



Bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere

En kvalitativ studie av drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere

Marthe Christine Aleksandersen og Hanna Braut
Veileder: Gunnar Eskeland

Masteroppgave i økonomi og administrasjon
Hovedprofil: Økonomisk Styring

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Dette selvstendige arbeidet er gjennomført som ledd i masterstudiet i økonomi- og administrasjon ved Norges Handelshøyskole og godkjent som sådan. Godkjenningen innebærer ikke at Høyskolen eller sensorer innestår for de metoder som er anvendt, resultater som er fremkommet eller konklusjoner som er trukket i arbeidet.

Sammendrag

Bygg- og eiendomsbransjen er, ifølge FN, ansvarlig for nesten 40 % av verdens CO₂-utslipp. Dette tallet har fått mange til å peke på at en omstilling i bransjen er nødvendig for å sikre en mer bærekraftig utvikling. En stor andel av disse utslippene er knyttet til bygningers bruksfase, og mengden utslipp i denne fasen bestemmes i hovedsak av valg knyttet til byggets kvaliteter. Disse valgene, samt valg knyttet til sosial og økonomisk bærekraft, er eiendomsutviklere i stor grad ansvarlige for. På bakgrunn av dette spiller disse aktørene en viktig rolle i å drive bransjen i en mer bærekraftig retning.

Utredningens formål har vært å undersøke drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere. SMB-markedet utgjør hele 90 % av norske bedrifter, og er derfor en viktig del av omstillingen mot en mer bærekraftig utvikling i bransjen. Derfor har vi valgt å fokusere vår studie på SMB-aktører. For å gjennomføre denne studien har vi tatt i bruk en kvalitativ studie med semistrukturerte dybdeintervjuer og intervjuet ti ansatte, hovedsakelig i eiendomsutviklingselskaper fra ulike deler av Norge.

Studiens funn viser at mange faktorer påvirker eiendomsutvikleres arbeid med bærekraft. Bedriftene i studien er på ulike stadier i dette arbeidet, og dette påvirkes blant annet av motiv for bærekraftsarbeid, organisatoriske forhold, ledelse og finansiell stilling. Studien har avdekket at viktige barrierer for bærekraftsarbeid hos eiendomsutviklere i SMB-markedet er kunders manglende betalingsvilje knyttet til bærekraftige tiltak, samt at de opplever lite støtte og subsidieringsordninger fra myndigheter. Videre finner vi at viktige drivere for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere er muligheten for økt konkurransekraft og forventninger om fremtidige krav til bærekraft. I tillegg har Husbanken vist seg å være en sentral driver for at bedriftene i studien har startet dette arbeidet.

Lønnsomhet har vært et viktig fokusområde i denne studien. Funnene viser at lønnsomhet både kan fungere som en driver og barriere for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere. Samtlige av våre informanter uttaler at et slikt arbeid ikke er lønnsomt for dem i dag. Dette fordi det er høye kostnader knyttet til bærekraftstiltak, som igjen kan forsterkes av dagens markedsforhold som er preget av høye material- og energipriser. På den andre siden kan lønnsomhet fungere som en driver ved at bedriftene implementerer bærekraftstiltak på bakgrunn av forhåpninger om at det vil lønne seg i fremtiden.

Forord

Denne masterutredningen er skrevet våren 2022 som en avsluttende del av vår mastergrad i økonomi og administrasjon ved Norges Handelshøyskole (NHH). Utredningen er skrevet innen hovedprofilen Økonomisk Styring og utgjør 30 studiepoeng.

Vår interesse for bærekraft har utviklet seg i løpet av vårt studieløp. Fordi bygg- og eiendomsbransjen har utfordringer knyttet til den miljømessige og sosiale dimensjonen av bærekraftsbegrepet, hadde vi derfor et ønske om å undersøke hva som kan bidra til at bransjen skal kunne utvikle seg til å bli mer bærekraftig. Vi håper at utredningen kan brukes av private og offentlige instanser til å forstå hvilke tiltak som kan være nyttige for å hjelpe næringen inn i en mer bærekraftig retning.

Arbeidet med denne utredningen har vært en svært lærerik prosess, som har gitt oss kunnskap og forståelse for en bransje vi hadde lite kjennskap til fra før. Gjennom prosessen har vi blitt mange erfaringer rikere, og vi anser disse erfaringene som nyttige å ta med oss videre inn i arbeidslivet.

Vi ønsker å rette en stor takk til våre informanter og alle som har brukt tiden sin til å hjelpe oss med denne utredningen. Deres bidrag har vært avgjørende for at vi har kunnet undersøke dette temaet nærmere. Videre vil vi takke vår veileder Gunnar Eskeland for faglig støtte, gode innspill og hans engasjement i denne perioden.

Norges Handelshøyskole

Bergen, juni 2022

Marthe Christine Aleksandersen

Hanna Braut

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	2
FORORD	3
INNHALDSFORTEGNELSE	4
1. INNLEDNING	8
1.1 BAKGRUNN FOR UTREDNINGEN	8
1.2 FORMÅL OG PROBLEMSTILLING	9
1.3 AVGRENSNINGER	10
1.4 MARKEDSFORHOLD.....	11
1.5 LØNNSOMHET I BYGG- OG EIENDOMSBRANSJEN	13
1.6 UTREDNINGENS STRUKTUR	14
2. TEORETISK RAMMEVERK	15
2.1 DIMENSJONER I BÆREKRAFTSBEGREPET	15
2.2 BÆREKRAFTSRAPPORTERING	17
2.3 KLIMAGASSREGNSKAP	18
2.4 LOVER OG FORSKRIFTER	19
2.4.1 <i>Fremtidige lover og forskrifter</i>	19
2.5 GRØNNE OG BÆREKRAFTIGE BYGG	20
2.6 BÆREKRAFTSSERTIFISERINGER I BYGGEBRANSJEN	21
2.6.1 <i>Frivillige sertifiseringer</i>	21
2.6.2 <i>Energimerking</i>	22
2.7 EUS TAKSONOMI.....	23
2.8 GRØNNVASKING.....	24
2.9 DRIVERE OG BARRIERER FOR BÆREKRAFTSARBEID.....	25
2.10 BÆREKRAFT OG LØNNSOMHET.....	27

