført en eller flere miljøsertifiseringer på bygg i sin portefølje
- Virksomheten har arbeidet med bærekraft gjennom miljøsertifisering over noe tid
- Informanten må ha en strategisk rolle rettet mot drift og forvaltning av byggene i virksomhetens portefølje

3.4.5. Rekruttering av informanter

Det ble i henhold til metodikken over utarbeidet en liste over aktuelle virksomheter som informanter og disse ble kontaktet i vilkårlig rekkefølge pr. telefon. I telefonsamtalen ble tematikk for denne studien presentert, herunder bakgrunn, formål og problemstilling. Det ble så avklart interesse og mulighet for å delta i undersøkelsen. I noen samtaler ble det henvist videre til andre personer i virksomheten.

Deretter ble det avtalt tidspunkt for møte og intervju, og informanten fikk tilsendt en e-post med informasjon om oppgavens formål, bakgrunn, problemstilling og forskningsspørsmål. I e-posten ble det også informert om anonymisering og behandling av data.

3.4.6. Oppnådd utvalg

Det ble gjennomført intervjuer med fem informanter. Alle informantene har en overordnet stilling i sin virksomhet når det kommer til eiendomsdrift og/eller -forvaltning. Samtlige har en fartstid på over 20 år innenfor eiendomsbransjen, med noe ulik inngangsport. I snitt har informantene jobbet i nåværende stilling i sin virksomhet i ca. 3,5 år.

Fire av fem informanter har en rolle direkte knyttet til eiendomsforvaltning eller eiendomsdrift på strategisk nivå, og er dermed direkte knyttet til det faktiske utførte bærekraftsarbeidet på byggene i porteføljen. Den siste informanten har en mer overordnet stilling som bærekraftsansvarlig i virksomheten, men innehar likevel god kunnskap om det operative arbeidet.

Informantene kan betegnes som middels til større eiendomsbesittere. Noen har sin virksomhet i Midt-Norge mens andre har virksomhet på landsbasis med kontorsted blant annet i Trondheim. Porteføljen til informantene har en hovedtyngde på næringsbygg, selv om enkelte i tillegg har andre typer i bygg i sin portefølje.

I tabell 3-1 under fremkommer en skjematisk oppstilling av informantene.

Informant nummer	Stillingstittel Informant	Eierskap
1	Eiendomssjef	Privat, familieeid
2	Eiendomssjef	Offentlig
3	Eiendomssjef	Offentlig
4	Teknisk sjef	Medlemsorganisasjon
5	Bærekraftsansvarlig	Privat, familieeid

Tabell 3-1: Oversikt informanter

3.4.7. Intervjusituasjonen

Intervjuene ble gjennomført i løpet av mars 2023. De fleste intervjuene ble gjennomført på informantens arbeidsplass, med unntak av ett intervju som ble gjennomført over Teams. Intervjuene hadde en varighet fra omtrent en time opp til 1 time og 40 minutter.

Alle informantene godkjente lyd- eller videoopptak av intervjuet, og samtalene ble tatt opp.

Intervjuene ble innledet med en kort gjentakelse av studiens formål og problemstilling. Noe videre presentasjon av intervjuer var ikke nødvendig da det som tidligere nevnt var gjennomført telefonsamtaler på tidligere tidspunkt og grunnlaget for en åpen dialog allerede var etablert.

Intervjuguiden hadde områder som var tett knyttet mot studiens forskningsspørsmål. Denne strukturen ble i hovedsak fulgt gjennom intervjuene. Underspørsmålene under hvert område varierte i rekkefølge og tyngde basert på hva informanten ønsket å fokusere mest på under intervjuet. Flere av informantene ønsket å fremheve virksomhetens bærekraftsarbeid i prosjekt/nybygg-fase og måtte styres tilbake inn på fokuset i denne studien; bærekraftsarbeidet i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk, underveis.

3.5. FORSKNINGSETISKE RETNINGSLINJER VED DYBDEINTERVJU

Formålet med forskningsetikk er å fremme fri, god og forsvarlig forskning, og forskningsetikken bidrar til å konstituere og sikre god vitenskapelig praksis (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2021).

I norsk forskningsetikk har vi tre grunnleggende krav til forholdet mellom forsker og informant:

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

(Jacobsen, 2018).

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

Etisk forskning oppnås i henhold til de nasjonale forskningsetiske komiteene blant annet dersom forskningen etterstreber ny kunnskap med kritisk og systematisk etterprøving. Forskningen skal være fri og ikke bundet eller påvirket. Forskningen skal videre ha høy faglig kvalitet og avklarte habilitetsforhold. Mennesker som deltar i forskningen skal være informert, de skal samtykke og holdes konfidensielle. Forskningen skal være redelig og følge god henvisningsskikk som sikrer etterprøvbarehet og troverdighet. Det skal videre gjøres vurderinger rundt forskningens påvirkning på samfunnet og at lover og regler innenfor det aktuelle feltet må følges (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2019).

Forskningsetikk i forbindelse med gjennomføring av dybdeintervju handler først og fremst om at informanten ikke skal «komme til skade». Normalt vil ikke informanten komme til skade i forbindelse med samfunnsforskning, men ulik tematikk kan i enkelte tilfeller fremkalle følelse av ubehag (Tjora, 2018).

For å sikre mest mulig riktig presentasjon av data må man forsøke å gjengi resultater fullstendig og i riktig sammenheng i en større kontekst (Jacobsen, 2018).

Informanten må behandles med respekt som menneske, og som intervjuer eller forsker må man sørge for at informanten føler seg komfortabel underveis og etter intervjuet. Forskningen som er gjennomført i denne studien har ikke inneholdt tematikk av følsom art, men informantene har fått anledning til å lese gjennom sitater før publisering av rapporten.

3.6. KONSEKVENSER AV METODEVALGET

Valg av forskningsmetode har innvirkning på resultatet av forskningen. I dette delkapittelet vil det redegjøres for konsekvenser av det metodevalget som er gjort.

De tre grunnleggende kriteriene for å vurdere kvalitet på en studie er reliabilitet (pålitelighet), validitet (gyldighet) og generaliserbarhet (Tjora, 2021).

3.6.1. Reliabilitet (pålitelighet)

Reliabilitet betyr pålitelighet og er grunnleggende for all forskning. Reliabilitet handler om å skape en sammenheng gjennom hele forskningsprosjektet, eller en *intern logikk*. Det vil si relevante koblinger mellom empiri, analyse og resultater uten at dette er styrt av personlige, politiske eller andre faktorer som det ikke er redegjort for (Tjora, 2021, s. 294). I kvalitative undersøkelser kan det være vanskelig å tilfredsstillere kravet om reliabilitet ettersom det er umulig å duplisere forskningen for andre, da observasjoner gjort underveis i intervjuene vil påvirke resultatet (Johannesen et al., 2016). I følge Jacobsen (2018) kan korte engangsintervju innebære for lite kontakt mellom intervjuer og intervjuobjekt til å skape et godt nok tillitsforhold som grunnlag for åpen informasjonsutveksling.

I denne studien er det som tidligere nevnt benyttet semistrukturerte dybdeintervjuer som metode for datainnsamling. I følge Tjora (2021) kan forskerens eget engasjement rundt tematikken påvirke resultatene og det kan være utfordrende å være fullt ut objektiv. I forbindelse med datainnsamlingen til denne studien er det forsøkt å bruke forskerens engasjementet som en styrke, for å skape en interessant og åpen samtale med høyt faglig nivå. Det å vise informantene at intervjueren har engasjement og kunnskap innenfor fagfeltet opplevdes å styrke kvaliteten på samtalen.

Alle informantene ble intervjuet i henhold til den samme intervjuguiden, selv om det kunne være ulikheter i rekkefølgen på spørsmålene og temaene. Det er i tillegg noen ulikheter når det kommer til spontane underspørsmål som ble stilt underveis, da denne typen spørsmål lett blir påvirket av hvor godt samtalen flyter og opplevd felles engasjement for tematikken.

Forfatteren har en profesjonell relasjon til enkelte av informantene, gjennom tidligere profesjonelt samarbeid. Det er forsøkt å ikke la dette farge intervjuet og resultatene. Dette er blant annet gjort ved at intervjuguiden er fulgt, selv om intervjuer hadde forhåndskunnskap om noe av tematikken som kom opp gjennom intervjuet. Videre er det kun det transkriberte materialet sammen med offentlig tilgjengelig informasjon og eventuelle oversendte strategidokumenter som er lagt til grunn for funnene i denne rapporten. Andre tilleggsopplysninger som forfatteren kjente til før eller har fått kunnskap om etter intervjuene er utelatt i denne studien.

Det er brukt sitater fra informantene for å styrke påliteligheten i funnene. Dette gjør resultatene mer transparente ved at informantenes «stemme» synliggjøres for leseren (Tjora, 2021).

3.6.2. Validitet (gyldighet)

Validitet betyr gyldighet, og handler om at det skal være «*en logisk sammenheng mellom prosjektets utforming og funn, og de spørsmålene som forskningen søker å finne svar på*» (Tjora, 2021, s. 260). For at en forskningsrapport skal være gyldig må det være et logisk forhold mellom påstandene og konklusjonene (Furuseth, 2020).

I følge Jacobsen (2018) påvirkes forskningens gyldighet direkte av metoden som er valgt for innhenting av data – i denne studien dybdeintervjuer. Ved å intervjuer ulike informanter separat vil man få en samling med individuelle synspunkter, og man kan ikke gjennom dette alene hevde å ha fått tak på hva en hel gruppe mener.

I denne studien er det benyttet kun kvalitativ metode. Dersom det hadde vært benyttet både kvalitativ og kvantitativ metode kunne de ulike metodene ha utfyllt hverandre og gitt økt gyldighet for undersøkelsen. Slik effekt ville man kunnet fått ved å for eksempel benytte en spørreundersøkelse i tillegg til dybdeintervjuene som er gjennomført.

Informantene i denne studien har lang erfaring (alle over 20 år) i eiendomsbransjen og stillinger som gir god og relevant førstehåndskunnskap om den aktuelle tematikken. Dette har gitt et godt bilde på de faktiske forhold i de forespurte virksomhetene. Informantene er likevel begrenset både i antall og geografisk utbredelse, noe som begrenser gyldigheten av denne forskningen.

3.6.3. Generaliserbarhet

Generaliserbarhet handler om hvor relevant forskningen er, og om undersøkelsen vil være gyldig ut over de tilfellene som er undersøkt (Tjora, 2021).

Utvalget i denne undersøkelsen er relativt lite, og det vil på generelt grunnlag være utfordrende å skulle generalisere. Likevel ansees utvalget å være representativt slik at man kan identifisere trender gjennom å analysere de funnene som fremkommer, men det er ikke gitt at funnene vil være valide for andre utvalg av informanter.

3.6.4. Personvern

Det er et krav om at alle empiriske undersøkelser som innebærer behandling av personopplysninger skal meldes til Datatilsynet, og det skal søkes om konsesjon dersom data ikke er anonyme (Jacobsen, 2018).

Data som er innhentet i forbindelse med denne undersøkelsen er vurdert å ikke komme inn under meldepliktige forhold, og søknad til Sikt (Kunnskapssektorens tjenesteleverandør) er derfor ikke nødvendig. Den informasjon som er innhentet i forbindelse med intervjuene i denne studien er ikke å

anse som personsensitive. Informantene er informert om hvordan innhentede opplysninger håndteres og slettes.

Informantene og sitater i denne studien er anonymisert i rapporten.

3.7. BEARBEIDING OG ANALYSERING AV DATA

Data som ble samlet inn under dybdeintervjuene måtte sammenstilles, tolkes og analyseres for å hente ut relevant og interessant informasjon.

Samtlige intervju ble transkribert og sammenstilt med de notatene som ble gjort underveis i intervjuene. Totalt utgjorde dette 54 sider med gjennomgått data.

Ingen av informantene ønsket å få oversendt transkribering av intervjuene, men sitater som er brukt i denne rapporten er sendt til den enkelte informant for godkjenning.

Dataen ble sammenstilt gjennom en innholdsanalyse. En innholdsanalyse er basert på en antakelse om at det en person sier i et intervju kan reduseres til et sett færre, overordnede og meningsfylte kategorier (Jacobsen, 2018).

Dataene som ble samlet inn gjennom dybdeintervjuene ble manuelt kodet ved skjematisk sammenstilling i kategorier ved bruk av Excel. Dataene ble kategorisert i henhold til tematikken som ble diskutert i intervjuene, med en hovedstruktur som følger denne studiens forskningsspørsmål. Dataene ble kategorisert i henhold til spørsmålene i intervjuguiden. Deretter ble det lagt til underkategorier for å fremheve interessante tema som flere av informantene var innom men som var utenfor den fastsatte spørsmålsstillingen. Dataen kunne deretter sammenstilles ved å se på likheter og ulikheter innenfor kategoriene.

Dataen ble kodet både som ren transkribert tekst, men også som stikkord der det var nødvendig med bakgrunn i dataens omfang.

Det var mye data fra intervjuene, og mange interessante poenger og tematikker. Utfordringen ble derfor å holde den røde tråden og få definert de mest hensiktsmessige kategoriene for å få sammenstilt data på best mulig måte.

4. RESULTATER OG FUNN

I det følgende kapittelet vil funn fra dybdeintervjuene som er gjennomført i forbindelse med denne studien presenteres, og kapittelet er delt opp i samsvar med rapportens forskningsspørsmål som også gjenspeiles i intervjuguiden.

Det er gjennomført intervjuer med fem informanter, som alle representerte ulike byggeiere med en tydelig kommunisert bærekraftsprofil.

Rapportens problemstilling er:

Hvordan følger byggeier opp arbeid med bærekraft i porteføljen over tid?

4.1. KUNNSKAP OG DEFINISJONER RUNDT BÆREKRAFTSBEGREPET

Informantene ble innledningsvis i intervjuet spurt om hva de legger i begrepet bærekraft.

Alle informantene hadde i ulik grad innslag av Brundtlandkommisjonens definisjon av bærekraftig utvikling i sin forståelse av begrepet. Denne definisjonen lyder som tidligere nevnt «*en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov*» (Brundtland og Dahl, 1987).

To av informantene knyttet bærekraft omtrent utelukkende opp mot miljø. De beskrev at bærekraft handler om å gjøre minst mulig skade på naturmangfoldet, samt å tilrettelegge for ombruk.

«I det større perspektivet tenker jeg på bærekraft som at vi skal ta vare på det miljøet vi har og alt det fine vi har rundt oss. Så er det jo bare hvordan vi skal gjøre det da – det er jo det som er det vanskelige.» (Informant 4)

Tre informanter oppga umiddelbart de tre perspektivene innenfor bærekraft: Sosiale, økonomiske og miljømessige forhold. To av disse reflekterte rundt samspillet mellom de tre perspektivene.

«Det er en vanskelig balanse mellom sosial bærekraft og miljømessig bærekraft. Det er enklere å balansere sosial bærekraft mot økonomisk bærekraft. Det er for eksempel lett å putte litt ekstra i potten for å kunne rekruttere og beholde gode folk. Men om man river ned noe som er umoderne i kontorene for å skape et mer attraktivt arbeidssted så svir det litt mer for miljø.» (Informant 3)

Informant 5 fremhevet at den sosiale bærekraften sto viktigst for dem.

«Alle byggene vi har, bygger eller rehabiliterer, må være sosialt bærekraftig. Hvis ikke folk vil leie, bruke eller besøke byggene våre så har vi bommet.» (Informant 5)

Ingen av informantene nevner FNs bærekraftsmål når de skal forklare hva de legger i begrepet bærekraft.

4.2. ARBEID MED BÆREKRAFT OG MILJØSERTIFISERING

I det følgende delkapittelet vil det redegjøres for funn knyttet opp mot forskningsspørsmål 1.

4.2.1. Bærekraft i virksomhetsstrategi

For å avdekke motivasjonen bak arbeidet med bærekraft hos de ulike virksomhetene er det forsøkt belyst hvordan bærekraft er implementert i virksomhetenes strategidokumenter.

Samtlige informanter hadde bærekraft implementert i sine strategidokumenter. Et flertall hadde fått dette tungt inn i strategidokumentene de siste 2-3 år. Informant 2 opplyser at bærekraft kom inn i strategidokumentene ved revidering av disse i 2021. Informant 4 har god kunnskap om klimamål og tiltak som er presentert i virksomhetens bærekraftstrategi.

Fire av fem informanter opplyser at bærekraft er implementert i hovedstrategien til virksomheten. Enkelte poengterer at det tidligere har vært en egen bærekraftstrategi, men at bærekraft i den senere tiden heller har blitt implementert i hovedstrategien. Disse har en felles formening om at bærekraft tidligere var et sidespor med en egen definert bærekraftstrategi som levde på siden av virksomhetens hovedstrategi og -virke. Ved endring til at bærekraft kom tyngre inn i virksomhetens hovedstrategi har bærekraft fått et økt, og mer sentralt, fokus i virksomheten.

Informant 5 opplyser i motsetning til de andre at de har en egen, og større, bærekraftstrategi på siden av virksomhetens hovedstrategidokumenter. Informanten forteller at deres virksomhet har et annet syn på hvordan bærekraft forankres i strategien enn de fire andre informantene. Informant 5 mener at bærekraft er så stort og viktig at det ikke får plass i et ordinært strategidokument. Virksomheten har et omfattende strategidokument innenfor bærekraft, som også inneholder en egen metodikk for hvordan virksomheten skal arbeide med bærekraft i sine prosjekter. Denne bærekraftstrategien ble ferdigstilt i 2022. Bærekraftstrategien inneholder en rekke målsettinger og retningslinjer knyttet til prosjektfase, og noen målsettinger og retningslinjer knyttet til byggets driftsfase.

To av informantene (3 og 5) utgir årlig en egen bærekraftsrapport. Disse ble utgitt for første gang i hhv. 2022 og 2023, hvor det er rapportert på kalenderåret 2021 og 2022.

To av informantene (4 og 5) henviser til FNs bærekraftsmål, og forteller at et utvalg av disse er tatt inn i egne strategidokumenter. Etter et raskt dokumentsøk og -studie av strategidokumentene har flere av informantene kobling mot FNs bærekraftsmål i sine bærekraftstrategier, men det ble ikke nevnt i intervjuet. Alle har relativt stor overlapp med utvalget som er gjort av World Green Building Council som er vist til tidligere i denne rapporten, og ingen har valgt bærekraftsmål som ikke er i samsvar med dette utvalget.