2.11	EKSPERIMENTERING	28
2.12	THE MARKET FOR LEMONS.....	29
2.13	ORGANISERING FOR BÆREKRAFT	30
2.14	BEDRIFTERS MOTIV FOR EN BÆREKRAFTIG UTVIKLING	32
2.15	BÆREKRAFTSTADIER	33
3.	METODE	34
3.1	FORSKNINGSDESIGN.....	34
3.2	VALG AV FORSKNINGSTILNÆRMING.....	34
3.3	VALG AV FORSKNINGSMETODE	34
3.4	FORSKNINGSSTRATEGI.....	35
3.5	DATAINNSAMLING	35
3.5.1	<i>Intervju</i>	36
3.5.2	<i>Dokumentanalyse</i>	36
3.5.3	<i>Utvalg</i>	37
3.6	DATAANALYSE	39
3.6.1	<i>Transkribering</i>	39
3.6.2	<i>Tematisk analyse</i>	39
3.7	EVALUERING AV FORSKNINGENGS KVALITET.....	40
3.7.1	<i>Validitet</i>	40
3.7.2	<i>Reliabilitet</i>	41
3.8	FORSKNINGSETIKK.....	42
4.	FUNN OG DISKUSJON	44
4.1	BARRIERER	44
	<i>Barriere 1: Definisjon av bærekraft i bygg- og eiendomsbransjen</i>	44

<i>Barriere 2: Mangel på betalingsvilje og kunnskap</i>	47
<i>Barriere 3: Myndigheter</i>	49
<i>Barriere 4: Lønnsomhet</i>	52
4.2 DRIVERE	53
<i>Driver 1: Konkurranseskraft</i>	53
<i>Driver 2: Fremtidige krav</i>	56
<i>Driver 3: Lønnsomhet</i>	57
<i>Driver 4: Husbanken</i>	59
4.3 EKSPERIMENTERING	60
4.4 THE MARKET FOR LEMONS	61
4.5 ORGANISERING FOR BÆREKRAFT	64
4.6 BEDRIFTERS MOTIV FOR EN BÆREKRAFTIG UTVIKLING	66
4.7 BÆREKRAFTSTADIER	68
5. KONKLUSJON	71
LITTERATURLISTE	73
VEDLEGG	81

Figurliste

Figur 1. Verdikjeden i bygg- og eiendomsbransjen	10
Figur 2. Bryllupskake-modellen.....	15
Figur 3. Den tredelte bunnlinjen.....	16
Figur 4. Energimerking	22
Figur 5. Fire elementer i organisering for bærekraft	31

Tabelliste

Tabell 1. Beskrivelse av utvalg	38
---------------------------------------	----

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for utredningen

FNs siste klimarapport, som ble publisert i februar 2022, advarer nok en gang om klimaendringene som pågår som følge av menneskehetens utslipp av klimagasser. FNs klimapanel uttaler at vi har et tidsbegrenset vindu til å sikre et levelig miljø for alle, og det fremkommer i rapporten at behovet for en omstilling og handling i en mer bærekraftig retning aldri har vært mer kritisk enn i dag (Havstam, 2022).

Bærekraft og det grønne skiftet har fått et økt oppmerksomhet de siste årene, og det har blitt stadig viktigere å finne løsninger som tar vare på kloden og dens ressurser. En bærekraftig utvikling kan defineres som *«en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov»* (Brundtland, 1987). For å kunne avgjøre om noe er bærekraftig må man se på sammenhengen mellom de tre dimensjonene som inkluderes i begrepet bærekraft; klima og miljø, økonomi og sosiale forhold (FN, 2021). For bedrifter handler bærekraft om å ta et langsiktig ansvar hvor de balanserer disse dimensjonene på en god måte. Dette innebærer at bedrifter må sikre sin lønnsomhet uten at det går på bekostning av miljø og samfunn (Carson og Skauge, 2019).

En av de største kildene til utslipp av klimagasser i dag er bygg- og eiendomssektoren. Bransjen står for rundt 40 % av verdens utslipp av klimagasser (UN, 2020). I Norge er det samme tallet 15 % (Direktoratet for byggkvalitet, 2021). Utslippene fra bygg- og eiendomsbransjen er knyttet til flere forhold. Det er ikke bare selve byggeprosessen, men også bruk og transport av materialer, avfallshåndtering og byggenes energiforbruk i bruksfasen er store kilder til utslipp av klimagasser (Grønn Byggallianse, u.å. a). På bakgrunn av dette er det tydelig at bygg- og eiendomsbransjen spiller en viktig rolle i å nå regjeringens mål om å redusere Norges klimagassutslipp med 50-55 % innen 2030 (Regjeringen, 2021a). I tillegg til de store klimagassutslippene, har bransjen også utfordringer knyttet til den sosiale dimensjonen av bærekraftsbegrepet, og temaer som likestilling, utnyttelse av arbeidskraft og arbeidsmiljø er ofte løftet frem som utfordringer i bransjen (Norsk Eiendom, 2019).

De store utfordringene knyttet til bærekraft har ført til at flere krever omstilling og utvikling i bygg- og eiendomsbransjen. Enkelte grep og krav er allerede satt i gang for å bidra til at bransjen skal gå i en mer bærekraftig retning, men det er fremdeles en lang vei å gå. Bransjen

er svært kompleks og består av lange verdikjeder. Et av de første stegene i verdikjeden er utvikling av boliger, og her legges mye av føringene for byggeprosessen og byggets kvaliteter. Dette arbeidet er det eiendomsutviklere som er ansvarlige for. Vi synes derfor det er spesielt interessant å studere disse aktørene og hvordan de forholder seg til det økende bærekraftsfokuset, samt deres tanker om hvordan deres lønnsomhet blir påvirket av bærekraftsarbeid. Vår motivasjon for denne studien er derfor å belyse hva som er viktig for at eiendomsutviklere skal gå i en mer bærekraftig retning, samtidig som de opprettholder sin lønnsomhet.

1.2 Formål og problemstilling

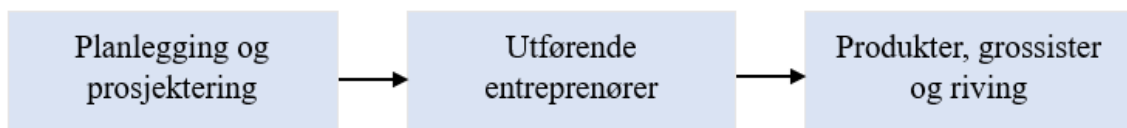
Formålet med utredningen er å undersøke hva som gjør at små og mellomstore eiendomsutviklere arbeider med bærekraft, og hvordan de håndterer det økende fokuset på bærekraft i bransjen. Bakgrunnen for valget av små og mellomstore bedrifter vil vi komme tilbake til under kapittel 1.3, om studiens avgrensninger. Vårt ønske er å forstå hvordan mekanismer som markedsforhold, bærekraftsrapportering, og lover og reguleringer, bidrar til en mer bærekraftig utvikling i bransjen, samt hvordan dette påvirker arbeidet til små og mellomstore eiendomsutviklere. Videre ønsker vi å se på hvordan motivasjon og holdninger til bærekraft, samt hvordan bærekraftsarbeid organiseres, påvirker hvordan eiendomsutviklere arbeider med dette. En overordnet kontekst for utredningen vil være lønnsomhet, og hvordan dette påvirker eiendomsutvikleres tilnærming til bærekraft. På bakgrunn av dette har vi utarbeidet følgende problemstilling:

«Hva er drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere?»