Informant 2 og 4 informerer om at de har knyttet seg til strakstiltakene i Eiendomssektorens veikart mot 2050 og knytter dette mot bærekraftstrategien. Arbeid med tiltakene ble ikke tilegnet noe vekt under intervjuene.

4.2.2. Motivasjoner for bærekraftsarbeid

Informantene hadde noe ulik motivasjon for å ha fokus på bærekraft i sin virksomhet.

Alle informantene mente at det å ha et sterkt bærekraftsfokus er en forventning i markedet. Denne forventningen kommer i følge informantene både fra leietakere som etterspør bærekraft, men også fra eiere og investorer. Informantene var enstemmige i at bransjen er i endring og at det blir stadig flere og bedre bærekraftige løsninger, og det gjelder å være med på racet.

«Først og fremst så representerer vi i utgangspunktet en versting-bransje når det kommer til utslipp. Bærekraft er noe som har blitt en nødvendighet.» (Informant 2)

Det ligger en forventning til sterkere lovkrav i nær fremtid, samt til betydningen av EUs taksonomi blant informantene.

Der noen av informantene mente at byggene kom til å stå tomme dersom man ikke tenkte på bærekraft, mente andre at bærekraft er noe leietaker hverken etterspør eller har økt betalingsvilje for.

«Om man bygger kontorbygg, slik som vi i hovedsak gjør, og ikke tenker på bærekraft, så vil byggene stå tomme.» (Informant 1)

Informant 3 har fokus på bærekraftsperspektivet fordi ønsker å være med på å drive bransjen fremover. Informant 1 mener bærekraftsfokus er avgjørende for utleiegraden, men jobber med bærekraft også fordi det er det er miljømessig riktig.

Informant 3 trakk frem drivkraft og motivasjon hos de ansatte som en viktig suksessfaktor. Det å jobbe med bærekraftige løsninger er i tillegg viktig for å være en attraktiv arbeidsplass.

Samlet sett blant alle informantene er det de opplistede faktorene under som er nevnt som årsaker eller motivasjoner for å arbeide med bærekraft i deres virksomheter. Punktene er satt opp i tilfeldig rekkefølge.

Motivasjoner for bærekraftsarbeid:

- Konkurransefortrinn
- Forventning i markedet
- Redusere energiforbruk
- Samfunnsansvar
- Kommer snart lovkrav uansett, like greit å bare begynne
- Være en attraktiv arbeidsgiver
- Tilfredsstille krav i ISO 14001
- Sikre lønnsomhet
- Ønske om å være langt fremme
- Miljømessig riktig
- Etterspørres av leietakere, krav for å i det hele tatt bli vurdert
- Krav fra eiere

4.3. BRUK AV MILJØSERTIFISERINGSMODELLER

I dette delkapittelet vil funn knyttet til forskningsspørsmål 2 presenteres.

4.3.1. Hvorfor miljøsertifiseringer?

Alle informantene mente at miljøsertifiseringsmodeller benyttes for å måle bærekraft og skape et sammenligningsgrunnlag mot andre aktører i bransjen. Miljøsertifiseringsmodeller blir også oppgitt som et godt verktøy for at kunde og leverandører skal kunne bli enige om krav og kriterier.

Informantene var delt med tanke på hvor aktuelle de ulike miljøsertifiseringsmodellene er. Noen mente at sertifiseringsmodellene utelukkende er gode, og har full tillit til aktualiteten i kravene som stilles i modellene som er valgt. Andre stilte seg noe kritisk til aktualiteten i noen av miljøsertifiseringsmodellene. Informant 5 har gått så langt at de har valgt å ikke benytte seg av BREEAM In-Use med bakgrunn i et synspunkt om at modellen ikke er gode nok og ikke måler de riktige parameterne. Delvis manglende tilpasning til norske forhold ble fremhevet i denne sammenhengen.

Informant 5 fremhevet videre utfordringene knyttet til samspillet mellom ulike miljøsertifiseringsmodeller. I BREEAM-NOR legges det stor vekt på besparelser på for eksempel vannforbruk, noe som forhindrer gjenbruk av VVS-utstyr som igjen er et vilkår for FutureBuilt-prosjekter.

«Det vi ser er at dersom vi bruker ulike sertifiseringsmodeller så får vi konflikter mellom dem. Så da blir det sånn at man ikke tenker på hva som er mest bærekraftig, men inngår noen kompromisser for å score høyt. Derfor håper vi at det kommer en stor standard som håndterer alt.» (Informant 5)

4.3.2. Omfang av bruk av miljøsertifiseringsmodeller

Selv om alle informantene hadde en tydelig bærekraftsprofil med bærekraft implementert i sin virksomhetsstrategi, var det relativt få bygg som hadde oppnådd en miljøsertifisering.

Gjennomsnittlig har informantene miljøsertifisert 16 % av sin portefølje.

Det har ikke lyktes å finne et eksakt tall for hvor mange bygg som er miljøsertifisert i porteføljen til informant 3. Tallene er derfor tatt ut av statistikken. Virksomheten som informanten representerer er likevel innenfor avgrensningene i denne studien da de jobber med miljøsertifisering av alle nye prosjekter og ellers har en tydelig bærekraftsprofil.

Informant nummer	1	2	3	4	5	Sum
Antall bygg i porteføljen	19	30	Ikke opplyst	36	90	175
Antall miljøsertifiserte bygg	6	3	Ikke opplyst	8	1	18
Prosentvis miljøsertifiserte bygg	32%	10%	Ikke opplyst	22%	1%	16%

Tabell 4-1: Oversikt miljøsertifiseringer hos informanter

Alle informantene opplyser at de har som strategi å miljøsertifisere alle sine nye bygg. Kun tre av fem arbeider med å miljøsertifisere eksisterende bygningsmasse, og samtlige av disse er så å si i startgropen av dette arbeidet.

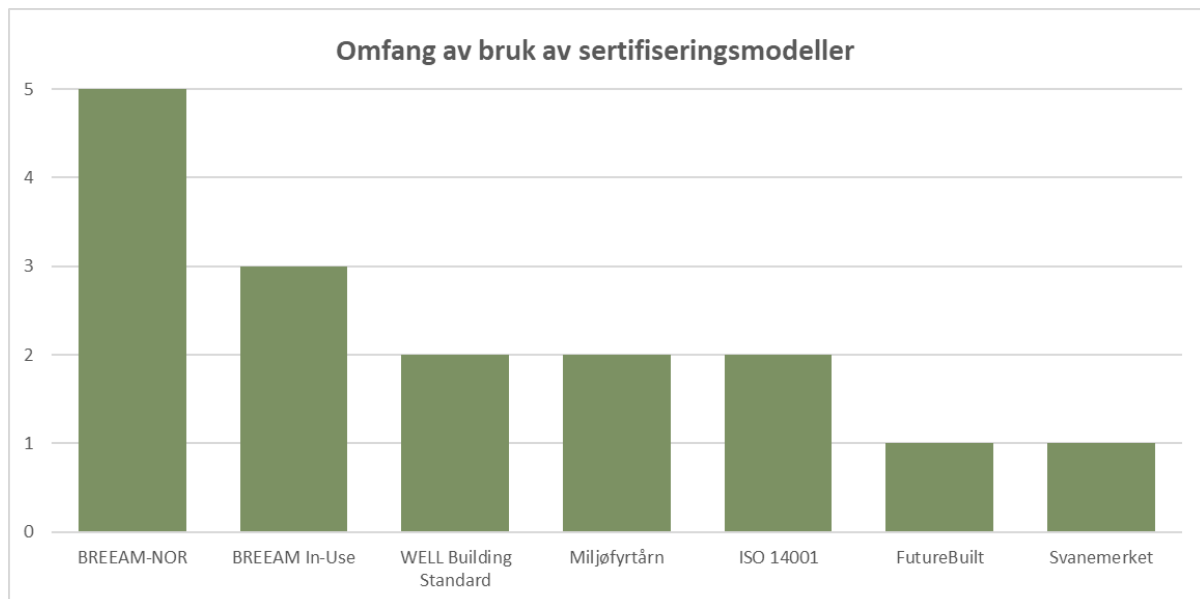
Informant 3 opplyser at de ikke sertifiserer eksisterende bygningsmasse ettersom byggene ikke skal selges og er av den oppfatning at det i deres tilfelle er bortkastet å bruke ressurser på å miljøsertifisere.

«Merkesystemer sier noe om bygget. Men hvorfor skal vi si noe om bygget? Som eier kjenner man jo hva man har. Det er ganske mange ting i BREEAM man kan få poeng for, men som kanskje ikke har noe å si for faktisk bærekraft. Miljøsertifisering handler om å pakke bygget inn i et finere papir. Når man uansett har den riktige kunnskapen, som vi har, så jobber man med tiltakene og analysene uavhengig av om man får et energimerke eller ikke.» (Informant 3)

4.3.3. Hvilke miljøsertifiseringer benyttes?

Informantene benyttet miljøsertifiseringsmodellene BREEAM-NOR, BREEAM In-Use, WELL Building Standard, Miljøfyrtårn, ISO 14001 og Svanemerket. I tillegg er det en informant som bygger i henhold til prinsippene i FutureBuilt, men uten å få et miljøsertifikat for dette med bakgrunn i at det aktuelle prosjektet ikke ligger innenfor den geografiske grensen i FutureBuilt.

Oversikt over benyttede sertifiseringsmodeller og andel av informanter som har benyttet de ulike modellene er illustrert i figur 4-1 under.



Figur 4-1: Omfang av bruk av sertifiseringsmodeller

BREEAM-NOR

Samtlige av informantene har sertifisert ett eller flere bygg i henhold til BREEAM-NOR. Informantene er delt når det gjelder tilbakemelding på hvorfor BREEAM-NOR er brukt som sertifiseringsmodell.

Informant 5 oppgir at de bruker BREEAM-NOR i mangel på andre og bedre metoder for å miljøsertifisere nybygg, samt at det er en fordel at modellen er tatt i bruk av finansbransjen. Informant 2 mener at modellen er interessant fordi den er så detaljert, og de opplever at det er en modell som tar begrepet bærekraft og bærekraftsprinsippene i eiendomsbransjen «*litt videre*». Informant 2 opplyser videre at modellen brukes fordi den er godt kjent og brukes av mange, og derfor gir et godt sammenligningsgrunnlag i markedet.

Informant 1 informerer om at de er medlem i Grønn Byggallianse, og med bakgrunn i det velger de å bruke en sertifiseringsmodell som er forvaltet av dem.

Informantene ble spurt om hvor lenge de mener at en BREEAM-NOR tittel kan benyttes for et bygg. Informant 2 og 5 var tydelig på at verdien av tittelen forsvinner relativt raskt. Informant 3 fremhevet at det er fokuset på bærekraft i perioden hvor bygget er i bruk som er viktigst. Informant 1 og 4 mente at man kunne benytte tittelen så lenge man ivaretar de parameterne som lå til grunn, og dette dokumenteres gjerne ved en BREEAM In-Use sertifisering.

BREEAM In-Use

Tre av fem informanter (1, 2 og 4) benytter BREEAM In-Use som sertifiseringsmodell på bygg i sin portefølje. Informant 1 og 2 oppgir samme årsaker til at de benytter BREEAM In-Use som for at de benytter BREEAM-NOR: At det er en god sertifiseringsmodell som favner bredt og er anerkjent i det norske markedet. Informantene virker å se BREEAM-NOR og BREEAM In-Use i sammenheng.

Informant 4 fremhever at BREEAM In-Use er en god modell for å synliggjøre arbeidet som blir gjort i forbindelse med drift og forvaltning av bygget. Modellen gir også driftsteamet en enda bedre kunnskap og forståelse om bygget.

Informant 2 og 4 mente at det var en fordel for byggeier å være tett på sertifiseringen selv, nettopp for å få dette økte kunnskapsnivået om eget bygg.

Informant 1 er kommet relativt langt i bruk av BREEAM In-Use på sine bygg sammenlignet med de andre, men har et noe annet syn på prosessen. Virksomheten har valgt å benytte seg av konsulenter for å gjennomføre sertifiseringsprosessen. Flere bygg har gyldig BREEAM In-Use-sertifikat og noen bygg er under sertifisering. Virksomheten har i følge informanten ikke gjennomført gjennomgang og evaluering av sertifiseringsprosessen med konsulentvirksomheten, hverken når det kommer til prosess, resultat eller potensiale for optimalisering. Informanten har ikke kunnskap om kravene som stilles i BREEAM In-Use og kommuniserer at dersom modellen ikke hadde vært hensiktsmessig å bruke så forventes det at konsulentvirksomheten varsler om dette. Informanten opplyser videre at deres bestilling er hvilket nivå de ønsker at byggene skal sertifiseres til, og at konsulentvirksomheten må arbeide i henhold til den bestillingen. Informanten har ikke kunnskap om hvilket BREEAM In-Use-nivå de har oppnådd på sine bygg.

Flere av informantene bemerker at en norsk tilpasning mangler og at en slik tilpasning ville vært til nytte. Informant 5 forteller at de aktivt har valgt å ikke benytte BREEAM In-Use ettersom kriteriene ansees som irrelevante så lenge de ikke er bedre tilpasset norske forhold. Videre forteller informantene at de anser modellen som mindre relevant også med tanke på manglende tilpasning til prosjekter hvor ombruk og gjenbruk står sterkt.

WELL Building Standard (WELL)

Informant 1 og 4 benytter seg av sertifiseringsmodellen WELL Building Standard. Disse er relativt samstemt i sine synspunkter om modellen og årsak til hvorfor modellen er valgt. De oppgir at modellen fyller et hull i den veletablerte BREEAM-NOR modellen, og inneholder parametere som blir etterspurt av leietakere og brukere av bygget.

Informant 1 fremhever parameterne trivsel, helse og miljø i WELL som viktige. Informant 4 fremhever at WELL er med bygget også i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk, da måleparameterne går på hvordan bygget skal forvaltes og brukes.

Miljøfyrtårn

Informant 2 og 4 oppgir at deres virksomhet er Miljøfyrtårnsertifisert. Informant 4 opplyser at noen av byggene i deres portefølje er Miljøfyrtårnsertifisert, men at forvaltning av dette ikke er satt i system. Miljøfyrtårn oppgis som en lavhengende frukt og et symbol på at virksomheten drives i henhold til bærekraftsprinsippene.

ISO 14001

Informant 4 og 5 oppgir at de er sertifisert i henhold til ISO 14001. Begge disse angir ISO 14001 som en plattform for deres bærekraftsarbeid, og at modellen ligger i bunn for mye av det andre arbeidet som gjøres. Begge oppgir at ISO 14001- sertifiseringen har vedvart i en lengre periode.

FutureBuilt

Informant 5 forteller at de bygger i henhold til kriteriene som utgjør forbildeprosjekter under FutureBuilt, selv om de ikke vil kunne oppnå et miljømerke i henhold til dette med bakgrunn i at prosjektet ligger utenfor FutureBuilt sitt definerte geografiske område. Informanten har valgt å likevel trekke inn prinsippene fra modellen i sitt eget prosjekt fordi det i følge dem er en av få modeller som er hensiktsmessig når det kommer til ombruk og gjenbruk.

Svanemerket

Informant 4 opplyser at noen bygg i deres portefølje er Svanemerket, men at dette i likhet med Miljøfyrtårnsertifiseringen ikke er satt i system.

4.3.4. Sertifiseringsprosessen

Samtlige informanter oppgir at en miljøsertifiseringsprosess er tidkrevende og dermed kostbar. Likevel mener alle at kostnaden er verdt å ta med tanke på hva man får igjen i form av økte kunnskaper om og dokumentasjon på bygget. Det vil si at det her ligger en opplevd merverdi for informantene.

Informant 5 er tydelig på at de mener at merkostnaden oppleves lavere nå enn den gjorde tidligere. Informanten beskriver at det har en tydelig sammenheng med at det nå er en forventet og selvfølgelig kostnad, noe som gjør at man ikke har det samme fokuset på kostnadsbildet som tidligere. Informanten trekker også frem at leverandører, entreprenører og andre samarbeidspartnere har økt kompetanse og at det er enklere å etterspørre den dokumentasjon som kreves for en miljøsertifisering i ulike leveranser.

4.3.5. Kommunikasjon rundt en miljøsertifisering

Informantene har nevnt forventning fra marked og leietakere som motivasjonsfaktorer for å ha fokus på og arbeide med bærekraft. Likevel er det begrenset hvordan de kommuniserer til markedet og leietakere at de har lyktes i å oppnå en miljøsertifisering.

Ekstern markedsføring og kommunikasjon

Informantene er enstemmige om at de ikke kommuniserer en oppnådd miljøsertifisering i markedet. Oppnådd miljøsertifisering er noe som blir nevnt for leietakerne i forbindelse med forhandling av nye leiekontrakter.

Av de tre informantene som har sertifisert etter BREEAM In-Use er det én (Informant 1) som ikke har informert leietakerne om oppnådd miljøsertifisering. Byggene det gjelder har fra før en BREEAM-NOR sertifisering. Informanten mener at leietakerne ikke har et forhold til BREEAM In-Use og at det ikke etterspørres, og derfor har de heller ikke informert.

Informant 2 har sertifisert to bygg i henhold til BREEAM In-Use. For det ene bygget har de ikke markedsført oppnådd sertifiseringsnivå fordi nivået som ble oppnådd var litt lavere på skalaen. På det andre bygget har det vært tett dialog med leietakere underveis, og opplevd merverdi av prosessen er større for dette bygget.

Informant 4 informerer leietakerne i leietakermøte om prosess og resultat av en BREEAM In-Use-sertifisering. Informant 5 opplyser at de ikke har videre fokus på slik markedsføring ettersom miljøsertifiseringer har blitt så vanlige.

«Vi har ikke så stor vekt på sertifiseringene fordi det har blitt så vanlig i dag. Det har gått litt inflasjon i miljøsertifikatene.» (Informant 5)

Intern kommunikasjon og feiring

To av informantene mener at de feirer for lite når de oppnår en miljøsertifisering. En av disse mener at man burde bli flinkere til å feire og markere internt, mens den andre mener at bærekraftsarbeidet går jevnt og trutt hele tiden og det er derfor liten hensikt å feire denne typen hendelser.

To av informantene har relativt stort fokus på tematikken i interne møter. En av disse mener at oppnåelse av et miljøsertifikat raskt mister nyhetseffekten internt, mens den andre opplyser at de gjerne markerer med en sosial sammenkomst.

4.4. KONTINUITET I BÆREKRAFTSARBEIDET

I dette delkapittelet vil det gjennomgås funn knyttet til forskningsspørsmål 3.

4.4.1. Organisering av bærekraftsarbeidet i virksomheten

Informantene har relativt ulik organisering av bærekraftsarbeidet i sin virksomhet.

Det går et tydelig skille mellom de som beskriver bærekraftsarbeidet som noe som blir gjort i skippertak og ofte blir nedprioritert til fordel for andre og mer operative oppgaver, og de som mener at bærekraft er så godt implementert i virksomheten at det gjennomføres alt som blir gjort.

Fire av fem informanter fremhever viktigheten av å ha egne dedikerte ansatte for å drive prosesser. Av disse er det to informanter som beskriver at bærekraftsarbeidet ofte blir dyttet til bakerste rekke til fordel for operative oppgaver. Begge disse mener at virksomheten med fordel kunne ha ansatt flere personer for å skape økt fokus og kontinuitet i bærekraftsarbeidet.

«Når man jobber i eiendomsforvaltning hvor man sitter mye med kundefront så kan man ikke la kundene vente. Da må du bruke den tiden som er igjen (til å jobbe med bærekraft) og den er ofte forsvinnende liten.» (Informant 2)

Informant 5 har også her litt annet syn på prosessen sammenlignet med de øvrige informantene. Informant 5 mener at både bærekraftsgruppa og bærekraftsansvarlige om kort tid vil være overflødige ettersom bærekraftsarbeidet er så godt implementert i virksomheten. Informanten beskriver at virksomheten har bærekraft implementert i alle prosesser og det har blitt en selvfølge å tenke bærekraft.

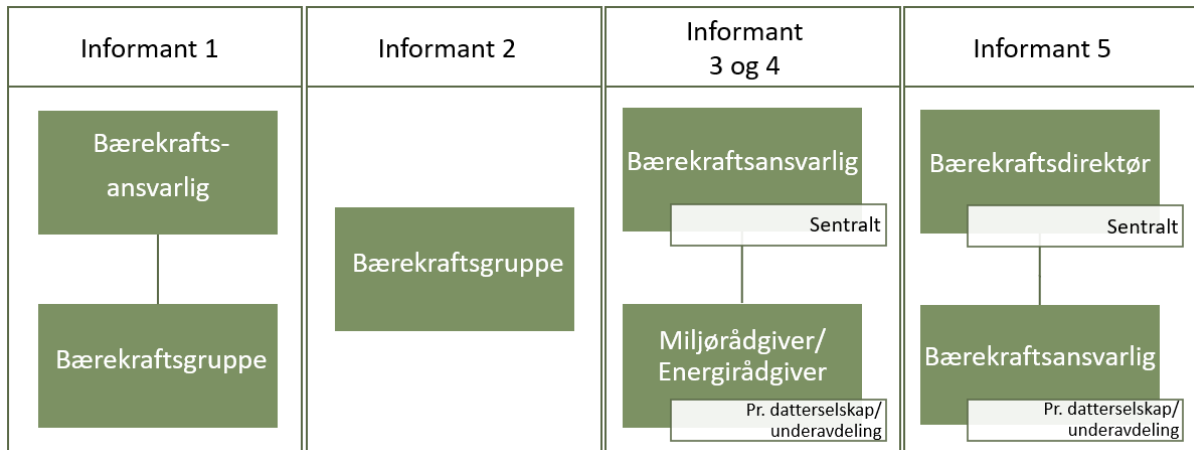
Tre av virksomhetene har en bærekraftsgruppe som har som formål å drive bærekraftsarbeidet fremover. To av disse har i tillegg en bærekraftsansvarlig som har hovedansvaret for arbeidet. Ingen nevner noe om bærekraftsgruppas organisering i henhold til konkrete arbeidsoppgaver eller reell beslutningsmyndighet til å gjennomføre endringer som i henhold til De Smet et al. (2021) er avgjørende for å lykkes med bærekraftsarbeid.

Fire av fem informanter har egen bærekraftsansvarlig eller bærekraftsdirektør som sitter i ledergruppe.

To av informantene er organisert med en bærekraftsansvarlig/bærekraftsdirektør sentralt, og med miljørådgivere/bærekraftsansvarlige for hver avdeling.

En av informantene har egne energirådgivere som følger opp energiforbruk og -tiltak på porteføljen.

Organisering av bærekraftsarbeidet i virksomhetene er illustrert i figur 4-2 under.



Figur 4-2: Organisering av bærekraftsarbeid hos informantene

4.4.2. Bærekraftstiltak etter at bygget er tatt i bruk

Informantene ble spurt om hvordan de arbeider med bærekraft i praksis, herunder hva de har utført av bærekraftstiltak etter at et bygg er tatt i bruk og en eventuell miljøsertifiseringsprosess er ferdigstilt. Det var generelt utfordrende for informantene å være spesifikk rundt denne tematikken i intervjuene.

Fire av informantene var innom poenget at de mest bærekraftige byggene er de vi allerede har, og understreket viktigheten av å ta vare på de verdiene som allerede eksisterer.

«At bygget oppfattes som et godt og moderne bygg av leietakerne og et sted leietakere ønsker å være, er jo mye mer bærekraftig enn at bygget står tomt og vi setter opp et nybygg med «BREEAM Outstanding» et annet sted.» (Informant 2)

Selv om det er bærekraftig i seg selv å på best mulig måte vareta de byggene som eksisterer ble informantene spurt om å være konkret i hvilke bærekraftstiltak som gjennomføres i et bygg etter at det er tatt i bruk.

Informant 5 forteller at hovedtyngden av bærekraftsarbeidet skjer i prosjektfasen, enten det er i forbindelse med etablering av nybygg eller i forbindelse med ombyggingsprosjekter. Informanten fremhever at det er her grunnlaget for en bærekraftig driftsfase legges. Videre poengterer informanten at selv om grunnlaget i stor grad legges i prosjektfasen så skilles det ikke mellom miljøsertifiserte eller «grønne» bygg, og «brune» bygg eller bygg som ikke er miljøsertifisert når det kommer til bærekraftsarbeidet etter at bygget er tatt i bruk.

Energi

Alle informantene nevnte energioptimalisering som et tiltak de kontinuerlig jobber med i eiendomsporteføljen. Informantene har noe ulik organisering av dette arbeidet, men fellesnevneren er energikartlegging og tiltak for energioptimalisering, samt energirapportering.

Samtlige informanter nevner også at dette arbeidet har fått ny driv etter at det i 2022 ble en stor økning i energikostnadene generelt. Det økte kostnadsnivået skapt et økt fokus og motivasjon for både byggeiere og leietakere for å jobbe med energibesparende tiltak.

Selv om flere av informantene har en portefølje med bygg innenfor området som fikk tildelt strømstøtte i Q4 2022 så var det kun en av informantene som oppga at de søkte støtte i henhold til ordningen. Denne informanten oppga videre at med bakgrunn i at man gjennom strømstøtteordningen får tilskudd til gjennomføring av energibesparende tiltak de neste to år kommer dette til å ha økt fokus hos dem.

Avfall

Avfallshåndtering ble også nevnt av samtlige informanter som et fokus- og tiltaksområde i forbindelse med bærekraftsarbeid i perioden etter at et bygg er blitt tatt i bruk. Informantene oppga å ha fokus på sorteringsgrad og opplæring av leietakerne.

Informant 4 har utarbeidet en egen mal for avfallsstasjoner på sine bygg og for sine leietakere.

Informant 1 fortalte at de har fokus på gjenbruk av mat i kantina, på den måten at menyen er komponert slik at overskuddsmat fra foregående dag kan gjenbrukes i neste dags meny.

Andre tiltak

Informantene oppga en del andre bærekraftstiltak som blir gjennomført på byggene etter at de er tatt i bruk, men de avvek relativt mye fra hverandre på punkter utover energi og avfall.

Informant 1 oppga at deres bygg driftes i henhold til BREEAM In-Use, og at det er et bærekraftstiltak i seg selv. Virksomheten har som mål å resertifisere byggene hvert 3. år, på samme nivå som forrige sertifisering.

Innkjøpsstrategi

Tre av informantene (1, 2 og 5) har utarbeidet en innkjøpsstrategi som ivaretar bærekraftsperspektivene. Innkjøpsstrategiene inneholder krav til leverandører blant annet når det gjelder miljø og etiske retningslinjer. Informantene oppgir ikke i hvilken grad strategien blir fulgt og kontrollert.

Informant 5 oppgir at de arbeider med å screene alle leverandører for å sikre at leveransen er i henhold til de bærekraftperspektivene de selv har satt som krav. Leverandører som ikke innfrir i henhold til dette vil bli utestengt fra fremtidige leveranser.

Informant 4 oppgir at de har utarbeidet en egen materialkatalog til bruk i forbindelse med ombygginger og vedlikehold på sine bygg. Materialkatalogen begrenser leietakernes muligheter til valg av materialer og legger grunnlag for både gjenbruk og ombruk. Materialene i katalogen er materialer som enklere lar seg ombruke, ved at de for eksempel ikke er montert ved bruk av lim eller lignende heftemidler. Ved å kategorisere materialbruk på denne måten kan virksomheten i tillegg enklere utarbeide klimagassregnskap for ombygginger. Informant 1 informerer om at de har samme tankegang selv om det ikke er satt i system på samme måte som informant 4 beskriver. Informant 1 opplyser at de både tenker gjenbruk ved demontering og ombruk ved tilførsel av nye materialer.

Vann

Kun informant 1 opplyste om at i bærekraftsrapporten som overleveres til leietakere er det inkludert rapportering på vannforbruk.

Bærekraft inn i ulike KPI og måleparametere

Informant 4 fortalte at bærekraft er tungt inne i avdelingsvise og personlige målsettinger i virksomheten. Det er satt opp en miljøhandlingsplan pr. bygg som inneholder drift- og forvaltningstiltak i henhold til bærekraftstrategien til virksomheten. Det rapporteres på status i henhold til miljøhandlingsplanen hvert kvartal.

Vedlikeholdsplan

Informant 4 har fokus på bærekraft, i hovedsak energibesparende tiltak, i forbindelse med utarbeidelse og oppfølging av vedlikehold på porteføljen i henhold til vedlikeholdsplan. Virksomheten har fokus på varmepumper, utskifting av kjølemaskiner, solceller og å hente overskuddsvarme fra serverrom for å bruke til oppvarming av bygg.

Informant 4 trekker også frem at de har et måltall på at gjennomsnittlig tilstandsgrad på porteføljen skal være høyest TG 1,5. Å ha velholdte bygg og arealer skaper bedre trivsel og kan derfor sies å være et tiltak innenfor sosial bærekraft.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft blir generelt lite nevnt når det er snakk om bærekraft i perioden etter at et bygg er tatt i bruk. Informant 5 poengterer at rammene for det som omhandler sosial bærekraft settes i forbindelse med etablering eller ombygginger. Ved utskifting av leietakere legger de imidlertid vekt på om leietakeren passer inn i det eksisterende miljøet med tanke på sosial bærekraft.

Informant 1 og 5 har tydelige strategier om at deres bygg skal skape merverdi for områdene rundt, enten det kommer til utforming eller innhold. De to informantene har relativt lik måte å kommunisere dette, gjennom et ønske om å *gi noe mer* og ta samfunnsansvar.

4.4.3. utfordringer med kontinuitet i bærekraftsarbeidet etter at bygget er tatt i bruk

Gjennom intervjuene kom det frem flere synspunkter på hva som er de største utfordringene i det å få satt bærekraftsarbeidet i perioden etter at bygget er tatt i bruk i fokus og i system.

Tid

En av de største utfordringene informantene beskriver er mangel på tid til å jobbe med bærekraft. For de fleste av informantene betyr det at arbeidet har en tendens til å bli bortprioritert til fordel for mer operative oppgaver. For informant 5 er det tiden som går med til å utvikle systemer og rutiner der det ikke finnes gode maler som er utfordrende.

Arbeid med bærekraft i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk blir beskrevet som en maraton, og det er utfordrende å holde motivasjon og fokus oppe over lenger tid.

«Bærekraft er en oppgave som kommer i tillegg og da tror jeg ofte at den kan forsvinne litt i det du har gjort en sertifisering. Da får man et inntrykk av at «nå har vi gjort det. Nå er vi bærekraftige. Nå kan jeg begynne å gjøre det jeg pleier å gjøre.»» (Informant 2)

Manglende etterspørsel, fokus og betalingsvillighet fra leietakerne

Når det gjelder leietakernes etterspørsel og betalingsvillighet for bærekraftige arealer er informantene som tidligere nevnt delt. Der en av informantene gikk så langt som å si at byggene kom til å stå tomme dersom de ikke tilfredsstilte bærekraftsprinsippene, mener andre at bærekraft er noe leietaker hverken etterspør eller har økt betalingsvilje for.

Informantene er også delt med tanke på når leietakerne etterspør bærekraft. Informant 1 mener at leietakerne etterspør bærekraft ved søk etter og beslutning vedrørende nye lokaler, men at de gjennom leieforholdet viser liten interesse for bærekraftstiltak utover det som representerer en besparelse for dem.

Informant 4 mener at leietakerne ikke vektlegger bærekraft i forbindelse med søk etter og beslutning vedrørende nye lokaler og det fortsatt er beliggenhet og pris som er de avgjørende faktorene.

«Vi har også en litt lenger vei å gå fordi bærekraft etterspørres for lite. Det at bygget har en miljøsertifisering eller har gode tall på energi og avfall etterspørres ikke. Det er stort sett beliggenhet

og pris som er tema når leietakere etterspør nye arealer. Man kan jo bare håpe at også miljø og bærekraft blir mer vektlagt fremover.» (Informant 4)

Informant 4 mener i motsetning til informant 1 at det er først i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk at bærekraft etterspørres fra leietakerne. Det er da gjerne i lys av at leietakerne selv på en eller annen måte skal rapportere på bærekraft, enten det er for å miljøsertifisere egen virksomhet eller som en del av rapportering generelt.

«Det er et paradoks at først når leietaker selv skal rapportere inn tall i sitt miljøregnskap, da er det viktig at byggeier har et fokus på bærekraft.» (Informant 4)

Informant 2 trekker frem manglende krav fra leietakere som den største utfordringen for å få kontinuitet i bærekraftsarbeidet.

Informant 4 poengterer at leietakernes manglende fokus på bærekraft ikke kun gjelder de faktorene at bygget skal være miljøsertifisert eller ha lave energikostnader, men også manglende vilje til å tenke på bærekraft når det gjelder ombygginger og ominnredninger.

«Mange leietakere ønsker at alt skal være nytt i sine nye lokaler. Vi kan presentere brukte lokaler som har en god standard, men de ønsker svært ofte uansett å sette sitt eget preg på det, med å velge nye produkter.» (Informant 4)

Informant 3 mener at hvordan leietakerne benytter arealene er utslagsgivende med tanke på arbeid med bærekraft i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk.

«En ting er hva våre driftsledere kan gjøre, men mye av optimaliseringen som kan gjøres er på kundesiden. Det handler om hvordan de bruker lokalene.» (Informant 3)

Informantene er likevel samstemte når det gjelder energibesparende tiltak, og at leietakerne viser økt betalingsvilje etter at energikostnadene økte dramatisk i løpet av 2022.

«Vi har litt å gå på og eiendomsbransjen må ta sin del, men så er det er jo litt den inngående utfordringen at det gjerne er huseier som står for investeringen og så er det leietaker som får gevinsten. Den dismatchen der må man jo finne noen gode løsninger på.» (Informant 2)

Budsjett og finansielt fokus

Tre av informantene beskrev at det kan være utfordrende å få rom i budsjettet for bærekraftstiltak så lenge det ikke gjelder energibesparende, og dermed kostnadseffektiverende, tiltak. Dette begrunner to av informantene med at bransjen fortsatt er i hovedsak finansielt rettet.

*«Tror ingen i det private ville tatt ned avkastningskravet for å få et bedre klimagassregnskap»
(Informant 3)*

Systemer, miljøsertifiseringer og regulativ

Flere av informantene er på ulikt vis innom tema hvor de problematiserer tilbudet av systemer og miljøsertifiseringer. Markedet beskrives som noe kaotisk og vanskelig å orientere seg i, og det mangler gode og overordnede løsninger innenfor både miljøsertifiseringer, støtteordninger og systemer generelt.

«På grunn av at vi er såpass langt fremme i skoen så føler vi at vi må finne opp hjulet på nytt hver gang, også når det gjelder systemer. Vi vil jo egentlig utfordre alle her, for de verktøyene vi trenger finnes ikke enda. Vi har nok tid og ressurser til å jobbe med bærekraft, men vi jobber nok ikke effektivt med bakgrunn i at vi mangler gode nok systemer.» (Informant 5)

Som tidligere nevnt beskriver informant 5 motsigelser mellom de ulike miljøsertifiseringsmodellene.

To av informantene etterlyser et overordnet regulativ for å sikre mer likhet i leveranser og unngå «cowboyvirksomhet».

«Kanskje insentiver til bransjen fra regjeringen og andre ville hjulpet. For eksempel i form av økonomisk gevinst ved å gjenbruke og tenke sirkulærøkonomi, på samme måte som at man får lavere forsikring ved å brannsikre sine bygg.» (Informant 4)

Informant 4 mener at det er rotete og vanskelig å henge med når det er nye regulativer hele tiden. Det er tidkrevende å sette seg inn i, i en hektisk og operativ hverdag.

Summen av dette gjør at tre av informantene opplyser at de i flere tilfeller heller velger å utvikle egne systemer og gjøre egne vurderinger av hva som er bærekraftig enn å bruke de systemene og miljøsertifiseringene som finnes.