Problemstillingen vil besvares gjennom en kvalitativ studie, hvor datainnsamlingen består av dybdeintervjuer og dokumentanalyse. Intervjuene er gjennomført med informanter som har relevant kompetanse innenfor disse temaene. Det teoretiske grunnlaget for oppgaven er tidligere forskning, rapporter og lovverk, samt annen relevant teori som bidrar til å belyse problemstillingen.

1.3 Avgrensninger

Denne studien tar for seg bærekraft i bygg- og eiendomsbransjen. Samlet er dette et stort og komplekst tema, og det var derfor nødvendig å gjøre flere avgrensninger. Én av de viktigste avgrensningene som ble gjort var å velge fokusområde innenfor denne bransjen. Denne næringen består, som nevnt, av store verdikjeder, og vi kan skille mellom tre faser; 1) planlegging og prosjektering, 2) utførende entreprenører og 3) produkter, grossister og riving (Dalsegg og Lidsheim, 2021). Dette er vist i figuren nedenfor.



Figur 1. Verdikjeden i bygg- og eiendomsbransjen

Vår studie vil i hovedsak være fokusert rundt den første fasen, som omhandler hvordan eiendomsutviklere prosjekterer sine bygg. Her blir viktige valg tatt i forhold til byggets utforming og egenskaper, og disse valgene er i stor grad bestemmende for byggets grad av bærekraft i bruksfasen. En annen viktig del av dette arbeidet er å finne gode samarbeidspartnere og leverandører, og dersom et prosjekt skal være bærekraftig er det nødvendig at bærekraft sikres i alle ledd.

I denne prosessen gjør eiendomsutviklere avveininger mellom byggets kvaliteter, kundenes preferanser og lønnsomheten i prosjektet. Dette resulterer i en transaksjon av verdi mellom eiendomsutvikler og kjøper, og det er i denne prosessen vårt fokus ligger. Eiendomsutviklere kan utvikle både private boliger og næringsbygg. Skillet mellom disse er stort, både med tanke på preferanser, pris og betalingsvilje. Denne utredningen vil ta for seg eiendomsutvikleres planlegging og prosjektering av private boliger. Andre forhold som omhandler bærekraft i denne bransjen, eksempelvis klimagassutslipp i byggeprosessen, materialbruk og sirkularitet, vil ikke være fokus i oppgaven.

En annen viktig avgrensning i utredningen er at studien er fokusert på små og mellomstore bedrifter, her forkortet til SMB. Det finnes ulike definisjoner på hva som kjennetegner en SMB-aktør. Vi har valgt å ta utgangspunkt i EUs regelverk og definisjon av SMB, som viser til at bedrifter kan kategoriseres som SMB dersom de har under 250 ansatte og en årsomsetning under 50 millioner euro (European Commission, 2015). 90 % av bedriftene i Norge er SMBer,

og til tross for at mange av dem er små i seg selv, spiller SMB en viktig rolle for økonomisk vekst og i arbeidet med å nå klimamålene i Norge. Til tross for at krav og reguleringer knyttet til bærekraft kan virke ganske fjernt for mange slike aktører i dag, vil det være sentralt at SMB-sektoren inkluderes i det grønne skiftet for at norsk økonomi skal lykkes i å bli mer bærekraftig (NyAnalyse og Footstep, 2021).

Journeault, Perron og Vallières (2021) trekker i sin artikkel «The collaborative roles of stakeholders in supporting the adoption of sustainability in SMEs» frem bekymring for at SMB-aktører ikke har kommet godt nok i gang med bærekraftsarbeid. Også de påpeker at dette segmentet har en stor innvirkning på miljø og klima, og er en avgjørende del av den økonomiske utviklingen i verden (Journeault et al., 2021).

I dag blir krav til bærekraft i bransjen i størst grad stilt mot større bedrifter, mens mindre bedrifter har mer valgfrihet når det kommer til hvilke tiltak de vil implementere. Som vi har sett er 90 % av Norges bedrifter SMBer, og flere kilder viser til indikasjoner på at kravene også vil bli større for disse aktørene. Etersom hele bransjen er i en omstillingsprosess, er det derfor nødvendig at disse aktørene også er med på den bærekraftige utviklingen. Dette er bakgrunnen for at vi synes det er interessant å studere hvordan disse aktørene forholder seg til bærekraft.

1.4 Markedsforhold

Som vi har vært inne på, er bygg- og eiendomsbransjen kompleks og består ofte av lange verdikjeder. Dette fører til at aktører i Norge ofte forholder seg til leverandører fra mange land, og derav kan bli påvirket av markedssituasjonen i også disse landene. I løpet av de siste årene har det skjedd store endringer i markedsførhold som er sentrale for denne næringen. Koronapandemien, økte strømpriser og Russlands invasjon av Ukraina er noen av forholdene som har hatt stor betydning for markedssituasjonen i Norge og Europa. Generelt er markedet i dag preget av mange usikkerhetsmomenter, noe som påvirker bransjen. I denne delen av oppgaven vil vi se nærmere på samfunnsmessige forhold som påvirker det norske bygg- og eiendomsmarkedet i dag. Dagens markedssituasjon er et viktig bakteppe for denne studien, da de samfunnsmessige markedsførholdene kan ha stor betydning for eiendomsutvikleres økonomi og deres tanker om bærekraft. Her vil vi se nærmere på noen av forholdene som påvirker bygg- og eiendomssektoren i dag.

En viktig del av dagens markedssituasjon er påvirket av styringsrenten. Som en konsekvens av usikre økonomiske tider under koronapandemien har rentenivået i Norge vært historisk lavt, med en styringsrente på 0 %. Høsten 2021 ble styringsrenten hevet til 0,5 %, og den har deretter blitt ytterligere hevet, slik at den i dag er 0,75 %. Norges Bank har varslet flere rentehevinger i løpet av de neste årene, og ifølge deres prognoser vil renten være rundt 2,5 % ved utgangen av 2023 (Norges Bank, 2022). Styringsrenten påvirker bygg- og eiendomsbransjen direkte fordi lånerenter bestemmes av denne. Dette påvirker privatpersoners muligheter til å ta opp lån, men øker også kostnadene på lån for eiendomsutviklere. Dette kan føre til at byggeprosjekter blir dyrere å gjennomføre.