Tre av informantene nevner EUs taksonomi og at de har en forventning til at taksonomien kommer til å endre bransjen i form av at finansinstitusjonene må stille strengere krav, samt at grønne lån etter hvert vil bli avgjørende for lønnsomhet.

4.4.4. Samarbeid

Tre av informantene nevner at de har ønske om og jobber med en løsning for å registrere overskuddsmateriell i en materialbank og etablere et materiallager. De tre er i noe ulike stadier i prosessen. Alle tre nevner at det er begrenset effekt så lenge de har et eget lager og ikke samarbeider med flere aktører. En av informantene opplyste at de hadde forsøkt å få til et samarbeid

med en annen eiendomsaktør, men at det ikke kom på plass med bakgrunn i at man ikke fikk systemene på plass på tvers av de ulike virksomhetene. De tre aktørene som nevner dette opererer i et geografisk likt nok område til å kunne ha samarbeidet om en materialbank.

Informant 4 nevner at det fortsatt er for lite fokus på driftsfase i prosjektfase. Driftsfasen blir fortsatt litt avglemt i jakten på høyest mulig BREEAM-NOR score.

4.4.5. Et skråblikk på egen bransje

Informantene var enige om at bransjen de representerer er en bransje med stort klimafotavtrykk og som har en lang vei å gå, men at det er et stort og stadig økende fokus på bærekraft og på å gjøre de riktige tingene. Flere trekker frem at det gjøres mye bra, men peker også på at mange aktører ikke gjør nok.

Under intervjuene kom flere av informantene med skråblikk på egen bransje og egen virksomhet med tanke på arbeidet med bærekraft. Fire av informantene hadde synspunkter på hvordan bransjen som sådan håndterer bærekraftsbegrepet, og den hårfine balansen mellom godt bærekraftsarbeid og grønnvasking.

Informant 2 går så langt som å mene at enkelte aktører er mer opptatt av å presentere tiltak enn å faktisk sette disse i system. Videre har informanten et inntrykk av at flere virksomheter gjerne løser bærekraftsproblematikk gjennom skippertak og deretter hviler litt på oppnådde resultater eller miljøsertifisering.

«Jeg synes at vi jobber i en bransje hvor vi er veldig glade i å bruke ord og kanskje ikke alltid setter så mye handling bak ordene. Det er mer viktig at man kan pitche noe på en powerpoint enn at du faktisk setter tiltak i system.» (Informant 2)

Videre peker informant 2 på en enkel måte for byggeiere å skulle oppleves som mer grønne: man kan miljøsertifisere den delen av porteføljen hvor det er enkelt å få et miljøsertifikat, og la være å miljøsertifisere eller selge unna resten av porteføljen. Da vil man selv fremstå som mer «grønn», men det er ingen effekt på totalbildet.

Informant 3 hevder at det finansielle er overstyrende, og at det drypper på miljø når tiltakene er finansielt motivert. Informant 5 bekrefter dette synspunktet, selv om de nyanserer bildet med å fremheve målsetting om å opprettholde alle de tre aspektene innenfor bærekraft.

«Vi synes alle de tre elementene er like viktig, så vi har satt oss som krav i alle prosjektene at disse skal opprettholdes. Men man kan ikke tappe virksomheten for midler for å få mer miljøvennlige bygg.» (Informant 5)

Videre hevder informant 3 at det sosiale aspektet innenfor bærekraft både er underrapportert og underfokuset. Også dette synspunktet deler informant 5.

«Selv om bærekraft er et nytt begrep, eller har fått en ny betydning, er veldig mange der at de tenker fortsatt kun på miljø og klimagassutslippene og ikke så mye mer enn det. Jeg synes at det begynner å komme seg nå, men det er også litt synd at bærekraftsordet i seg selv begynner å bli litt oppbrukt.»
(Informant 5)

Tre av informantene beskriver en forskjell mellom større og mindre aktører når det kommer til arbeid med bærekraft. Alle tre beskriver at det er større aktører som driver arbeidet fremover, da de har økonomiske muskler til å bære utviklingen og ta den risikoen det kan medføre. Mindre aktører har ifølge informantene ikke mulighet til å jobbe med bærekraft på samme måte.

Egenevaluering

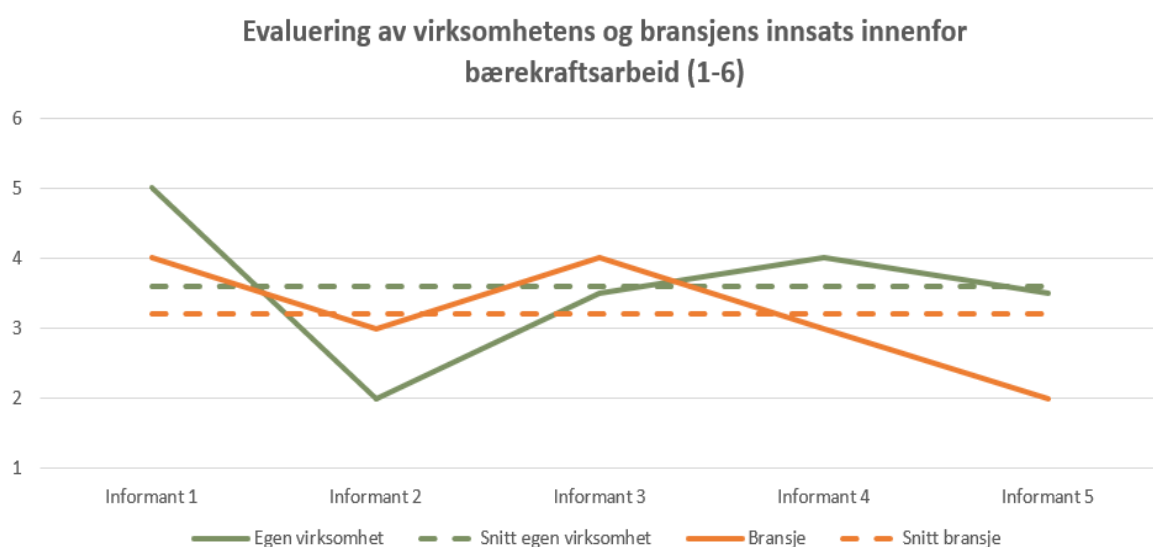
Informantene ble spurt om å gjøre en enkel vurdering av eget bærekraftsarbeid, og bærekraftsarbeidet i bransjen som sådan, et såkalt terningkast.

På en skala fra 1 til 6 ga informantene egen virksomhet 3,6 i snitt.

Bransjen ga de noe lavere tilbakemelding, med et snitt på 3,2.

Informant 1, 4 og 5 ga egen virksomhet en høyere karakter enn bransjen, mens informant 2 og 3 ga bransjen en høyere karakter enn egen virksomhet.

Resultatene samlet er presentert i figur 4-3 under.



Figur 4-3: Evaluering av virksomhetens og bransjens innsats innenfor bærekraftsarbeid

5. DISKUSJON

I det følgende kapittelet vil funnene som er presentert i kapittel 4 diskuteres og analyseres opp mot det teoretiske rammeverket som ligger til grunn i denne studien og presentert i kapittel 2.

Analysen av funnene har til hensikt å besvare problemstillingen for studien:

Hvordan følger byggeier opp arbeid med bærekraft i porteføljen over tid?

5.1. BÆREKRAFT I VIRKSOMHETSPERSPEKTIVET

5.1.1. Kunnskap om bærekraftsbegrepet

Kunnskap om bærekraft og bærekraftig utvikling er avgjørende for å kunne ta reflekterte valg (Kunnskapsdepartementet, 2012). Av fem informanter var det tre som nevnte de tre dimensjonene innenfor bærekraft (Sosiale, økonomiske og miljømessige forhold i henhold til FN-sambandet, 2021) når de skulle oppgi sin definisjon av bærekraft. To av disse hadde et bevisst forhold til alle tre dimensjonene og samspillet mellom dem. Begge informantene fortalte at de tidligere tenkte på bærekraft som et begrep knyttet til miljø, men at de senere har fått et bredere perspektiv på begrepet.

Informant 5 var rask med å sette sosial bærekraft øverst og fremheve området som svært viktig for virksomheten. Likevel viser informanten god forståelse for samspillet mellom de tre dimensjonene, blant annet gjennom å påpeke senere i intervjuet at det er bunnlinjen som til syvende og sist teller for eier.

De to siste informantene (informant 1 og 4), knyttet fortsatt begrepet i hovedsak mot miljø. Disse var mer upresise i sin definisjon av begrepet. Dette kunne ha hatt en sammenheng med hvordan virksomhetene er organisert; men dette er relativt ulikt for informant 1 og 4, og de har også ulike stillingstitler og -funksjoner. Informant 4 er den eneste informanten i studien som har en ren driftsrettet stilling, med overordnet ansvar for driftsrelaterte oppgaver i virksomheten. Basert på tilbakemeldingene i denne studien kan det tyde på at driftsavdelingen, som tross alt er utførende part når det kommer til bærekraftstiltak i perioden hvor bygget er i bruk, befinner seg relativt langt fra det overordnede bærekraftsarbeidet i virksomheten. Informant 1 har en mindre intern organisasjon da de i større grad har outsourcet drifts- og forvaltningsoppgaver. Informanten er eneste eiendomssjef og har overordnet ansvar for drift- og forvaltning av hele virksomhetens portefølje, men det er en annen person som har tittel bærekraftsansvarlig. Det er derfor vanskelig å se noen likheter hos de to informantene som skiller seg fra de øvrige tre.

Det er interessant at nøkkelpersoner innenfor bærekraftsarbeidet blant større eiendomsbesittere ikke har selve definisjonen av bærekraftsbegrepet på plass. Når definisjonen som sådan ikke er på plass, hvordan kan man da sikre at man gjør de riktige tingene?

Begge informantene som knyttet bærekraftsbegrepet hovedsakelig mot miljø representerer virksomheter som har tatt en beslutning om å bruke WELL Building Standard. Bakgrunnen for dette er at WELL Building Standard ivaretar aspekter innenfor sosial bærekraft som informantene mener BREEAM-NOR ikke ivaretar. Informant 1 nevner trivsel, helse og innemiljø som viktige faktorer i WELL Building Standard. Det vil si at virksomheten det gjelder har gjort en vurdering av at de anser faktorer innenfor sosial bærekraft viktig på sine bygg, men likevel har ikke begrepet fått fotfeste.

5.1.2. Har forankring i virksomhetsstrategien en betydning?

Samtlige av informantene opplyste at de hadde bærekraft tungt implementert i sine virksomhetsstrategier. De fire informantene som hadde bærekraft implementert i sin hovedstrategi virket å ha begrenset kunnskap om hva det faktisk innebar for dem selv om de kunne nevne enkle målsettinger og tiltak. Man kan spørre seg om det er fordi strategiene er for vage eller om det er fordi de ikke er godt nok implementert i virksomheten. I følge Epstein og Buhovac (2010) er det fundamentalt annerledes å implementere bærekraftstrategier sammenlignet med andre strategier da man må ivareta alle de tre dimensjonene innenfor bærekraft parallelt, og de har ulik grad av målbarhet samt ulike tidsperspektiver. Det kan synes som om virksomhetene ikke har hatt nok fokus på implementeringsarbeidet.

Det er interessant at fire informanter mener det er et steg fremover i bærekraftsarbeidet i bransjen at bærekraft ansees som en viktig del av kjernevirksomheten og dermed er implementert i hovedstrategien i virksomhetene. Dette var stikk i strid med informant 5, som var den eneste som hadde en egen bærekraftstrategi og også den eneste som beskrev at arbeidet med bærekraft flyter lett. De har kommet så langt at en dedikert ansatt med tittel bærekraftsansvarlig muligens vil sees på som overflødig i fremtiden.

Informant 5 er bærekraftsansvarlig i sin virksomhet og hadde inngående kunnskap om bærekraftstrategien, og denne inkluderte både målsettinger og aktiviteter. Bærekraftstrategien har både begrepene eiendomsutvikling og -forvaltning i sin tittel, og strategien sier videre at den skal benyttes for alle eksisterende bygg og alle prosjekter. Informanten hadde ved spørsmål likevel mindre kunnskap om hvilke deler av den som gjaldt perioden etter at byggene er tatt i bruk. Et kjapt søk i strategidokumentet viser at den inneholder retningslinjer som krav til oppfølgingsystemer på vann, avfall og energi som informanten senere i intervjuet nevner som bærekraftstiltak i perioden hvor bygget er i bruk, uten å koble dette til strategien. Bærekraftstrategien til virksomheten som informant 5 representerer er utvilsomt den mest detaljerte i utvalget og er et stort steg i riktig retning med tanke på eiendomsbransjens kontinuerlige og langsiktige arbeid med bærekraft. Likevel

er min påstand at den har for lite fokus på perioden etter at bygget er tatt i bruk, noe som med fordel kunne tatt langt større plass og vært vesentlig mer konkret.

Klavenes (2021) hevder at mangel på innsikt kan hindre en helhetlig tilnærming til hvordan man kan kombinere bærekraftsarbeidet med en lønnsom forretningsmodell, og det kan hende at det er her informant 5 ligger et steg foran de andre informantene. Selv om de øvrige informantene hevder at bærekraft er tungt inne i strategien, synes de å mangle den helhetlige tilnærmingen som er avgjørende. Funn fra undersøkelsen kan derfor tyde på at forankringen i virksomhetsstrategien har en del å si for virksomhetens fokus på bærekraftsarbeid.

Uansett virker bærekraftstrategiene overordnet og lite konkrete, med hovedvekt på tiltak i prosjektfase. Da vil effekten uansett være mindre for perioden etter at byggene er tatt i bruk.

5.1.3. Det handler om å få leid ut arealene

Funnene i denne studien viser at det er det finansielle aspektet som veier tyngst i eiendomsforvaltningen, og det finansielle perspektivet ligger til grunn for bærekraftsarbeidet i både prosjekt- og driftsfase. Dersom de finansielle perspektivene ikke ivaretas vil ikke virksomheten lenger ha levegrunn. Selv informant 5 som fremhever samfunnsansvar og sosial bærekraft som særdeles viktige faktorer i deres virke, innrømmer at om ikke lønnsomheten er til stede vil eiere og investorer søke andre måter å forvalte sin kapital. Den viktigste parameteren for en lønnsom eiendomsvirksomhet er utleide arealer.

I henhold til CBRE (2021) vil miljøsertifiserte kontorbygg oppnå en høyere leiepris enn ikke-sertifiserte bygg i fremtiden, og Dodge Data & Analytics (2021) rapporterer en økt eiendomsverdi på over 9% for grønne bygg sammenlignet med brune bygg. Funnene i denne undersøkelsen viser at man har de samme forventningene her hjemme i Norge, men at man er uenige i betydningen av bærekraftige bygg pr. i dag når det kommer til både å få leid ut og økt eiendomsverdi.

Både Fogge (2022), Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019) og Leikvam og Olsson (2018) støtter det faktum at leietakernes betalingsvillighet er minimalt høyere for bærekraftige eller miljøsertifiserte bygg sammenlignet med brune bygg. Granerud (2020) går så langt som å si at det ikke er økt betalingsvillighet for miljøsertifiserte bygg. Likevel viser funnene i denne studien at det oppfattes at miljøsertifisering er en forventning i markedet, og for informant 1 oppfattes miljøsertifisering som avgjørende for utleiegraden.

Informant 3 opplyser at de ikke miljøsertifiserer eksisterende bygningsmasse ettersom byggene ikke skal selges og en miljøsertifisering vil derfor ikke gi en finansiell merverdi. Informanten mener da at leietakere ikke etterspør miljøsertifisering av sine arealer i eksisterende bygg og er således uenig i den forventede trenden i henhold til CBRE (2021), Dodge Data & Analytics (2021) og påstanden til

informant 1. Informant 4 og 5 har den samme strategien om å ikke selge unna bygg i porteføljen, men de har likevel en tydelig strategi om å arbeide med bærekraft etter at bygget er tatt i bruk og har konkrete tiltak i forbindelse med dette. Informant 4 og 5 tillegger altså bærekraft eller miljøsertifisering en merverdi med tanke på å få leid ut arealene i motsetning til informant 3.

Alle informantene forteller at markedet og leietakere forventer at byggeiere tenker på og handler i henhold til bærekraftsprinsipper. Dette bekreftes av CBRE (2021) som viser til at andelen leiekontrakter som er knyttet til et miljøsertifisert areal har økt med 7% på fem år. Informantene er imidlertid uenige i når og på hvilken måte leietakerne etterspør bærekraft og om de er villige til å betale for det. Det virker å være en samstemthet om at leietakerne etterspør lavere driftskostnader og spesielt energikostnader, men at betalingsvilligheten er lav for andre bærekraftstiltak. Informantene har delvis overlappende nedslagsfelt, og de konkurrerer om de samme leietakerne. Derfor er det interessant at informantene er så uenige når det kommer til etterspørselen om bærekraft fra leietakerne. Det kan kanskje virke som at denne informasjonen ikke er satt i system, men at tilbakemeldingene innenfor temaet er farget av den enkeltes erfaringer og det de har «top of mind».

Med de synspunktene i bakhånd om at både markedet generelt og leietakerne etterspør bærekraft samt at informantene selv tilegner det en merverdi, er det interessant at denne studien viser at aktørene ikke har fokus på å markedsføre de miljøsertifiseringene de gjennomfører og det miljøsertifikatet de har oppnådd.

5.1.4. Sekundære motivasjoner til bærekraftsarbeid etter at bygget er tatt i bruk

Det var interessant å se i denne studien at informantene kommuniserte en indre motivasjon for å arbeide med bærekraft, både i prosjektfase og etter at bygget er tatt i bruk. Alle informantene nevnte andre årsaker til å jobbe med bærekraft enn det rene finansielle perspektivet, selv om dette lå i bunn. Dette var gjennomgående selv om informantene var uenig i betydningen av de ulike motivasjonene de la frem.

Det at informantene har en indre motivasjon for bærekraftsarbeidet er med på å løfte horisonten og bidra til at det blir gjort bra bærekraftsarbeid selv om det ikke alltid kan «regnes hjem». En godt opplyst og dedikert eiendomsbransje kan sammen trekke lasset i riktig retning og utgjøre en stor forskjell. Dersom dette blir «den nye normen» i bransjen så kan man på kanskje sikt også trekke den store tyngden på det finansielle ut av konkurransegrunnlaget mellom ulike byggeiere.