Økte energipriser er også et av markedsforskningene den norske bygg- og eiendomsbransjen har måttet forholde seg til de siste månedene. Høsten 2021 økte strømprisene i Norge kraftig. Bakgrunnen for dette var hovedsakelig værforhold og økte strømpriser i Europa (Regjeringen, 2022). Russlands invasjon av Ukraina, i februar 2022, har presset strømprisene ytterligere opp. Krigen har ført til store usikkerheter i gassmarkedet, noe som også påvirker norske energipriser, spesielt i form av strøm- og drivstoffpriser (Frøjd, 2022). Økte energipriser kan påvirke bygg- og eiendomssektoren direkte ved at prosesser som bygging og transport blir dyrere, men også indirekte; for eksempel ved at boliger som krever mindre energi for å varmes opp kan bli mer attraktive.

Et annet forhold som har påvirket bygg- og eiendomssektoren i stor grad er økte materialpriser. Fra 2020 har prisene på byggevarer steget kraftig. Et stort utbrudd av barkbiller i Canada har ført til en sterk reduksjon i tilbudet av trevarer. Dette førte til at prisene på materialer steg med rundt 20 % fra 2020 til 2021. I 2022 har materialprisene steget ytterligere, og 1. april i år økte prisene på enkelte byggevarer med over 20 %. Også krigen i Ukraina har fått betydning for materialprisene, da Russland, som en reaksjon på Vestens sanksjoner mot landet, har sluttet å eksportere trevarer til Europa (Lorvik, 2022). De høye materialprisene har ført til at flere byggeprosjekter er satt på vent eller lagt på is.

1.5 Lønnsomhet i bygg- og eiendomsbransjen

Lønnsomhet er en viktig del av denne utredningen, da vi ønsker å undersøke eiendomsutvikleres tanker og holdninger knyttet til sammenhengen mellom bærekraft og lønnsomhet. Vi vil her se nærmere på den generelle lønnsomheten i bygg- og anleggsbransjen for å gi en større forståelse av markedet bedriftene i studien opererer i.

Som vi har sett, er det en rekke samfunnsmessige forhold som kan prege bransjen, og dermed også lønnsomheten i bransjen. Bygg- og anleggsbransjen kjennetegnes generelt av lave marginer og følgelig høy risiko i sine prosjekter. En studie gjennomført av Føyen og Danielsen (2020) ser på lønnsomhet i bygg- og anleggsbransjen, og studien hevder at de lave marginene i bransjen kan påvirke viljen til å fokusere på bærekraft og utvikling i en mer bærekraftig retning. Dette gjør lønnsomhet til en viktig faktor som kan påvirke eiendomsutvikleres arbeid med bærekraft.

Ifølge en rapport fra BDO, Bygg- og anleggsanalysen 2021 har bygg- og anleggsbransjen opplevd sterk økonomisk vekst de siste årene, med en gjennomsnittsvekst på 6 % de siste ti årene. I 2020 ble det derimot stopp i den økonomiske veksten i bransjen, da koronapandemien skapte store utfordringer i form av smitteverntiltak og mangel på arbeidskraft. Bransjen er svært avhengig av utenlandsk arbeidskraft, og flere prosjekter fikk derfor store problemer da den norske regjeringen stengte landegrensene for denne gruppen. Inntektstapene som ble påført bransjen i denne perioden førte til omtrent nullvekst, da samlet vekst i bransjen falt fra 9,5 % i 2018, 8,2 % i 2019 til 0,8 % i 2020. Dette kan sies å være bra dersom man tar i betraktning koronapandemien, da denne næringen ikke ble rammet like hardt sammenlignet med andre næringer. Selskaper i bransjen med omsetning under 500 millioner kroner, som denne utredningen definerer som SMB, var de som opplevde størst reduksjon i veksten (Dalsegg og Lidsheim, 2021).

Som nevnt kjennetegnes bygg- og eiendomssektoren av lave marginer, og disse marginene har i flere år vært fallende. Dette endret seg i 2020, hvor driftsmarginene endte på 5 %, fra 4,2 % i 2019. Gjennomsnittet fra 2016 til 2020 lå på 4,6 %, og 2020 var derfor et år som lå over snittet de siste fire årene. Selskapene med omsetning under 500 millioner kroner hadde en gjennomsnittlig driftsmargin på 5,4 % i denne perioden, i motsetning til selskaper med over

500 millioner kroner i omsetning som i gjennomsnitt kun hadde en gjennomsnittlig driftsmargin på 3,4 % (Dalsegg og Lidsheim, 2021).

Segmentet for planlegging og prosjektering, som reflekterer de aktørene vi ser på i denne oppgaven, hadde store problemer i 2020, da koronapandemien førte til at flere prosjekter måtte stoppes, settes på vent eller utsettes. Dette segmentet opplevde kraftig reduksjon i omsetningsveksten i 2020, med et fall fra 12,4 % i 2019 til 3,7 % i 2020. Analysen viser at de selskapene med under 500 millioner kroner i omsetning hadde høyere omsetningsvekst dette året. Marginen for dette segmentet, som for resten av bransjen, gikk derimot opp til 7,8 % i 2020, mot 6,5 % i 2019, og selskapene med under 500 millioner kroner i omsetning har gjennomsnittlig hatt høyere driftsmargin i perioden 2016 til 2020 (Dalsegg og Lidsheim, 2021).

1.6 Utredningens struktur

Denne utredningen er delt inn i fem kapitler. Kapittel 1 presenterer utredningens bakgrunn, formål og problemstilling, i tillegg til en beskrivelse av avgrensninger, relevante markedsforhold og lønnsomhet i bransjen. Kapittel 2 er en gjennomgang av teoretisk rammeverk. Videre vil kapittel 3 presentere studiens metodiske valg og fremgangsmåte for datainnsamling. Påfølgende vil vi i kapittel 4 presentere, analysere og diskutere studiens funn med utgangspunkt i det teoretiske rammeverket. Avslutningsvis vil kapittel 5 fremstille utredningens konklusjon.

2. Teoretisk rammeverk

I dette kapittelet vil vi presentere det teoretiske rammeverket som danner utgangspunktet for utredningens diskusjon. Først vil vi redegjøre for begreper, lovreguleringer og andre forhold som preger bransjen. Deretter vil tidligere forskning og litteratur som er relevant for studien presenteres.

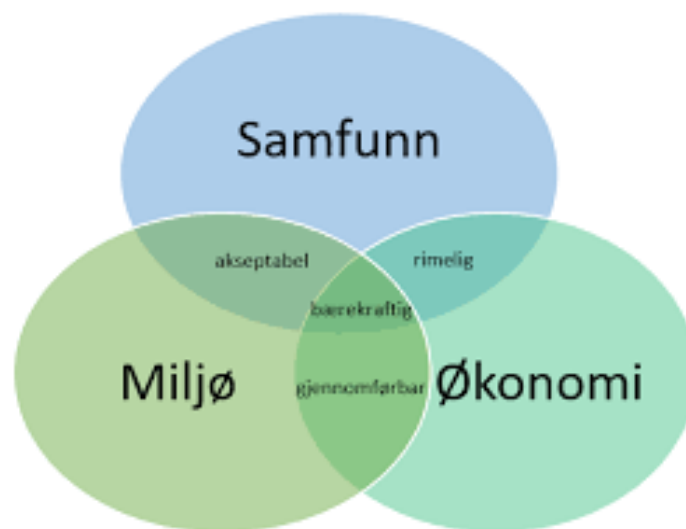
2.1 Dimensjoner i bærekraftsbegrepet

For mange virksomheter har bærekraftig utvikling blitt en viktig målsetning, spesielt på bakgrunn av FNs lansering av de 17 bærekraftsmålene i 2015. FNs bærekraftsmål utgjør verdens felles arbeidsplan for hvordan man blant annet kan utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN, 2022). Bærekraftsmålene tar utgangspunkt i de tre dimensjonene i begrepet bærekraft. I 2016 presenterte Stockholm Resilience Centre ved Stockholm University bryllupskake-modellen, som illustrerer de 17 bærekraftsmålene i de tre lagene miljø, økonomi og samfunn. Hovedbudskapet i modellen er at alle de tre lagene henger sammen, og at økonomi og samfunn er avhengig av biosfæren for at samfunnet skal kunne utvikle seg til planetens beste. Poenget er at for at et mål, for eksempel utrydde fattigdom (1), skal kunne nås, krever det at en rekke andre mål må nås først, som for eksempel likestilling (5), anstendige jobber (8) og redusert ulikhet (10) (Hansen, 2021).



Figur 2. Bryllupskake-modellen

John Elkingtons teori om «den tredelte bunnlinjen», som ble utviklet i 1994, bygger også på de samme dimensjonene som FNs definisjon av begrepet bærekraft og deres bærekraftsmål. Denne teorien sier at bedrifter har et ansvar utover sitt økonomiske, ved at også sosiale og miljømessige verdier skal hensyntas. Begrepet «bunnlinje» viser til bedriftens resultater. For at en bedrift skal være økonomisk bærekraftig over tid må bunnlinjen være positiv, altså at bedriftens inntekter er høyere enn kostnadene. I den tredelte bunnlinje inkluderes også bedrifters påvirkning på miljøet og menneskene rundt, der bedrifter må holde seg over bunnlinjen også på disse områdene. Tanken bak den tredelte bunnlinjen er derfor at både økonomiske og ikke-økonomiske resultater skal kunne måles og rapporteres, og viser til at en bedrifts suksess ikke bare handler om deres økonomiske resultater, men også dens innvirkning på miljø og samfunn. På samme måte betyr dette at en bedrift er bærekraftig når alle disse faktorene er tatt hensyn til (Carson og Skauge, 2019). Figur 3 viser samspillet i den tredelte bunnlinjen.



Figur 3. Den tredelte bunnlinjen

Den sosiale bunnlinjen (samfunn) handler om en bedrifts påvirkning på menneskene både internt og eksternt. Dette innebærer blant annet arbeidsbetingelser, diskriminering, menneskerettigheter, korrupsjon og bidrag til lokalsamfunn. Poenget med den sosiale bunnlinjen er at dersom bedriftene legger til rette for gode forhold for menneskene i og rundt bedriften, vil dette på sikt også være til det beste for bedriftene selv. Den miljømessige bunnlinjen (miljø) dreier seg om hvordan bedrifters ulike aktiviteter har påvirkning på det ytre miljøet. En miljømessig bærekraftig bedrift vil kunne ha store fordeler på sikt, da bærekraftige

tiltak for å ta vare på miljøet og ha minst mulig økologiske fotavtrykk kan gjøre at man oppnår større lønnsomhet.

Den økonomiske bunnlinjen (økonomi) viser til en bedrifts økonomiske verdier, ikke bare når det kommer til lønnsomhet, men også hvilken økonomisk innvirkning bedriften har på samfunnet. I et bærekraftperspektiv anses ikke økonomisk lønnsomhet som et mål i seg selv, men som et middel for å oppnå andre goder. Dette innebærer at man gjennom et økonomisk overskudd etablerer sosiale og miljømessige goder. Den tredelte bunnlinjen handler altså om at bedrifter må rapportere om økonomiske, miljømessige og samfunnsmessige forhold. Hvilke parametere det skal rapporteres om innenfor hvert av områdene avhenger av en rekke forhold, som blant annet bransje, interessentenes ønsker og ambisjoner som bedriftene selv har (Dybvig, D., Ingebrigsten, S., Jakobsen, O. og Nystad, Ø., 2013).

2.2 Bærekraftsrapportering

John Elkington argumenterte, som nevnt over, for at virksomheter burde rapportere om forhold knyttet til alle de tre bunnlinjene. Dette er utgangspunktet for en bærekraftsrapport (Carson og Skauge, 2019). De siste årene har bærekraftsrapportering blitt et stadig mer aktuelt tema, etter at regnskapsloven §3-3 c ble vedtatt i 2013. Ifølge denne paragrafen må *«store foretak utarbeide en redegjørelse om samfunnsansvar som minst omhandler miljø, sosiale forhold, arbeidsmiljø, likestilling og ikke-diskriminering, overholdelse av menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser»* (Regnskapsloven, 1998). Store foretak er i regnskapsloven definert som allmennaksjeselskaper, børsnoterte selskaper og andre selskaper hvor forskrift er gitt av departementet (Regnskapsloven, 1998, § 1-5). For andre enn store selskaper er rapportering av samfunnsansvar frivillig. Likevel er det blitt stadig mer vanlig at også mindre selskaper utvikler slike rapporter, for eksempel for å styrke sitt omdømme. Andre mindre selskaper velger derimot å ikke rapportere på samfunnsansvar (Ellefsen, 2019).