Utfordringen med dette er at denne indre motivasjonen burde knyttes mot høy kunnskap om bærekraftsprinsippene. Det å ha en indre motivasjon knyttet til bærekraftsarbeid og deretter arbeide usystematisk eller ukritisk med bærekraft og miljøsertifiseringsmodeller kan bidra til grønnvasking. Det er viktig at bransjen har et bevisst forhold til hva som faktisk er bærekraft, og hva som ikke er

det. Det kan her trekkes paralleller til informant 1, som tilsynelatende miljøsertifiserer kun for miljøsertifiseringens skyld. Selv om de miljøsertifiserer fordi de anser det som «riktig» på tross av at det ikke er økonomisk gunstig, så kan det få uheldige følger for den generelle oppfatningen av hva som er bærekraft blant byggeiere.

5.2. BRUK AV MILJØSERTIFISERINGSMODELLER

Alle informantene i denne studien bruker miljøsertifiseringsmodeller i større eller mindre grad for å måle bærekraft og skape et sammenligningsgrunnlag ovenfor andre aktører i bransjen.

Det syntes å være en korrelasjon mellom hvor mye kunnskap de ulike aktørene hadde om de ulike sertifiseringsmodellene og hvor relevante de mente at modellene var.

Informant 5 virket å være den aktøren som har størst fokus på bærekraftsarbeid, og har tatt de største stegene i søken om å ha en mest mulig bærekraftig eiendomsportefølje. Informant 5 har mer kritisk blikk på miljøsertifiseringsprosesser enn de øvrige informantene, og også et mer reflektert forhold til sertifiseringsmodellene. Dette gjenspeiles gjennom måten de har valgt bort BREEAM In-Use og velger å bruke kriterier fra FutureBuilt som retningslinjer, selv om de ikke kommer til å oppnå å være et forbildeprosjekt med bakgrunn i byggets beliggenhet. Informanten har videre gode refleksjoner om ulikhetene og punkter som er motstridende i ulike sertifiseringsmodeller. Et eksempel på dette er at de har ønske og mulighet til å ombruke toaletter, og det er i henhold til kriteriesettet for FutureBuilt forbildeprosjekter. Imidlertid vil ombruk av toaletter gjøre at man får mindre poeng i henhold til BREEAM-sertifiseringene, som krever toaletter med mindre vannforbruk (BREEAM, 2020). Informanten beskriver det videre som utfordrende å navigere seg blant halvgode miljøsertifiseringsmodeller og manglende systemer, spesielt når det kommer til ombygginger og i perioden etter at bygget er tatt i bruk. Det er interessant at opplevelsen av det å jobbe mot bærekraft i andre tilfeller enn ved nybygg oppleves som såpass utfordrende, samt at informanten kombinerer tiltak fra ulike modeller med bakgrunn i at de mener at det er store hull i miljøsertifiseringsmodellene. Denne måten å jobbe på vitner om en stor indre drivkraft til å skape innovasjon innenfor bærekraftsarbeidet i eiendomsbransjen, men at miljøsertifiseringsmodellene tidvis jobber mot aktørene på dette.

Informant 5 sitt arbeid og syn på bruk av sertifiseringsmodeller står i sterk kontrast til informant 1 som tilsynelatende ukritisk benytter seg av BREEAM In-Use. Det er et paradoks at når man går så sterkt ut og søker å sertifisere så stor andel av porteføljen sin som informant 1, så har man likevel tilsynelatende ikke satt seg nevneverdig inn i kravene i modellen. Ettersom BREEAM In-Use ikke er tilpasset norske forhold så inneholder modellen flere krav som både er irrelevante og som heller ikke passer til bygg i Norge. Her nevnes for eksempel krav til røykepolicy og rent drikkevann (BREEAM, 2020).

Informant 1 har ikke evaluert prosess eller resultat med utførende part for noen av de sertifiserte byggene og har da heller ikke gjort tiltak for å sette seg inn i modellen og den påvirkning den måtte ha på egen portefølje. Når informanten videre melder om at kravene i BREEAM In-Use blir stadig strengere så vitner det om mindre kunnskap innenfor området, da det i henhold til Izaka (2021) ikke har vært noen endring i kriteriene i BREEAM In-Use i perioden hvor informanten har benyttet seg av modellen. Nåværende BREEAM In-Use manual kom i 2020 (Izaka, 2021). Informant 1 opplyser også på den ene siden at leietakerne etterspør grønne bygg og BREEAM, og at en høyere BREEAM In-Use karakter gir høyere attraktivitet for bygget. På den andre siden blir det samtidig opplyst at leietakerne ikke bryr seg om BREEAM In-Use, og gjennomført sertifisering blir derfor ikke kommunisert til dem.

Informant 1 har som tidligere nevnt stilling som eiendomssjef i sin virksomhet, og det er ikke informanten som er bærekraftsansvarlig i virksomheten. Informanten bemerker dette flere ganger underveis i intervjuet. Informant 1 er også den eneste informanten som i så stor grad har outsourcet miljøsertifiseringsarbeidet og noe kunnskap må da regnes med å ha gått tapt i forbindelse med dette. Imidlertid kan man spørre seg om det har noe hensikt å ha bærekraft implementert både i struktur og organisasjon når sentrale ansatte likevel ikke har et forhold til hva det innebærer.

Man kan videre stille seg spørsmålet om dette er miljøsertifisering kun for miljøsertifiseringens skyld? Når det da benyttes en miljøsertifiseringsmodell som av andre informanter ansees som mindre relevant med bakgrunn i blant annet den manglende tilpasningen til norske forhold og hensynet til ombruk og gjenbruk, er dette da en gunstig ressursbruk på veien mot en mer bærekraftig eiendomsbransje?

Funnene i denne undersøkelsen viser at skillet mellom BREEAM-NOR og BREEAM In-Use oppleves som lite, samtidig som hovedtyngden av informantene kjenner til at BREEAM In-Use ikke har en egen norsk tilpasning. Spesielt informant 1 trekker linjer mellom BREEAM-NOR og BREEAM In-Use ved at man i følge vedkommende kan benytte BREEAM-NOR tittelen så lenge bygget blir BREEAM In-Use sertifisert. De to modellene har noe ulike kriterier, og kriteriene i BREEAM In-Use blir ikke nødvendigvis ivaretatt gjennom en BREEAM-NOR sertifisering. Det er da interessant å se at informantene likevel ser en så tydelig sammenheng mellom disse to miljøsertifiseringsmodellene. Basert på de funn som er gjort i denne undersøkelsen, vil bransjen mest sannsynlig ta godt mot en tettere kobling mellom de to miljøsertifiseringsmodellene, og en norsk tilpasning av BREEAM In-Use.

Selv om denne studien ikke har hatt hovedvekt på BREEAM-sertifiseringene så er det interessant at det er disse informantene snakker mest om og har mest kunnskap rundt. BREEAM-NOR er også den eneste miljøsertifiseringsmodellen som samtlige av informantene informerer om at de benytter seg av.

BREEAM In-Use blir av informantene trukket frem som den eneste store miljøsertifiseringen av bygg som er tatt i bruk. Likevel er informantene, som tidligere nevnt, delt når det kommer til relevansen av modellen med bakgrunn i hva som måles. BREEAM In-Use har selv et uttalt formål om å redusere eksisterende bygningers miljøbelastning knyttet til drift (BRE Global, 2020). Det vil si at i sitt formål har modellen utelukket de øvrige dimensjonene innenfor bærekraft; sosiale og økonomiske forhold (FN-sambandet, 2021). Med tanke på det økende fokuset på sosial bærekraft kan det hende at modellen allerede her har begrenset sin antatte merverdi. Flere av informantene bemerket at det mangler en norsk tilpasning av modellen, både av de som bruker BREEAM In-Use og de som ikke gjør det. I Norge har vi lovkrav som er strengere enn andre steder i verden, blant annet Plan- og Bygningsloven og Arbeidsmiljøloven som det er redegjort for i kapittel 2.2.1. Når BREEAM In-Use ikke har en norsk tilpasning vil flere av kravene som må dokumenteres i forbindelse med sertifiseringsprosessen være selvsagte og lovpålagte forhold på bygg i Norge og det vil kunne ansees som unødvendig å måtte dokumentere disse på nytt. Det å miljøsertifisere er trukket frem av samtlige informanter som et kostbart tiltak med bakgrunn i at det er tidkrevende. Opplevd merverdi av å bruke tid på å dokumentere forhold som er lovpålagt kan nok være liten. Med bakgrunn i dette kan man spørre seg om BREEAM In-Use et optimalt verktøy for å sikre mer bærekraftig bruk og drift av bygg.

Informant 4 og 5 nevner at de er sertifisert i henhold til ISO 14001. ISO 14001 oppleves mer som en plattform for bærekraftsarbeidet, og informant 4 forteller at de jobber med bærekraft på generelt grunnlag for å tilfredsstille kravene i ISO 14001. Ingen av informantene går videre inn på konkrete tiltak og hva ISO 14001 innebærer i praksis. ISO 14001 omhandler at organisasjonen skal ha et ledelsessystem for miljø og arbeide i henhold til dette (Standard Norge, 2015). Det vil si at ISO 14001 er mer organisasjonsrettet og mindre rettet mot bygg spesifikt. Det kan derfor hende at selve arbeidet med denne er noe utenfor det fagfelt som informant 4 representerer. Informant 5 er bærekraftsansvarlig i sin virksomhet, men legger heller ikke videre vekt på ISO 14001 annet enn å nevne denne. Det ville vært interessant å fått litt mer tak på hva sertifiseringen faktisk betydde for virksomhetene og hvordan de håndterte arbeidet med standarden i praksis.

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte miljøsertifisering for virksomheter (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023b), og omfatter områder som arbeidsmiljø, avfallshåndtering, energibruk, innkjøp og transport med formål å forbedre virksomhetens miljøprestasjoner og redusere klimagassutslippene (Stiftelsen Miljøfyrtårn, 2023g). Informant 2 og 4 oppgir at deres virksomhet er Miljøfyrtårnsertifisert, i tillegg til at informant 4 opplyser at noen av byggene i deres portefølje er Miljøfyrtårnsertifisert. Miljøfyrtårnsertifiseringen er for virksomheter og ikke for bygg som sådan, noe som betyr at modellen er lite brukt som et virkemiddel når man snakker om måling av bærekraft på bygg. Det at informant 2 opplyser at Miljøfyrtårn er en lavhengende frukt og informant 4 opplyser at Miljøfyrtårnsertifiseringer ikke er satt i system kan tyde på at sertifiseringen ikke tillegges særlig stor vekt. Dette kan ha en sammenheng med at modellen ikke er spesifikk for bygg og at måleparameterne derfor er for lite konkrete.

Svanemerket er det offisielle nordiske miljømerket for produkter og står for redusert klimabelastning og bærekraftig ressursbruk (Forbrukerrådet, 2023). Svanemerket blir nevnt kun i en bisetning av informant 4. Svanemerket virker ikke å ha fått særlig fotfeste når det kommer til miljømerking av bygg. I følge Svanemerket (2023b) er det kun 57 bygg i Norge som har fått Svanemerket, hvorav ingen av disse er rene kontorbygg. Hovedvekten av merkinger ligger på boligbygg som ikke er undersøkt i denne studien. Det er imidlertid en rekke byggevarer og forbruksmateriell som renholdsartikler mm. som er Svanemerket (Svanemerket, 2023c), og det er interessant at ingen av informantene har nevnt Svanemerket når de har snakket om innkjøpsstrategi. Man kan spørre seg om hvorfor Svanemerket ikke har fått et bedre fotfeste blant byggeiere når merket tross alt kan benyttes for det aller meste av drifts- og forbruksmateriell. I følge Svanemerket selv (2023c) er det nesten 44 000 produkter som er Svanemerket, hvorav nesten 13 000 er i kategorien «byggevarer», over 2 000 er i kategorien «husholdningsartikler – ulike tørkepapir og toalett-papir» og over 2 000 er i kategorien «renholdsartikler». Man hadde kunne forventet at en mulig tilbakemelding på bærekraftstiltak etter at bygget er tatt i bruk er en innkjøpsstrategi hvor man kun benytter seg av Svanemerkede produkter. Det kan hende at Svanemerket har blitt for «vanlig» og at merverdien av merkingen har forsvunnet på veien. En annen årsak til at Svanemerket får såpass lite fokus kan være at de kriteriene merket legger til grunn ikke er ansett som gode nok for byggeierne eller at det ikke er en sammenheng med kriteriene i for eksempel BREEAM In-Use. Uansett årsak virker det som at Svanemerket ikke er oppfattet som relevant for informantene i denne studien.

Miljøsertifiseringsmodeller blir av informantene oppgitt som et godt verktøy for at kunder og leverandører skal kunne bli enige om krav og kriterier. Men så lenge det finnes så mange ulike miljøsertifiseringsmodeller og standarder innenfor bærekraft kan det likevel være vanskelig å bli enige om dette. Det virker som at bransjen har valgt BREEAM-modellene delvis med bakgrunn i dette; å få størst mulig likhet og sammenligningsgrunnlag på tvers av både bygg, eiendomsbesittere og fagfelt. Når grunnene for å velge BREEAM-modellene er delvis ubevisst av kriteriene, men går på hva som er «mest brukt» så nærmer vi oss et kritisk punkt med tanke på bærekraftsarbeidet over tid: En ubevisstgjøring når det kommer til tiltak og heller en slavisk etterlevelse av en miljøsertifiseringsmodell.

Informantene beskriver arbeidet med miljøsertifiseringsmodeller som tidkrevende og kostbar, og de er ikke entydig når det kommer til opplevelse av økt eiendomsverdi eller attraktivitet knyttet til et miljøsertifikat. Likevel er informantene enige om at miljøsertifiseringer generelt sett representerer en merverdi. Der det for noen ikke oppleves en finansiell merverdi oppleves det en merverdi i form av økt kunnskap om og dokumentasjon på bygget. Det er interessant at merverdien oppleves såpass ulikt mellom informantene. Denne ulikheten kan muligens gjenspeile at bransjens bruk av miljøsertifiseringsmodeller fortsatt er relativt ny og følgene av bruken ikke fullt ut har fått rotfeste.

5.3. KONTINUITET I BÆREKRAFTSARBEIDET

5.3.1. Organisering av bærekraftsarbeidet

En god organisasjonsstruktur som ivaretar bærekraftsmålene og -strategien til virksomheten er viktig for et systematisk og kontinuerlig bærekraftsarbeid i henhold til Svenssen (2021). Videre hevder Svenssen at bærekraft gjerne er et sidespor i organiseringen. Funn fra denne undersøkelsen bekrefter delvis denne påstanden.

Hos fire av fem informanter er det opplyst at det er en egen bærekraftsansvarlig eller bærekraftsdirektør som har det overordnede ansvaret for bærekraftsarbeidet og som har en forankring i ledergruppen. Likevel virket det som at det operative arbeidet med bærekraft i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk var et sidespor, eller oppgaver som kommer oppå de ordinære arbeidsoppgavene. Hos informant 2 mangler det en dedikert og ansvarlig ressurs innenfor bærekraft. Informant 2 peker på at det blant annet er denne mangelen på egne fullt dedikerte ressurser som utfordrer kontinuiteten i bærekraftsarbeidet og delvis fremmer skippertak.

I følge De Smet *et al.* (2021) er det flere organiseringsprinsipper som må ligge til grunn for å lykkes med bærekraftsarbeidet. To av disse er å gi bærekraftsgruppa reell beslutningsmyndighet til å gjennomføre endringer samt å organisere seg i henhold til konkrete bærekraftsoppgaver og ikke i henhold til bærekraft som overordnet tema. Hos informant 2 er det nylig etablert en egen bærekraftsgruppe som har bærekraft som en tilleggsoppgave til sine ordinære arbeidsoppgaver. Det kan synes som at de overnevnte organiseringsprinsippene ikke er ivaretatt ved etablering av gruppen, og at informant 2 derfor vil kunne ha utfordring med å lykkes med bærekraftsarbeidet på sikt.

Informant 2 sin beskrivelse står i kontrast til informant 5, som mener at en dedikert bærekraftsressurs om kort tid vil være overflødig. Informant 5 virker å være lenger fremme med sitt bærekraftsarbeid og skisserer bærekraftsansvarlige som en ressurs som er nødvendig i en overgangsfase frem til bærekraft er tilstrekkelig implementert i det daglige virket. Det er interessant at informanten har det synet på at bærekraft er noe som kommer til å være så selvfølgelig at man ikke trenger dedikerte ansatte til dette.

Hos informant 3 og 4 var de lokalt forankrede ressursene titulert med «Miljørådgiver» eller «Energirådgiver». Dette vitner om et rent miljømessig syn på bærekraft på det underordnede nivået, hvor både økonomisk og sosial bærekraft har havnet i andre rekke.

Det er vanskelig å se for seg hvordan en optimal organisering av bærekraftsarbeidet i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk kan være dersom alle de tre bærekraftperspektivene skal ivaretas. Tross alt er det ansatte med ulik faglig bakgrunn som kan ivareta sosial, økonomisk og miljømessig

bærekraft, og i et drift- og forvaltningsperspektiv vil dette utgjøre et uhensiktsmessig stort team. Det virker som at dette er tematikk som bransjen hittil ikke har tatt stilling til.

Av informantene i denne studien kan det virke som at det er informant 4 og 5 som har lyktes best i sitt arbeid med bærekraft. Begge disse to informantene har liten grad av outsourcing generelt, og begge har egne dedikerte ansatte som kun har ansvar innenfor ulike deler av bærekraftsarbeidet. Studien har et såpass lite utvalg at man skal være forsiktig med å generalisere, men det kan virke som at informant 4 og 5 har hatt god nytte av at de fleste tjenestene innenfor både prosjekt og eiendomsdrift og -forvaltning finnes internt, og at det gjennom dette er mindre avstand fra strategisk nivå til operativt nivå samtidig som at dedikerte ansatte har sørget for en tydelig retning og fremdrift.

I henhold til De Smet *et al.* (2021) er det avgjørende å velge en organisasjonsform som passer bærekraftstrategien og organisasjonen som helhet for å lykkes med bærekraftsarbeid. Det kan her virke som om informant 4 og 5 har truffet når det kommer til å finne en organisasjonsform som gir dem ønsket effekt av bærekraftsarbeidet.