Det finnes flere ulike standarder virksomheter kan ta i bruk ved utvikling av en bærekraftsrapport. Noen av de mest brukte standardene er Global Reporting Initiative (GRI) og Sustainability Accounting Standards Board (SASB) (Unruh og Kiron, 2016). Det finnes også standarder for bærekraftsrapportering som er spesielt tilpasset små og mellomstore bedrifter. Nordic Sustainability Reporting Standard (NSRS) er en av dem, og dette var den første nordiske standarden som ble utviklet. Regnskap Norge har hatt en sentral rolle i utviklingen av denne standarden. I årene fremover vil det kunne bli mer aktuelt at også små

og mellomstore bedrifter rapporterer på bærekraft, og tilpassede, mindre komplekse standarder for bærekraftsrapportering for disse aktørene har som formål å gjøre det enklere å ta i bruk denne type rapportering (Regnskap Norge, u.å.).

EUs direktivforslag, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), har også foreslått at SMB må begynne å rapportere på bærekraft. Organisasjonen EFRAG er med på å utvikle standardene i CSRD. Rapportering ved CSRD forventes å tas i bruk i regnskapsåret 2023, der små og mellomstore bedrifter vil få tilpassede standarder. En stor andel av SMBene er ikke børsnoterte, og forslaget fra CSRD sier at det for disse aktørene kun vil bli frivillig rapportering, og ikke fastsatte krav med det første. SMBer som er notert på børs må på sin side rapportere med en forenklet standard (Akselberg, 2021).

2.3 Klimagassregnskap

Den forrige regjeringen hadde oppe et forslag på høring om krav til klimagassregnskap for alle nye private- og næringsbygg inkludert i TEK17-forskriften. Dette forslaget er fortsatt under høring, per mai 2022. Klimagassregnskap er viktig for å tydeliggjøre og dokumentere hvor store klimagassutslipp en har, og lettere utvikle tiltak for å redusere disse utslippene (Direktoratet for byggkvalitet, 2021). Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen) er den mest anerkjente og anvendte standarden for beregning og rapportering av klimagassutslipp. GHG-protokollen brukes for å finne vesentlige utslippskilder og på en enklere måte kunne rapportere klimafotavtrykket. Utslippene blir delt inn i tre områder, omtalt som «Scopes».

I Scope 1 inkluderes direkte utslipp, altså utslipp fra utstyr som bedriften selv eier eller kontrollerer. Scope 2 omfatter indirekte utslipp fra kjøpt energi. Disse utslippene kommer blant annet fra elektrisitet, fjernvarme, fjernkjøling og damp. De to første scopene er obligatorisk for bedrifter å rapportere på. Scope 3 er derimot frivillig å ta hensyn til og rapportere på. På dette området er det snakk om andre indirekte utslipp, som blant annet oppstrømsutslipp ved for eksempel transporttjenester, eller nedstrømsutslipp som for eksempel strømforbruk fra varer som selges. Det er Scope 3 som ofte utgjør de største klimagassutslippene. For god rapportering i henhold til GHG-protokollen, skal et klimagassregnskap tilpasses fem ulike prinsipper; relevans, fullstendighet, sammenlignbarhet, åpenhet og nøyaktighet (Emisoft, u.å.)

2.4 Lover og forskrifter

Bygg- og eiendomssektoren er kontrollert av flere ulike lovverk og forskrifter. Blant disse finner vi blant annet Plan- og bygningsloven, Byggteknisk forskrift (TEK), Forurensningsloven og Miljøinformasjonsloven. Det er lovfestet at bygg som oppføres i Norge må være innenfor disse reguleringene, og eiendomsutviklere og entreprenører er derfor avhengige av å være oppdaterte på eventuelle lovendringer for å sikre en lovlig byggeprosess.

Byggteknisk forskrift er et av de mest sentrale lovverkene eiendomsutviklere må forholde seg til. Denne forskriften inkluderer blant annet regler knyttet til sikkerhet, inneklime og helse, opparbeidet uteareal, ytre miljø og energi. Her spesifiseres også krav til energieffektivitet i nye bygg (Byggteknisk forskrift, 2017, § 14-2). Også plan- og bygningsloven er svært sentral i bygg- og eiendomsbransjen. Lovens formål er blant annet å «*fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». Loven skal også bidra til å sikre åpenhet og forutsigbarhet for berørte interesser og myndigheter, samt at bygging foregår etter gjeldende lover og forskrifter (Plan- og bygningsloven, 2008, § 1-1).

Utbygging av nye boliger og næringsbygg vil alltid ha påvirkning på nærområdet det befinner seg i, i større eller mindre grad. Lovverk som Miljøinformasjonsloven og Forurensningsloven skal bidra til å regulere hvordan byggingen av nye bygg kan påvirke og forurense miljøet det er en del av. Miljøinformasjonsloven skal sikre at allmennheten har tilgang på informasjon som påvirker miljøet, og dermed gi muligheten til å bidra til vern av miljøet (Miljøinformasjonsloven, 2003, § 1-1). Forurensningsloven fastsetter at man har plikt til å unngå forurensning, og loven forbyr også forsøpling (Forurensningsloven, 1981, § 7 og § 28). Forurensningsloven er basert på «forurensen betaler»-prinsippet. Dette vil si at den som påfører kostnader knyttet til forurensning og avfall, er ansvarlig for å betale disse kostnadene (Forurensningsloven, 1981, § 2-5).

2.4.1 Fremtidige lover og forskrifter

Lover og reguleringer knyttet til bygg- og eiendomssektoren er i stadig endring, og det kommer jevnlig nye krav og anbefalinger til aktørene i bransjen. Noen av disse kravene og anbefalingene stilles av den enkelte kommune, mens andre krav blir vedtatt på nasjonalt nivå. Da Arbeiderpartiet og Senterpartiet stiftet regjering høsten 2021, utformet de to partiene en felles regjeringsplattform, kalt «Hurdalsplattformen». Her kommer det frem at den nye regjeringen vil «*stille krav om at nye bygg og anlegg bygges med klimavennlige materialer og*

designes for lavt energibruk og gjenbruk, samt legge opp til at byggeplasser blir fossilfri» (Regjeringen, 2021b). Dette gir indikasjoner på at den nye regjeringen vil stille strengere krav til bransjen.

Også private aktører har tatt til orde for strengere tiltak for å sikre bærekraft i bygg- og eiendomssektoren. Blant disse er Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, som sammen har utviklet «Eiendomssektorens veikart mot 2050». Her presenterer de sine anbefalinger til hva som bør gjøres av tiltak i eiendomsbransjen, på kort og lang sikt, for å sikre et mer bærekraftig samfunn innen 2050. Dette veikartet inneholder blant annet ti anbefalte strakstiltak for boligutviklere. Blant disse strakstiltakene finner vi *«innfør miljøledelse der organisasjonen definerer overordnede miljømål og etablerer en systematikk for etterprøving og stadig forbedring»* og *«etabler rutiner for å stille miljøkrav ved innkjøp av bygningsprodukter»*. Dette er krav bedrifter kan signere på at de følger, og kravene er også ment som innspill til hvilke tiltak myndighetene kan gjennomføre (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016).