5.3.2. Fokuset på bærekraftstiltak etter at bygget er tatt i bruk

Det var generelt mer utfordrende for informantene å være spesifikk når det kom til spørsmålet om konkrete bærekraftstiltak i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk. Det kunne virke som at informantene var av det inntrykk av at dersom bygget er bygget (eller ombygget/rehabilitert) i henhold til bærekraftsprinsippene så var mye av jobben gjort.

Men når vi gikk dypere inn i materien kom det opp en rekke tiltak som utføres hos de ulike informantene, uten at disse i første omgang ble knyttet til spørsmålet om bærekraftstiltak i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk. I flere av intervjuene virket det som at informanten først ble svar skyldig, men etter at samtalen hadde løpt videre en stund kom svarene. Dette kan vitne om at virksomheten har gjort en del gode og viktige valg, men hvor forankringen i begrepet bærekraft er visket ut noe på veien.

Her trekkes særskilt frem materialkatalogen som informant 4 opplyser om at de har utarbeidet og tatt i bruk. Materialkatalogen inneholder produkter og materialer som leietakerne må velge i forbindelse med ombygginger og tilpasninger, og dette er materialer som er tilrettelagt for ombruk og gjenbruk og hvor virksomheten har kontroll på klimafotavtrykket. Dette er bærekraftsarbeid som på lang sikt kan utgjøre en stor forskjell og endre måten vi ser på ombygginger og tilpasninger av næringsbygg. Av alle tiltak som ble nevnt under intervjuene, står en slik materialkatalog frem som særskilt innovativt. Materialkatalogen gjør at virksomheten har kontroll på både økonomiske og miljømessige forhold i forbindelse med ombygginger og tilpasninger av arealer, samt at de sikrer mulighetene for ombruk og gjenbruk. Over tid vil med andre ord klimafotavtrykket reduseres dramatisk for denne typen arbeider. Godt implementert vil denne arbeidsmetodikken ikke være noe

mer tidkrevende enn andre, heller tvert i mot, og det representerer da også et bærekraftstiltak som ikke står og faller på det som informantene har nevnt som en stor utfordring: nemlig mangel på tid. Effekten vil nok være størst i virksomheter av en viss størrelse, som informant 4 representerer. Informant 4 trekker ikke paralleller mot Svanemerket i forbindelse med at arbeidet med materialkatalogen blir nevnt. Her kan man tenke seg at det finnes et uutnyttet potensial for virksomhetene, i å knytte det arbeidet Svanemerket allerede har lagt ned i merking av produkter sammen med en egen materialkatalog.

Det som får størst fokus blant informantene i denne undersøkelsen er energi og avfall, noe som også gjenspeiles i organiseringen og tituleringene «miljørådgiver» og «energirådgiver». I BREEAM In-Use er energi rangert som den mest tungtveiende kategorien med 25% vektning (BREEAM, 2020). Avfall er ikke en egen kategori, men ligger inn under kategorien «ressurser» som er rangert som 3. viktigst med en vektning på 13%. Kategorien ressurser omhandler fornuftig og ansvarlig bruk av ressurser, inkludert materialer og avfall (BREEAM, 2020). Videre presiseres det i BREEAM In-Use manualen at områdene energi, avfall og vann er sentrale områder og også områder som er knyttet til minstekravene i modellen (BREEAM, 2020).

Energi og avfall er områder hvor byggeier har mindre påvirkningskraft på resultatet, og det er derfor noe paradoksalt at det er disse områdene som blir fremhevet først. Energibruken, avfallsmengder og sorteringsgrad er noe som i hovedsak styres av leietakernes bruk av arealene og bygget, og det kan være uavhengig av tilretteleggingen som byggeieren har gjort. Denne typen tiltak kan forankres i såkalte «grønne leieavtaler», men det er forhold som informantene ikke ble spurt spesifikt om i intervjuene. Informant 4 som har utarbeidet mal for avfallsstasjoner for sine leietakere nevner at de har grønne leieavtaler, men det ble ikke gått inn på hva disse inneholder. Grønne leieavtaler er også et poenggivende emne i BREEAM In-Use (BREEAM, 2020), og man kan derfor regne med at informantene som benytter seg av denne miljøsertifiseringsmodellen har begynt innføring av grønne leieavtaler.

Samlet sett gjør disse funnene at det virker som at bærekraftstiltak i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk, er noe underkommunisert. Selv om det er en lang vei igjen å gå, så er det viktig å fremheve de områdene hvor man allerede gjør en god jobb og er på god vei i riktig retning.

5.3.3. Sosial bærekraft – underkommunisert, men på vei opp

Sosial bærekraft dreier seg overordnet om å «sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv og arbeid» (FN-sambandet, 2021). Med bakgrunn i hva som måles i de ulike miljøsertifiseringsmodellene i eiendomsbransjen, betyr sosial bærekraft at aspekter som godt innemiljø, riktig lyssetting, tilgang på tjenester som treningsrom, kantine og annet skal være ivarettatt, samt at bygget skal ha en positiv innvirkning på området og samfunnet når det kommer til blant annet estetikk og tjenestetilbud.

Informantene nevner generelt lite om sosial bærekraft når de blir spurt om bærekraftsarbeid i perioden etter at et bygg er tatt i bruk. Unntaket er informant 1 og 5, som begge kommuniserer at de ønsker at sine bygg skal skape en merverdi for området rundt. Begge informantene representerer privat eide virksomheter og har med dette det finansielle perspektivet som en forutsetning for sin drift. Det kan tolkes som at informantene har en klar tanke om at dersom bygget lykkes i å skape en merverdi for området rundt vil bygget ansees som mer attraktivt og oppnå høyere verdi. En del av dette kan tenkes å være en markedsføringsstrategi, for å øke omdømmet til både virksomheten generelt og de spesifikke byggene som sådan. Dette fokuset viser til en eiendomsbransje som påtar seg et stort samfunnsansvar.

Det er flere lavthengende frukter knyttet til sosial bærekraft som det virker som informantene ikke har fokus på. Informant 1 nevner avfallshåndtering og gjenbruk i kantina som et bærekraftstiltak – for å minske avfallsmengden. Det var i intervjuet ikke fokus på det faktum at en god og velfungerende kantine i seg selv er et godt virkemiddel innenfor sosial bærekraft, og også et av områdene det blir målt på i WELL Building Standard – Ernæring (International WELL Building Institute, 2020).

Det er interessant at når informantene skal snakke om sosial bærekraft, nevner de i mindre grad BREEAM-sertifiseringene, selv om det er BREEAM som får mest tyngde gjennom intervjuene. Informant 1 og 4 går så langt som å si at BREEAM ikke er god nok på sosial bærekraft – og derfor har de valgt å i tillegg til BREEAM-NOR bruke WELL Building Standard på sine nyeste prosjekter. BREEAM-NOR har en relativt stor bolk innenfor sosial bærekraft. Kategorien «helse og innemiljø» er vektet til hele 16% og er med det den kategorien som er nest størst i modellen etter kategorien «materialer» (BREEAM-NOR, 2022). I BREEAM In-Use er kategorien «helse og velvære» vektet med 20%, og også her er den nest størst etter kategorien «energi» (BREEAM, 2020). WELL Building Standard har kategoriene ernæring, bevegelse og psykisk helse som går utover emnene i BREEAM som kan knyttes til sosial bærekraft (International WELL Building Institute, 2020). Imidlertid er det ingen av informantene som nevner området psykisk helse i WELL Building Standard, selv om det er ett av få områder som ikke overlapper med BREEAM. Da er det verdt å spørre seg hva som er den reelle merverdien av å bruke WELL Building Standard i tillegg til BREEAM.

Informant 1, 2 og 5 oppgir at de har utarbeidet en innkjøpsstrategi som ivaretar bærekraftsperspektivene, herunder sosial bærekraft i form av krav om anstendig arbeid (FN-sambandet, 2021). Informant 1 og 2 har gjort dette som en del av BREEAM In-Use sertifisering. Etersom informant 4 også sertifiserer i henhold til BREEAM In-Use kan man regne med at de også har utarbeidet en innkjøpsstrategi selv om det ikke ble nevnt i intervjuet. En slik innkjøpsstrategi er et tiltak som riktig fulgt opp vil kunne ha stor innvirkning, da leverandørlisten hos mange byggeiere er lang. Her gjøres det viktig arbeid, som burde få enda større fokus fremover.

Sosial bærekraft virker, i likhet med bærekraftsarbeid i perioden etter at byggene er tatt i bruk generelt, å være noe underkommunisert. Sosial bærekraft er imidlertid også et område hvor bransjen viser stor nysgjerrighet og høy vilje for å øke fokuset på og kunnskapen rundt.

5.3.4. Det mest bærekraftige er det vi allerede har

Hele fire av fem informanter trakk frem at de mest bærekraftige byggene er de vi allerede har, sammenlignet med det å bygge nytt. Dette er et godt perspektiv, og et perspektiv som i mindre grad blir ivaretatt gjennom miljøsertifiseringsmodeller. Et eksempel på dette er at BREEAM In-Use tildeler poeng for å ha vannbesparende toaletter og håndvasker (BREEAM, 2020). Dette forhindrer ombruk av eldre toaletter og håndvasker som gjerne har høyere vannforbruk.

Her kan det se ut som at det er et hull i markedet, hvor det ikke har etablert seg en god miljøsertifiseringsmodell som godt nok ivaretar miljøgevinsten av gjenbruk og ombruk. Når situasjonen er slik så kan det gi en underkommunikasjon rundt verdien av ombruk og gjenbruk i et bærekraftsperspektiv. Ombruk og gjenbruk er sett på som minst like kostbart som å bygge nytt, og når man heller ikke får uttelling for det gjennom en miljøsertifisering er det vanskelig å se hvor aktørene skal finne motivasjon til å jobbe med ombruk og gjenbruk.

Denne undersøkelsen viser at det i all hovedsak er fokus på bærekraft og miljøsertifisering i prosjektfase. Det vil si at det er de nyeste og «beste» byggene som i hovedsak er miljøsertifisert, og det er på disse byggene man har best kontroll på parameter som energiforbruk og klimafotavtrykk.

Informant 2 peker på at man kan grønnvaske bransjen ved å miljøsertifisere kun de byggene hvor det er enkelt å få et miljøsertifikat, og la være å sertifisere resten eller til og med selge unna den delen av porteføljen som ikke lar seg sertifisere. Dette synspunktet ble forsterket i intervjuet med informant 1. Når informant 1 ble spurt om hvor stor andel av porteføljen som var miljøsertifisert oppga informanten porteføljen i to deler: Bygg som lar seg sertifisere og bygg som i følge informanten *ikke* lar seg sertifisere. I den siste kategorien befant det seg eldre bygg og gjerne lagerbygg eller andre mindre standardiserte bygg. Informanten mente at om man skulle oppgi en andel miljøsertifiserte bygg så kan man kun operere med andel av «sertifiserbare bygg». For ordens skyld kan det nevnes at alle informantens bygg er tatt med i statistikken som er oppgitt i denne rapporten.

Det forhold at byggeiere holder brune bygg unna miljøsertifiseringer og statistikker fører til at det vil være vanskelig å lage en god oversikt, finne ut hvor skoen virkelig trykker og hvor man kan hente de største gevinstene blant de usertifiserte og «mindre bra» byggene. Forholdet representerer også klart en grønnvasking av eiendomsporteføljen hvor man trekker de bruneste byggene ut av statistikken, og porteføljen fremstår som mer miljøvennlig eller bærekraftig enn den faktisk er (Grønnvaskingsplakaten, 2023).

Man kan tenke seg en eiendomsaktør som kun kjøper eldre bygg og derigjennom kun har fokus på ombruk og gjenbruk. Denne tenkte aktøren vil ha langt vanskeligere å oppnå gode resultater innenfor miljøsertifiseringer enn andre, men virksomheten vil i høyeste grad ha forutsetninger for å kunne betegnes som bærekraftig.

Det er videre et paradoks at tre informanter som geografisk er svært nært hverandre alle har et ønske om å etablere en materialbank. Alle ser at effekten er mindre uten samarbeid med andre aktører, men de har likevel ikke klart å finne løsninger for godt samarbeid vedrørende dette.

Er det bærekraftig at man river fullt brukbare bygg og kaster fullt brukbare bygningsmaterialer fordi man ikke får uttelling for ombruk og gjenbruk gjennom miljøsertifiseringsmodeller og kostnaden for ombruk og gjenbruk er like høye som å kjøpe nytt? Ved den typen bruk av miljøsertifiseringsmodeller vil vi kunne få en bransje som ser grønnere ut enn den faktisk er, og der de «brune» eller ikke miljøsertifiserbare byggene er null verdt.

5.3.5. Merverdi av miljøsertifiserte bygg?

Hvilken opplevd merverdi miljøsertifiserte bygg gir for informantene i denne studien er noe uklart, da informantene var såpass delte både med tanke på den finansielle biten gjennom respons fra leietakerne og gyldigheten av miljøsertifiseringsmodellene.

Dodge Data & Analytics (2021) hevder at driftskostnader ved et grønt bygg, sammenlignet med et brunt bygg, er mellom 10 og 17% lavere. Informant 2 og 3 poengterte at de reduserte kostnadene ved å ha et mer bærekraftig eller energigjerrig bygg havner hos leietakerne gjennom reduserte felleskostnader. Gjennom dette utsagnet peker de på et paradoks ved at det er byggeier som står for investeringen, men det er leietaker som høster gevinsten. Implisitt blir det da også sagt at man ikke forventer høyere leiepris selv om felleskostnadene går ned. Informantene har med andre ord ikke den samme oppfattelsen av finansiell gevinst ved miljøsertifiserte bygg som skisseres av CBRE (2021) som mener at miljøsertifiserte bygg vil oppnå en høyere leiepris enn bygg som ikke er miljøsertifisert, og Dodge Data & Analytics (2021) som skisserer en økt eiendomsverdi på over 9% for grønne bygg sammenlignet med brune bygg.

En fordel med å ha gjennomført en miljøsertifisering er at det er fastsatte, og i markedet kjente, kriterier ved bygget som er innfridd. Benytter man seg av en velkjent miljøsertifisering slik som for eksempel sertifiseringene under BREEAM-paraplyen, er det for mange kjent hvilke krav som er innfridd. Dette gir et lettere sammenligningsgrunnlag for leietakerne, men er i seg selv en begrenset merverdi i denne sammenhengen.

5.3.6. En samlet bransje på vei i riktig retning?

Hver for seg gjør informantene mye bra innenfor bærekraftperspektivene, selv om de har ulike motivasjoner, strategier og gjennomføringsgrad.

Informant 5 beskriver at de kommer til kort når det gjelder systemer. Informant 4 beskriver bærekraft som et område som er vanskelig å orientere seg i. Informant 2 mangler bærekraftsansvarlig og bærekraftsarbeidet blir raskt nedprioritert. Informant 3 ser ikke verdien av miljøsertifiseringsmodeller i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk. Samlet sett har informantene mye kunnskap og de har ulike perspektiver som kunne ha utfyllt hverandre. Der den ene har en utfordring har noen andre kommet lenger og sett andre sider av problemstillingen. En økt grad av samarbeid på tvers av virksomhetene ville ha kommet dem alle til gode.

Informant 5 har som tidligere nevnt forsøkt å få til et samarbeid på tvers av virksomheter for å få på plass en materialbank uten å lykkes. Videre forteller informanten at samspill med leverandører, entreprenører og andre samarbeidspartnere når det kommer til bærekraftsarbeidet blir stadig bedre. Det tolkes som at det er enklere kunnskapsdeling og ønske om å dra lasset sammen i riktig retning på langs av leverandørkjedene, men informasjonen flyter ikke like lett mellom byggeiere som konkurrerer om de samme leietakerne. Når de samme byggeierne beskriver en indre motivasjon for bærekraftsarbeidet med begreper som *det riktige å gjøre* og *samfunnsansvar* så skulle man kanskje tro at viljen var større til samhandling på tvers.

5.3.7. Et skråblikk på egen bransje

Informantene ga i snitt relativt dårlige tilbakemeldinger til både egen virksomhet og bransjen som sådan når de skulle «kaste terning» på arbeidet med bærekraft.

Informant 1, 4 og 5 gir seg selv en bedre tilbakemelding enn bransjen som sådan. Blant disse er det et skille, hvor informant 1 har kommet lengst i å miljøsertifisere sine bygg i driftsfase, mens informant 4 og 5 har flere tiltak som gjennomføres selv om det ikke er knyttet mot en konkret sertifiseringsmodell. Det er interessant at det er informant 1 som gir seg selv best karakter, når informant 1 er den samme som i denne rapporten er stilt spørsmålstegen ved om kun miljøsertifiserer sine bygg for miljøsertifiseringens skyld.

Informant 2 og 3 gir egen virksomhet en lavere tilbakemelding enn bransjen som sådan. Dette er de to virksomhetene som ikke er privat eid. Selv om informantene er samstemte om at det er det økonomiske perspektivet som står sterkest så mener de privateide informantene at de gjør en bedre jobb enn de offentlig eide. Dette kan ha sammenheng med forventningsnivå til egen virksomhet, at de offentlig eide virksomhetene har et ønske om å gå foran og drive bransjen fremover men ser at de ikke gjør dette i stor nok grad. Offentlig eide virksomheter har gjerne et formål med sine bygg, i

motsetning til privat eide virksomheter. Kan dette gjøre at arbeidet med bærekraft havner i andre rekke?

Det kan hende at dette skillet mellom offentlig eide og privat eide virksomheter er en tilfeldighet, basert på rapportens begrensede utvalg av informanter. En annen årsak til dette skillet mellom de som har plassert seg selv over bransjen og de som har plassert bransjen over seg selv kan være at de som plasserer seg selv høyt har større fokus på bærekraftsarbeidet og er flinkere til å fremheve dette arbeidet internt og eksternt. Dette gjenspeiles i informant 2 sitt utsagn om at de ikke har markedsført eller kommunisert oppnådd resultat ved BREEAM In-Use sertifisering ettersom resultatet ikke var høyt opp på skalaen. Imidlertid stemmer det ikke overens med tilbakemeldingen fra informant 1 som ikke engang selv har kunnskap om oppnådd nivå.