2.5 Grønne og bærekraftige bygg

Begreper som «bærekraftige bygg» og «grønne bygg» har oppstått de senere årene, og har fått stadig mer oppmerksomhet. Utviklingen og bruken av slike begreper er en del av en større diskusjon om hva som definerer bærekraft og en bærekraftig utvikling. Det finnes ulike definisjoner av hva et bærekraftig-, eller grønt bygg er. Yudelson (2008) skriver i sin bok «The Green Building Revolution» at et grønt bygg er et bygg som tar høyde for, og reduserer, sin påvirkning på miljøet og menneskers helse. Denne påvirkningen innebærer blant annet bruken av energi og vann i bygningen, samt inn klima og lysforhold (Yudelson, 2008). Kibert (2016) bruker også begrepet grønne bygg. Ifølge han refererer begrepet grønne bygg til kvaliteten og karakteristikken av et bygg som er bygget ved hjelp av bærekraftige metoder og prinsipper.

Også Berardi (2013a) har engasjert seg i dette temaet. I hans artikkel «Clarifying the new interpretations of the concept of sustainable building» fokuserer han på forskjellene mellom grønne- og bærekraftige bygninger. Han mener at det trengs en tydeligere definisjon av hva som legges i begrepet bærekraftige bygg. Ifølge Berardi (2013a), er grønne bygg kun fokusert mot miljødimensjonen av bærekraft, og en bygning er grønn dersom den minimerer den miljømessige påvirkningen der det bygges. For at et bygg skal kunne karakteriseres som bærekraftig må også den sosiale og økonomiske dimensjonen av bærekraft tas hensyn til

(Berardi, 2013a). Med dette mener han at aspekter som eksempelvis kultur, sosial likhet, sosial infrastruktur, og mental helse hos dem som bor i bygget må ivaretas for at et bygg skal kunne defineres som bærekraftig.

2.6 Bærekraftssertifiseringer i byggebransjen

2.6.1 Frivillige sertifiseringer

«Eiendomssektorens veikart mot 2050» trekker, som nevnt, frem sertifiseringer som et viktig strakstiltak for å sikre en mer bærekraftig boligutvikling. Slike sertifiseringer kan brukes for å kommunisere til kunder og andre interessenter at et bygg er bygget i tråd med en bærekraftig utvikling. I dag finnes det ulike sertifiseringsordninger for denne bransjen, hvorav de mest kjente i Norge er BREEAM-NOR, Svanemerket og Miljøfyrtårn.

BREEAM-NOR forvaltes av Building Research Establishment (BRE) i Storbritannia. Den britiske versjonen av denne sertifiseringsordningen ble etablert i 1990. Målet var å bidra til økt bærekraft og kvalitet i nybygg (BRE Group, u.å.). BREEAM-NOR er en fornorsket versjon av den opprinnelige BREEAM-sertifiseringen, og er tilpasset den norske bygg- og anleggsbransjen. Sertifiseringsordningen består av fem nivåer av godkjent, hvor «pass» er dårligst og «outstanding» er best. BREEAM fokuserer på ni kategorier innen bærekraft som man må ta hensyn til for å bli sertifisert, deriblant helse- og innemiljø, energibruk, materialer, avfall og forurensning. Innenfor hvert av områdene får man poeng ut fra hvordan bygget ivaretar bærekraft på de forskjellige områdene. Poengene legges til slutt sammen og det gis en karakterscore (Grønn Byggallianse, u.å. b).

Det er en såkalt BREEAM-AP, akkreditert personell, som bidrar i prosessen når et bygg skal BREEAM-sertifiseres. Deretter må arbeidet gjennomgås av en BREEAM-NOR-revisor som registrerer og godkjenner den poengsummen som er gitt (Grønn Byggallianse, u.å. b). Dette er ressurskrevende arbeid, og innleid arbeidskraft blir ofte tatt i bruk. I tillegg kommer en kostnad for å registrere prosjektet som sertifisert.

BREEAM har vært utsatt for kritikk fra flere hold. Blant annet kritiserer Berardi (2013b) sertifiseringsordningen fordi han mener at BREEAM er for svak når det kommer til deres vurderinger av hva som er bærekraft. Han mener også at BREEAM aksepterer at den

økonomiske utviklingen kan ødelegge naturlige habitater. Ifølge Berardi (2013b) fører dette til at BREEAM er mindre kapabel til å vurdere hva som er bærekraftig på lang sikt. Også her i Norge har BREEAM blitt kritisert. Flere har ment at BREEAM premierer riving og oppbygging av nye bygg, i stedet for ombruk av bygninger, og at dette ikke er i tråd med en bærekraftig utvikling. I tillegg er BREEAM blitt kritisert for å være for byråkratisk og vanskelig å forstå, samt at det er for dyrt å oppnå denne sertifiseringen (Nilsen, 2022).

2.6.2 Energimerking

Energieffektivitet er ett av begrepene som kan benyttes for å beskrive graden av bærekraft i en bolig. Dette begrepet defineres av Hofstad (2021) som *«et mål på hvor effektivt energi brukes til et nærmere angitt forhold»*. Dette vil altså si at en energieffektiv bolig kjennetegnes av at den utnytter energi på en mer effektiv måte i byggets bruksfase. En mer energieffektiv bolig vil derfor kreve mindre energi enn en mindre energieffektiv bolig. Slike boliger kan følgelig bidra til å redusere det samlede energibehovet i samfunnet, da hele 40 % av all energibruk går til drift av bygg (Grønn Byggallianse, u.å. a).

Det er i dag påkrevd at alle bygg som selges eller leies ut i Norge er energimerket. Dette er basert på Energimerkeforskriften, som har hjemmel i Energiloven (Energiloven, 1990). Et energimerke forteller kjøper eller leietaker hvor energieffektiv den gitte boligen er. Denne ordningen er basert på et system bestående av to karaktersystemer; én bokstavkarakter og én fargekarakter. Bokstavkarakterene går fra A til G, og tilsvarer byggets energikarakter. Denne karakteren viser hvor energieffektivt bygget og oppvarmingssystemet er. Fargekarakteren er byggets oppvarmingskarakter og viser hvilke energikilder som brukes til å varme opp bygget. Andelen fornybare og fossile energikilder i bygget bestemmer oppvarmingskarakteren, hvor mørk grønn er best og rødt er dårligst (Norconsult, 2013).