Det er vanskelig å skulle konkludere noe med tanke på skillet mellom hvordan informantene har rangert egen virksomhet og bransjen. Uavhengig av dette er det lave karakterer som gis, og dette vitner om at informantene mener at bransjen som helhet har et stykke igjen å gå før man kan være fornøyd med sitt bærekraftsarbeid.

6. KONKLUSJON

I denne studien er det forsøkt belyst hvordan byggeiere av næringsbygg arbeider med bærekraft i perioden etter at et bygg er blitt tatt i bruk, herunder hvilken motivasjon man har for å jobbe med bærekraft og hvordan miljøsertifiseringsmodeller blir brukt. Gjennom en omfangsrik litteraturstudie og gjennomføring av fem semistrukturerte dybdeintervjuer er det avdekket interessante funn om bærekraftsarbeidet i porteføljen til eiendomsbesittere over tid.

Informantene i denne studien er byggeiere av næringsbygg som har en tydelig bærekraftsprofil, representert ved ansatte på strategisk nivå med direkte kunnskap om den faktiske utførelsen av bærekraftstiltak i perioden etter at et bygg er blitt tatt i bruk. Undersøkelsene i denne studien viser at aktørene gjør mye godt arbeid, men at det gjenstår en del når det kommer til å sette bærekraftsarbeidet i system i perioden etter at bygget er blitt tatt i bruk.

Den grunnleggende faktoren som må være til stede for byggeierne, er det økonomiske perspektivet. Det er et gjennomgående argument at virksomheten må være lønnsom for å være operativ, og for at bærekraftstiltak i tur kan settes inn. Informantene beskriver at større virksomheter har bredere handlingsrom enn små virksomheter, med bakgrunn i en mer robust bunnlinje, og at det derfor er de større virksomhetene som drar bransjen videre i en mer bærekraftig retning.

Hvorvidt bærekraft i seg selv gir en reell opplevd merverdi er informantene noe uenige om. Informantene strider vedrørende leietakers reelle etterspørsel etter bærekraft og beskriver ikke en ren finansiell merverdi for miljøsertifiserte bygg, slik som fremholdt av CBRE (2021). Selv om dette er et område hvor det er gjort en del forskning, er det behov for mer kunnskap hva gjelder den norske eiendomsnæringen.

Aktørene har en indre motivasjon for å arbeide med bærekraftstiltak, med et ønske om å gjøre det riktige, dra bransjen i riktig retning og være bevisst sitt samfunnsansvar. Likevel er kunnskapsnivået varierende når det kommer til bærekraftsprinsippene i henhold til Elkington (1994) og bevisstheten rundt hva bærekraft og miljøsertifiseringer faktisk innebærer. Kunnskapsnivået om de ulike aspektene innenfor bærekraft kunne med fordel vært økt for å sikre at alt det gode arbeidet som blir lagt ned i bærekraftstiltak drar i samme retning, og mot en mer bærekraftig eiendomsbransje.

Det brukes et vidt spekter av miljøsertifiseringer i bransjen, med hovedtyngde på sertifiseringene under BREEAM-paraplyen. Det tenderer til at BREEAM har befestet sin posisjon i markedet så sterkt at det har blitt en selvfølge å bruke disse modellene. Det er en opplevd fordel at mange måler bærekraft etter samme standard, men det vil også kunne innskrenke vårt syn på – og utviklingen av – bærekraftsarbeidet. Der informantene mener at BREEAM-NOR kommer til kort når det gjelder sosial bærekraft, benyttes WELL Building Standard som et supplement.

BREEAM-NOR gir lite uttelling når det gjelder ombruk og gjenbruk. Her har en av informantene valgt å benytte kriteriesettet i FutureBuilt, selv om de ikke vil oppnå å bli et forbildeprosjekt på grunn av modellens geografiske begrensninger. Dette viser vilje til å tenke innovativt og selvstendig i arbeidet med bærekraft.

Markedet ser ut til å mangle en god miljøsertifiseringsmodell som ivaretar ombruk og gjenbruk. BREEAM In-Use er den mest brukte miljøsertifiseringsmodellen for bygg i driftsfase, men med bakgrunn i blant annet i manglende norsk tilpasning er aktualiteten av modellen omstridt.

Det er et spenn blant aktørene når det kommer til bakgrunnen for bruk av miljøsertifiseringsmodeller og hvor bevisste de er kriteriene i modellene. Der noen legger sitt arbeide helt inntil kravene i miljøsertifiseringsmodeller, gjør andre i større grad selvstendige vurderinger av hvilke bærekraftstiltak som gir størst effekt og er mest hensiktsmessig for deres bygg og virksomhet. Totalt sett virker det ikke som aktørene miljøsertifiserer sine bygg kun som et ledd i en markedsføringsstrategi, men at de har et genuint ønske om å forvalte sin portefølje mest mulig bærekraftig. Miljøsertifiseringsmodeller ansees som en fornuftig vei å gå for å komme nærmere dette og har generelt en opplevd merverdi til tross for de mangler som er påpekt. Til tross for at aktørene er uenige når det kommer til relevansen av miljøsertifiseringsmodeller er det en enighet om at miljøsertifiseringsprosesser genererer en merverdi. For noen er dette en antatt finansiell merverdi og for andre en merverdi i form av økt kunnskap om eget bygg.

Bærekraft er godt forankret i de ulike virksomhetenes strategier, men strategiene virker å være for lite konkrete når det kommer til bærekraftstiltak i perioden etter at bygget er tatt i bruk. Det er avgjørende å sørge for en god implementering av bærekraftstrategien for å få optimal effekt, og ansvaret for dette ligger hos ledelsen (Porter, 1996). Organisering av bærekraftsarbeidet virker også å være avgjørende når det kommer til sjansen for å lykkes over tid, og det er ulikt hvordan virksomhetene har organisert bærekraftsarbeidet. For noen er bærekraftsarbeidet fortsatt er et sidespor til kjerneoppgavene og arbeidet vil derfor lett kunne komme i andre rekke slik at det blir vanskelig å sikre kontinuitet. For andre er bærekraftsarbeidet godt implementert og tilpasset organisasjonen. Dedikerte og engasjerte ansatte er tidvis avgjørende for å sikre fremdrift innenfor bærekraftsarbeidet. Det er interessant at en tematikk som er så viktig for både bransjen og verdensbildet fortsatt blir nedprioritert hos enkelte.

Det beskrives som utfordrende og tidkrevende å orientere seg i et marked med utallige miljøsertifiseringsmodeller som tidvis motarbeider hverandre, oppdaterte retningslinjer, regelverk, støtteordninger og systemer. Informantene savner samtlende dokumenter, enten det er et overordnet direktiv eller styrende systemer. Det er et paradoks at det mest krevende med å jobbe med bærekraft er det som gir minst effekt – det å orientere seg.

Byggeierne i denne studien sin egen vurdering av bærekraftsarbeidet i egen virksomhet og bransjen som sådan er i snitt lav. I snitt vurderer byggeierne egen innsats som bedre enn bransjesnittet. Dette viser at selv om man har gjort og gjør mye bra, så innser aktørene at det fortsatt er en lang vei å gå.

Oppsummert er det et lyspunkt at byggeiere opplever en indre motivasjon for bærekraftsarbeid både i prosjektfasen og etter at bygget er tatt i bruk. Samtidig er det lett at både fokus og retning drukner i et kaos av retningslinjer og mer operative oppgaver. Miljøsertifiseringsmodeller er gode hjelpemidler for å finne retning og fokus for arbeidet, men det virker å være noen hull i de etablerte modellene der de ikke tar god nok høyde for ombruk og gjenbruk. BREEAM In-Use, som er den eneste miljøsertifiseringsmodellen som er særlig kjent og benyttet når det kommer til måling av bærekraftsarbeid i driftsfase, mangler norsk tilpasning og er ikke allment anerkjent som en god modell for å dra bransjen i riktig retning.

Bransjen har mye å gå på når det gjelder å sikre kontinuitet i bærekraftsarbeidet. Riktig forankring og implementering av bærekraft i strategidokumenter er en viktig faktor. Videre må aktørene sikre en organisering av bærekraftsarbeidet som sikrer kontinuerlig fokus og jevn fremdrift hvor hele virksomheten drar i samme retning. Den største utfordringen virker å være å få prioritert nok tid, enten til bærekraftsarbeid generelt eller til tidkrevende orientering i retningslinjer og miljøsertifiseringsmodeller. Det er videre en utfordring at det oppleves å være mangel på en overordnet standard eller direktiv.

Det er viktig at byggeiere sørger for at det sidesporet bærekraftsarbeid fortsatt er, ikke blir en blindgate på veien mot en mer bærekraftig eiendomsbransje og fremtid.

6.1. FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING

Det er en mismatch mellom de internasjonale forventningene til økt eiendomsverdi av bærekraftige bygg og de opplevde forhold her hjemme i Norge. Det ville vært interessant å se mer på hvorfor det er et slikt skille, og at norske leietakere ikke ser ut til å legge fra seg at den viktigste beslutningsfaktoren for nye arealer er beliggenhet. Det er forsket en del på leietakers betalingsvillighet (eller manglende sådan) for bærekraftige bygg, men det er forsket mindre på *hvorfor* det er slik.

Informantene i denne studien uttrykker at de er spent på hvilken effekt EUs taksonomi for bærekraftige finansielle aktiviteter vil komme til å ha. Det vil kunne være spennende å forske videre på de funnene som er gjort i denne studien opp mot de reelle endringene implikasjonene av taksonomien innebærer. Vil EUs taksonomi fremprovosere de overordnede systemene og direktivene som aktørene savner?

Videre nevnes det i denne rapporten det paradokset at byggeier må stå for investering mens leietaker høster gevinsten når det kommer til større tiltak for å gjøre et bygg mer grønt eller bærekraftig. Det ville vært interessant å forske på betalingsvilligheten hos ulike aktører for denne type tiltak, samt hvilke løsninger som finnes for denne utfordringen. En løsning kan være leasing av større bygningskomponenter, men hvordan vil leietakere respondere på det?

6.2. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Arbeidet med denne masteroppgaven har vært utfordrende og tidkrevende. Det ble raskt en utfordring for meg å begrense oppgaven i omfang, ettersom tematikken den omhandler utviklet seg til å bli så stor. I etterpåklokskapens lys burde jeg avgrenset oppgaven enda mer, og holdt meg enten til sertifiseringsmodeller eller til bærekraftsarbeid generelt.

Tematikken utgjør imidlertid et høyt personlig engasjement for meg, og det var viktig å få frem de funnene og diskusjonene som lå naturlig til materialet jeg fikk innhentet.

Jeg skulle gjerne intervjuet flere informanter, for å gi oppgaven en større dybde og for å tydeligere se trender. Det ble imidlertid ikke mulig å gjennomføre grunnet tidsbegrensninger. De informantene som stilte i studien er av et relativt bredt spekter og etter min mening er de representative for bransjen. Jeg håper at oppgavens røde tråd kan bli plukket opp av noen andre som kan gå ytterligere inn i materien. Bærekraft er tross alt noe av det viktigste vi kan ha fokus på i eiendomsbransjen fremover, og vi må makte å sette handling foran ord i tiden som kommer.

Da jeg gikk inn i dette arbeidet hadde jeg en del hypoteser om svakt engasjement og lite innsats når det kommer til bærekraftsarbeid i perioden etter at et bygg er tatt i bruk, og jeg trodde at jeg kom til å få forsterket dette inntrykket underveis i prosessen med denne studien og rapporten. Det stemte (heldigvis) ikke, og virkelighetsbildet er mer nyansert enn mine hypoteser i forkant av studien.

Jeg har lært masse og tar med meg den kunnskapen jeg har tilegnet meg gjennom arbeidet med denne masteroppgaven ut i bransjen, og skal bidra med å dra min del av lasset på veien mot en mer bærekraftig eiendomsbransje i Norge.

7. REFERANSER

Amundsen, I. H. *et al* (2023) *Slik endres Norge*

Tilgjengelig fra: <https://www.vg.no/spesial/klima/slik-endres-norge/> (Hentet 11.06.2023)

Atkin, B. & Brooks, A. (2015) *Total Facility Management*. Fourth edition. West Sussex: Wiley Blackwell.

Berardi, U. (2013). Clarifying the new interpretations of the concept of sustainable building. *Sustainable Cities and Society*, 8, s. 72-78.

Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.1016/j.scs.2013.01.008>

BRE Global (2020) *BREEAM In-Use Internasjonal SD6063 – V6.0.0 Utgivelsesdato: 14.10.2020 Teknisk manual: Næringsbygg Norsk oversettelse*. Hertfordshire.

BRE Group (2023b) *BREEAM Case Studies & News*

Tilgjengelig fra: <https://bregroup.com/products/breeam/breeam-case-studies/> (Hentet 12.05.2023)

BREEAM (2020) *BREEAM In-Use Internasjonal SD6063 – V6.0.0 Utgivelsesdato: 14.10.2020 Teknisk manual: Næringsbygg Norsk oversettelse*. Oslo.

Norwegian Green Building Council, Grønn Byggallianse

BREEAM-NOR (2022) *BREEAM-NOR v6.0 for nybygg - Teknisk manual SD5076NOR*. Oslo.

Norwegian Green Building Council, Grønn Byggallianse

Brekkehus, A (2021) Lanserer ti nye strakstiltak for eiendomsbransjen, *Byggeindustrien bygg.no*

Tilgjengelig fra: <https://www.bygg.no/lanserer-ti-nye-strakstiltak-for-eiendomsbransjen/1481654!/> (Hentet 30.04.2023)

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

Brundtland, G.H. (1987) *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. (UN-Dokument A/42/427) Geneva: United Nations

Tilgjengelig fra: https://digitallibrary.un.org/record/139811/files/A_42_427-EN.pdf?ln=en (Hentet 01.05.2023)

Byggordboka (2017) *Levetidsplanlegging*

Tilgjengelig fra: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/levetidsplanlegging> (Hentet 11.06.2023)

CBRE (2021) *Is sustainability certification in Real Estate worth it?*

CBRE (2023)

Tilgjengelig fra: <https://www.cbre.no/> (Hentet 16.05.2023)

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/pdf> (Hentet 13.02.2022)

- De nasjonale forskningsetiske komiteene (2019) *Generelle forskningsetiske retningslinjer*.
Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/generelle/>
(Hentet: 23.05.2023)
- De nasjonale forskningsetiske komiteene (2021) *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*.
Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/hum-sam/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora/> (Hentet 22.05.2023)
- De Smet, A., Gao, G., Hendersen, K., og Hundertmark, T. (2021) *Organizing for sustainability success: Where, and how, leaders can start*
Tilgjengelig fra: <https://www.mckinsey.com/capabilities/sustainability/our-insights/organizing-for-sustainability-success-where-and-how-leaders-can-start>
(Hentet 10.06.2023)
- De Wit, B., og Meyer, R. (2014) *Strategy - an international perspective* (5th. utg.). Cengage Learning EMEA
- Direktoratet for byggkvalitet (2017) *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*.
Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> (Hentet 03.05.2023)
- DNB (2023) *Grønne bedriftslån*.
Tilgjengelig fra: <https://www.dnb.no/bedrift/finansiering/bedriftslan/gronne-lan>
(Hentet 09.05.2023)
- Dodge Data & Analytics (2021) *World Green Building Trends 2021*.
Tilgjengelig fra: <https://proddrupalcontent.construction.com/s3fs-public/WorldGreen-2021-SMR-29Oct.pdf> (Hentet 14.05.2023)
- Eikeland, P. T. (2016) *Byggeprosjekter - Notater til forelesning*
- Elkington, J. (1994) Towards the Sustainable Corporation: Win-Win-Win Business Strategies for Sustainable Development, *California management review*, 36(2), s. 90-100.
Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.2307/41165746>
- Energi og Klima (2023) *Norges utslipp - Klimagassutslipp siden 1990*.
Tilgjengelig fra: <https://energiogklima.no/klimavakten/norges-utslipp/> (Hentet 21.06.2023)
- Energitilskuddsordningen (2023) *Statistikk for Energitilskuddsordningen*.
Tilgjengelig fra: <https://www.energitilskuddsordningen.no/statistikk-for-energitilskuddsordningen> (Hentet 14.05.2023)
- Enova (2023a) *Om energiattesten*.
Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/> (Hentet: 09.05.2023)
- Enova (2023b) *Oppvarmingskarakteren*.
Tilgjengelig fra: <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/oppvarmingskarakteren/> (Hentet: 09.05.2023)

- Epstein, M., og Buhovac, A. R. (2010). Solving the sustainability implementation challenge. *Organizational Dynamics*, 39(4), 306-315.
Tilgjengelig fra: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0090261610000574>
(Hentet 07.06.2023)
- FN-Sambandet (2020) *Parisavtalen*.
Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen>
(Hentet 01.05.2023)
- FN-sambandet (2021) *Bærekraftig utvikling*.
Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>
(Hentet 03.05.2023)
- FN-sambandet (2023a) *FNs bærekraftsmål*.
Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Hentet 03.05.2023)
- FN-sambandet (2023b) *Klimaendringer*.
Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/klima-og-miljoe/klimaendringer>
(Hentet 09.06.2023)
- Fogge, P. K. (2022) *Er miljøsertifisering av næringsseiendom viktig for leietaker?* Masteroppgave. NTNU.
Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/3027165> (Hentet 23.01.2023)
- Forbrukerrådet (2023) *Miljømerket Svanen*.
Tilgjengelig fra: <https://www.forbrukerradet.no/merkeoversikten/etikkk/miljomerket-svanen/>
(Hentet 13.05.2023)
- Forskrift om midlertidig ordning for energitilskudd til næringslivet som følge av ekstraordinære strømavgifter (2022)
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2022-11-21-1994>
(Hentet: 03.06.2023)
- Furuset, I. & Everett, E. L. (2020). *Masteroppgaven. Hvordan begynne – og fullføre*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Futurebuilt (2023a) *Om oss*.
Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/Om-oss> (Hentet 14.05.2023)
- Futurebuilt (2023b) *FutureBuilt kvalitetskriterier*.
Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/FutureBuilt-kvalitetskriterier>
(Hentet 14.05.2023)
- Granerud, K. M. (2020) Ikke økt betalingsvillighet for miljøsertifiseringer, *Finansavisen.no*.
Tilgjengelig fra:
<https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2020/03/14/7502161/ikke-okt-betalingsvillighet-for-miljosertifiseringer>
(Hentet 09.06.2023)
- Grønn Byggallianse (2022). *Klimakur for bygg og eiendom*.

- Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/>
(Hentet 13.02.2022)
- Grønn Byggallianse (2023a). *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/>
(Hentet 21.01.2023)
- Grønn Byggallianse (2023b). *BREEAM-NOR-manual og verktøy*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/manual-verktoy-og-hjelp/breeam-nor-manual-og-verktoy/> (Hentet 21.01.2023)
- Grønn Byggallianse (2023c). *Om BREEAM In-Use*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-in-use/>
(Hentet 12.02.2023)
- Grønn Byggallianse (2023d) *Strakstiltak for utbyggere og byggeiere*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/strakstiltak-eiendomssektorens-veikart-mot-2050/> (Hentet 30.04.2023)
- Grønn Byggallianse (2023e) *EUs taksonomi – nye rammebetingelser for bærekraft*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741285556-09053c2e-c366> (Hentet: 03.05.2023)
- Grønn Byggallianse (2023f). *Om BREEAM Communities*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-communities/>
(Hentet 13.05.2023)
- Grønn Byggallianse (2023g). *BREEAM Infrastructure*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/breeam-infrastructure/>
(Hentet 13.05.2023)
- Grønn Byggallianse (2023h). *Om oss*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/hjem/om-oss/> (Hentet 13.05.2023)
- Grønn Byggallianse (2023i) *Helsefremmende bygg og WELL*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/helsefremmende-bygg-og-well/>
(Hentet 13.05.23)
- Grønn Byggallianse (2023j) *Finn BREEAM-prosjekter*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/kunnskapssenter-prosjekter/breeam-sertifiserte-prosjekter/> (Hentet 11.06.23)
- Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold 2016-18 (2019) *Merverdien av Grønne bygg*
Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/kunnskapssenter-publikasjoner-merverdien-av-gronne-bygg/> (Hentet: 14.05.2023)
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens Veikart mot 2050*
Tilgjengelig fra:
<https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/> (Hentet 30.04.2023)

- Grønnvaskingsplakaten (2023) *Om plakaten*
Tilgjengelig fra: <https://gronnvasking.no/no/om-plakaten> (Hentet 03.05.2023)
- International WELL Building Institute (2020) *The WELL Building Standard v1 Q3 2020 - Present*. New York
Tilgjengelig fra: https://a.storyblok.com/f/52232/x/6b707e8302/well-v1_q3-2020-present.pdf (Hentet 14.05.2023)
- Izaka E. (2021) *BREEAM In-Use innføringskurs online*
- Jacobsen, D.I. (2018) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave, 4. opplag. Oslo: Cappelen Damm AS
- Johannessen, A., Tufte, P. A, Christoffersen, L. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Kibert, C. J. (2016). *Sustainable Construction: Green Building Design and Delivery*. 4. utg. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.
- Klavenes, K. (2021). Integrering av bærekraft i strategiprosessen - en forutsetning for lønnsom drift? *Praktisk økonomi Og Finans*, 37(2), 118-128.
Tilgjengelig fra: <https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/issn.1504-2871-2021-02-03> (Hentet 07.06.2023)
- Kunnskapsdepartementet (2012) *Kunnskap for en felles framtid Revidert strategi for utdanning for bærekraftig utvikling 2012-2015*
Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kd/vedlegg/uh/rapporter_og_planer/strategi_for_ubu.pdf (Hentet 16.06.2023)
- Leikvam, G., Olsson, N. (2018) *Eiendomsutvikling*. 2. opplag. Bergen: Fagbokforlaget.
- Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv (2023). *Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer*.
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2021-12-22-161> (Hentet 03.05.2023)
- Miljødirektoratet (2023). *Veileder: Miljøstyring og miljøsertifisering*
Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/kutte-utslipp-av-klimagasser/klima-og-energitiltak/miljostyring-miljosertifisering/> (Hentet 12.02.2023)
- NHO (2023) *EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*.
Tilgjengelig fra: <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-barekraftig-finans/> (Hentet 03.05.2023)
- Nordea (2023) *Grønne bedriftslån*
Tilgjengelig fra: <https://www.nordea.no/bedrift/vare-produkter/finansiering/gronne-laan.html#tab=Produktkategorier> (Hentet: 09.05.2023)
- Noregs vassdrags- og energidirektorat (2015). *Energimerking av bolig og bygg*

- Tilgjengelig fra: <https://www.nve.no/energi/energisystem/energibruk/energimerking-av-bolig-og-bygg/> (Hentet 12.02.2023)
- Olsson, N. (2015) *Praktisk rapportskrivning*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Opsahl, E. A. H. (2018) *Sammenhengen mellom fleksibel organisering av arbeidskraft og kompetanseutvikling*
Tilgjengelig fra: <https://openarchive.usn.no/usn-xmlui/bitstream/handle/11250/2567933/Master2018Opsahl.pdf?sequence=1>
(Hentet 10.06.2023)
- Parkin, S. (2000) Sustainable development: the concept and the practical challenge, *Proc. Inst. Civil Eng.-Civil Eng.*, 138 (6) s. 3-8.
Tilgjengelig fra: <https://www.icevirtuallibrary.com/doi/pdf/10.1680/cien.2000.138.6.3>
(Hentet 12.02.2022)
- Plan- og bygningsloven (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*.
Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (Hentet: 03.05.2023)
- Porter, M. E. (1996) *What is strategy?*
Tilgjengelig fra: <https://hbr.org/1996/11/what-is-strategy> (Hentet 06.06.2023)
- Porter, M. E. (2008) *The Five Competitive Forces That Shape Strategy*
Tilgjengelig fra: <https://hbr.org/2008/01/the-five-competitive-forces-that-shape-strategy>
(Hentet 06.06.2023)
- Regjeringen (2021a) *Det grønne skiftet*
Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/det-gronne-skiftet/id2879075/> (Hentet 30.04.2023)
- Regjeringen (2021b) *Veikart for grønn konkurransekraft*
Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/veikart-for-gronn-konkurransekraft/id2604070/> (Hentet 30.04.2023)
- Regjeringen (2022a) *Miljøvennlige boliger og bygg*
Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/bygg/innsikt/byggkvalitet/miljovennlige-boliger-og-bygg/id2345447/ (Hentet 12.02.2023)
- Regjeringen (2022b) *Nytt norsk klimamål på minst 55 prosent*
Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nytt-norsk-klimamal-pa-minst-55-prosent/id2944876/> (Hentet 03.05.2023)
- Regjeringen (2022c) *Nå kommer hjelpen til de mest strømsatte bedriftene*
Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/stromtiltak-for-naringslivet-vilkar-og-avgrensninger/id2930025/> (Hentet 14.05.2023)
- Renaas, M. og Kjesbu N. E. (2021) *BREEAM-NOR innføringskurs online*
- Sander, K. (2023) *Forretningsstrategi*
Tilgjengelig fra: <https://estudie.no/forretningsstrategi/> (Hentet 06.06.2023)

Sirken (2023) *Hva er forskjellen mellom ombruk og gjenbruk?*

Tilgjengelig fra: <https://sirken.no/node/77> (Hentet 11.06.2023)

Skatteetaten (2023) *Utleie av næringseiendom*

Tilgjengelig fra: <https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/utleie-arkiv/naringseiendom/> (Hentet 11.06.2023)

Standard Norge (2015) *NS-EN ISO 14001:2015 Ledelsessystemer for miljø. Spesifikasjon med veiledning.*

Tilgjengelig fra:

<https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=771074> (Hentet: 30.04.2023)

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

Tilgjengelig fra:

<https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=985135> (Hentet 12.02.2022).

Standard Norge (2023) *ISO 14001 for miljø*

Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/fagomrader/miljo-og-barekraft/miljostyring----iso-14000/iso-14001-for-miljo--ny-utgave-2015/> (Hentet 09.05.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023a) *Miljøsertifiseringer*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/miljosertifiseringer/> (Hentet 18.02.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023b) *Om Miljøfyrtårn: Vi skal bidra til grønn omstilling av norske arbeidsplasser.*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/> (Hentet 18.02.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023c) *Om Stiftelsen Miljøfyrtårn*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/om-oss/> (Hentet 18.02.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023d) *Sertifiseringskriterier*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/sertifiseringskriterier/> (Hentet 18.02.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023e) *Resertifisering*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/sertifisering/resertifisering/> (Hentet 18.02.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023f) *Sertifiserte virksomheter*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/finn-sertifiserte-virksomheter/> (Hentet 15.06.2023)

Stiftelsen Miljøfyrtårn (2023g) *Hvorfor bli sertifisert?*

Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/hvorfor-ta-miljoansvar/> (Hentet 16.06.2023)

- Store Norske Leksikon (2020) *Den tredelte bunnlinje*.
Tilgjengelig fra: https://snl.no/Den_tredelte_bunnlinje (Hentet 29.01.2022)
- Store Norske Leksikon (2021a) *Bærekraft*
Tilgjengelig fra: <https://snl.no/b%C3%A6rekraft> (Hentet 12.02.2022)
- Store Norske Leksikon (2021b) *Strategi*
Tilgjengelig fra: <https://snl.no/strategi> (Hentet 06.06.2023)
- Store Norske Leksikon (2022) *Bedriftsorganisasjon*
Tilgjengelig fra: <https://snl.no/bedriftsorganisasjon> (Hentet 10.06.2023)
- Store Norske Leksikon (2023) *Grønt skifte*
Tilgjengelig fra: https://snl.no/gr%C3%B8nt_skifte (Hentet 30.04.2023)
- Svanemerket (2023a) *Svanemerkets krav til bygg*
Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/krav/bygg/> (Hentet 15.06.2023)
- Svanemerket (2023b) *Bolig og andre bygg*
Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/miljomerkede-produkter/bygg-og-byggevarer-105/bolig-og-andre-bygg-136/> (Hentet 15.06.2023)
- Svanemerket (2023c) *Søk i 43 788 miljømerkede produkter*
Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/miljomerkede-produkter/> (Hentet 15.06.2023)
- Svenssen, P. (2021) *Hvor i organisasjonen bør bærekraft sitte?*
Tilgjengelig fra: <https://www.svenssenesg.no/post/hvor-i-organisasjonen-b%C3%B8r-b%C3%A6rekraft-sitte> (Hentet 10.06.2023)
- Tjora, A. (2021) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4. utgave. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Vidhammer, K. (2020) Mener eiendomsbransjen nå har våknet, *Finansavisen.no*
Tilgjengelig fra: <https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2020/02/07/7495709/sonja-horn-mener-at-eiendomsbransjen-na-har-vaknet> (Hentet 09.06.2023)
- Well (2023a) *WELL v2™ pilot*
Tilgjengelig fra: <https://v2.wellcertified.com/en/wellv2/overview> (Hentet 14.05.2023)
- Well (2023b) *WELL Projects*
Tilgjengelig fra: <https://account.wellcertified.com/directories/projects> (Hentet 14.05.2023)
- Well (2023c) *WELL*
Tilgjengelig fra: <https://www.wellcertified.com/> (Hentet 14.05.2023)
- World Green Building Council (2022) *Green building & the Sustainable Development Goals*
Tilgjengelig fra: <https://www.worldgbc.org/green-building-sustainable-development-goals>
(Hentet 13.02.2022)
- Yudelson, J (2008) *The Green Building Revolution*. Washington, D.C.: Island Press

8. VEDLEGG

VEDLEGG 1 - INFORMASJON TIL INFORMANTER

Formål:

Formålet med oppgaven er å avdekke i hvordan og i hvilken grad ulike byggeiere av næringseiendom jobber med bærekraft i perioden etter at et bygg er ferdigstilt og tatt i bruk. Oppgaven søker å finne ut hvilken motivasjon de ulike aktørene har for å jobbe med bærekraft og hvordan bærekraftsarbeidet følges opp over lengre tid. Oppgaven har fokus på næringseiendom som har mottatt et miljøsertifikat for en tid tilbake og som er i driftsfase.

Bakgrunn:

Bærekraft har stort fokus i de fleste bransjer, også for eiendomsbransjen. Eiendomsbransjen har fått tilnavnet 40%-bransjen, da den på verdensbasis står for 40% av all energiforbruk, 40% av alle materialressursene og 40% av de totale klimagassutslippene. Eiendomsbransjen har derfor et betydelig potensial for påvirkning, og med en riktig forvaltet eiendomsmasse kan bransjen absolutt være en del av løsningen på veien mot et mer bærekraftig verdenssamfunn.

Problemstilling og forskningsspørsmål:

Følgende problemstilling skal besvares gjennom oppgaven:

Hvordan følger byggeier opp arbeid med bærekraft i porteføljen over tid?

Forskningsspørsmålene som stilles er som følger:

1. Hva er motivasjonen bak å arbeide med bærekraft?
2. Hvilke sertifiseringsmodeller brukes og hvorfor?
3. Hva er førende for kontinuitet i bærekraftsarbeidet?

Databehandling og anonymitet:

Intervjuet ønskes tatt opp, for å lette etterarbeidet med bearbeiding av innhentet data. Det vil også bli gjort notater underveis.

I oppgaven vil alle intervjuobjektene anonymiseres, både når det gjelder sitater og annen informasjon. Intervjuobjektene vil få anledning til å lese gjennom transkribering og sitater fra eget intervju om ønskelig.

Etter at oppgaven er ferdigstilt og sensur er mottatt vil lydopptak, evt. andre opptak og øvrige uanonymiserte notater slettes.

VEDLEGG 2 – INTERVJUGUIDE

Intervjuguiden skal kun være retningsgivende for samtalen. Det er rom for spontane oppfølgings spørsmål, å avvike fra rekkefølgen på spørsmålene og gå mer i dybden på ulike tema ut i fra intervjuobjektets fokus.

1. Innledning og introduksjon

(Repetisjon fra innledende samtale/e-post)

- 1.1. Ønske velkommen, takke for tiden
- 1.2. Kort introduksjon og bakgrunn for meg og oppgaven
 - Nevn oppgavens begrensning: Fokus på perioden etter at bygget er ferdigstilt og tatt i bruk (driftsfase)
- 1.3. Få tillatelse til opptak av intervjuet. Avklar i hvilken grad informanten ønsker å lese gjennom notater mm.
- 1.4. Informere om behandling av data og anonymisering i oppgaven

2. Oppvarming

- 2.1. Fortell om din bakgrunn, stilling og ansvarsområde i virksomheten
 - Utdannelse
 - Erfaring
 - Tilleggskompetanse bærekraft?
 - Nåværende stilling, tid i nåværende stilling, ansvarsområde
- 2.2. Hva legger du i begrepet bærekraft, og hvordan ser du på hvordan bransjen håndterer dette?

3. Bærekraft i et virksomhetsperspektiv

- 3.1. Hva er den viktigste grunnen for at dere vektlegger arbeid med bærekraft i virksomheten deres?

- Motivasjon?
 - Økonomisk
 - Forventninger i markedet/leietakere
 - Gå foran, være nyvinnende
 - Grønt skifte
 - Krav fra eiere
 - Krav fra leietakere
 - Annet

3.2. På hvilken måte er bærekraft implementert og forankret i virksomhetens strategier?

- Er det egne strategidokumenter for bærekraft eller er bærekraft implementert i selskapets hovedstrategi?

3.3. Hvor lenge har dere hatt bærekraft i strategien deres?

3.4. På hvilken måte arbeider dere med bærekraft i praksis i virksomheten deres?

3.5. Hvis du kjenner til det: Hvor stor andel av byggene i porteføljen deres er miljøsertifisert?

4. Sertifiseringsmodeller

4.1. Hvilke sertifiseringsmetoder bruker dere?

- Hvilke vurderinger ligger bak valg av sertifiseringsmetode?
- Har dere brukt noen andre metoder tidligere, og i så fall, hvorfor byttet dere?

4.2. Hva mener du om kriteriene i den valgte sertifiseringsmetoden, er de gode eller mindre gode og på hvilken måte?

- Hvilke er gode og relevante? Hvorfor?
- Hvilke er mindre gode? Hvorfor?
- Overlapp med loven – hvordan oppfattes det?

4.3. Hvordan oppleves sertifiseringsprosessen?

- Kostnader
- Kompetanse

4.4. Hvordan kommuniserer dere rundt sertifiseringene og nivået dere har oppnådd?

- Internt fokus og markedsføring
- Leietakere
- Selvstendig markedsføring eksternt

- 4.5. Etter din mening, hvor lenge kan man benytte seg av tittelen «XXX-sertifisert» etter å ha mottatt et miljøsertifikat?
- Har dere hatt noen diskusjoner vdr. dette internt eller med andre? Har dette i det hele tatt vært tema?

5. Veien videre etter en miljøsertifisering

Ta utgangspunkt i en konkret case hvor dere har gjennomført miljøsertifisering når de kommende spørsmålene blir diskutert.

- 5.1. Hvilket bygg tar du utgangspunkt i, hvilke(n) miljøsertifisering(er) har det og når ble sertifisering oppnådd?
- 5.2. Hvilket fokus har bærekraftsarbeidet etter og i mellom sertifiseringer? Er det kontinuitet i bærekraftsarbeidet?
- Tema i møter?
- 5.3. Hvilke bærekraftstiltak har dere gjennomført etter at bygget mottok sertifisering?
- Hvorfor/hvorfor ikke er de ulike tiltakene gjennomført?
 - o Økonomisk
 - o Forventninger i markedet/leietakere
 - o Gå foran, være nyvinnende
 - o Grønt skifte
 - o Krav fra eiere
 - o Krav fra leietakere
 - o Annet
 - Få tak på motivasjoner og utfordringer?

6. Avsluttende diskusjoner

- 6.1. Etter din mening, hva må til for å skape bedre kontinuitet innenfor bærekraftsarbeid i eiendomsbransjen?
- 6.2. Oppsummert, hva mener du om eiendomsbransjen i Norge sitt arbeid med bærekraft, er det godt nok? Hvilket terningkast vil du gi på egen virksomhet og bransjen som sådan?
- 6.3. Har du noe mer å tilføye som vi ikke har fått snakket om?