2.7 EUs taksonomi

EU lanserte i 2020 EUs taksonomi. Dette er et klassifiseringssystem som definerer hvilke aktiviteter som er økonomisk bærekraftig. EUs taksonomi vil bidra til å gi selskaper, investorer og beslutningstakere en klar definisjon på hva som er bærekraftig, og vil føre til at banker, investorer og forsikringsselskap tryggere kan låne ut til, investere i eller forsikre bærekraftige prosjekter og aktiviteter som er i tråd med EUs langsiktige miljø- og klimamål (European Commission, 2021). Det er utviklet seks miljømål for taksonomien:

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

I Norge vil taksonomien bli tatt inn i norske lover gjennom EØS-avtalen, og for bygg- og eiendomssektoren i Norge vil dette blant annet ha konsekvenser for lån og finansiering. Med stadig flere krav til grønn omstilling i samfunnet innebærer det en høyere risiko for norske finansinstitusjoner å låne ut, investere i eller forsikre bygg som ikke er i henhold til kravene i taksonomien (Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom og Finans Norge, 2021). Inntreden av EUs taksonomi vil føre til at norske finansinstitusjoner må stille strengere krav og kriterier for bærekraft i investeringer og utlån. Dette vil skje gjennom at banker og andre finansinstitusjoner må kunne dokumentere at en bestemt andel av lånene som gis ut er utlån til prosjekter innenfor taksonomiens definisjon av bærekraftige aktiviteter. Disse lånene vil kunne gis bedre betingelser enn vanlige lån (Grønn Byggallianse, 2021).

For at nybygg skal kunne defineres som bærekraftig ifølge taksonomien, er det en rekke kriterier og områder som må hensyntas. Dette innebærer blant annet at man må holde seg innenfor et visst energinivå, krav til lite støv, ombruk og materialgjenvinning, samt kriterier for hvor bygget kan bygges. Alle kriteriene i taksonomien gir poeng i BREEAM-NOR sertifiseringen. Det er derimot ikke gitt at et BREEAM-sertifisert bygg dekker alle kravene som kommer i taksonomien, da eiendomsutviklere kan velge hvilke kriterier i taksonomien de ønsker å overholde ved ethvert prosjekt (Grønn Byggallianse, 2021).

EUs taksonomi kan virke fjernt for SMB-aktører, og flere har kanskje ikke oversikt over hvordan dette angår dem. En artikkel av Christine Lundberg Larsen, fra Regnskap Norge, tar for seg hvordan taksonomien kan treffe små og mellomstore bedrifter. Artikkelen er basert på en rapport om SMB av Regnskap Norge. Rapporten belyser mulige indirekte implikasjoner, muligheter og risikoer for SMB-aktører ved inntreden av EUs taksonomi. Larsen (2020) argumenterer for at *«SMBene vil bli truffet indirekte av EUs nye taksonomi, men mange er ikke klar over det og få vil ha ressurser til å finne ut av det på egen hånd»*. Regnskap Norge har, som nevnt tidligere, utviklet NSRS-standarden. I sammenheng med utviklingen av denne standarden ble det gjort studier som konkluderer med at SMBer «må våkne», og at taksonomien vil være en av de viktigste reguleringene SMBer må forholde seg til på kort sikt (Larsen, 2020).

I et innlegg i Finansavisen, skrevet av to bærekraftsrådgivere i selskapet Geelmuyden Kiese, støttes uttalelsene fra Regnskap Norge. Artikkelen hevder at *«når EUs taksonomi blir norsk lov, vil små og mellomstore bedrifter møte rapporteringskrav de ikke er forberedt på»*. Artikkelen påpeker videre at SMBer som ikke klarer å rapportere på bærekraft har større risiko for å tape anbud og få dårligere lånebetingelser. Videre mener forfatterne at myndigheter, interesseorganisasjoner og andre selskaper må legge til rette for at små og mellomstore bedrifter skal klare å bli mer bærekraftige og være i stand til å møte kravene fra taksonomien (Eide og Koppang, 2022).

2.8 Grønnvasking

Grønnvasking er et tema som har fått mye oppmerksomhet de siste årene. Begrepet viser til situasjoner hvor et produkt eller en virksomhet fremstilles som mer miljøvennlig enn det som er realiteten, ofte gjennom markedsføring. Bærekraft og bærekraftige valg er noe mange har blitt mer og mer opptatt av de siste årene. Begreper som «miljøvennlig» og «bærekraftig» kan på bakgrunn av dette bli brukt misvisende i annonser for å selge flere produkter eller øke troverdigheten til en virksomhet (Skift Norge, 2020). Grønnvasking kan også finnes i bærekraftsrapporter, for eksempel ved at en virksomhet rapporterer at deres aktiviteter er mer bærekraftige enn det som er realiteten. Å unngå grønnvasking er derfor også en viktig del av formålet til EUs taksonomi. Ved at taksonomien definerer hvilke aktiviteter som regnes som bærekraftige, kan man forhindre at virksomheter rapporterer feilaktig om sitt bærekraftsarbeid (European Commission, 2021).

2.9 Drivere og barrierer for bærekraftsarbeid

For å oppnå en bærekraftig utvikling hos bedrifter i dag, er det avgjørende å forstå hva som er bedriftenes drivere og barrierer for å fokusere på bærekraftige aktiviteter. En rekke studier har sett på fordeler og drivere, samt utfordringer og barrierer, for aktører som arbeider med bærekraft.

I artikkelen «Why sustainability is now the key driver of innovation», av Nidumolu, Prahalad og Rangaswami (2009), peker forfatterne på at mange bedrifter ser på bærekraft og lønnsomhetsvekst som motsetninger, og at dersom de blir mer bærekraftige vil dette kunne svekke deres konkurranseevne i markedet. Nidumolu et al. (2009) har studert initiativ til bærekraft hos 30 store selskaper og hevder, på bakgrunn av sine funn, at disse antagelsene ikke stemmer. Deres forskning viser derimot at bærekraft er en hoveddriver for teknologisk og organisasjonell innovasjon hos virksomheter, og at disse innovasjonene gir avkastning på både topp- og bunntlinje. Artikkelen peker på to initiativ fra virksomheter som fører til at selskapene blir mer bærekraftige. Den ene er at toppledelsen bestemmer seg for å fokusere på problemet, og den andre er at virksomheten beholder og rekrutterer de riktige ansatte.

En studie gjennomført av Jakobsen, Fløysand og Aarstad (2020) analyserer karakteristikk ved bedrifter i det norske næringslivet som introduserer grønne innovasjoner, og tar blant annet for seg bedrifters drivere og barrierer for grønne innovasjoner. Grønn innovasjon handler om hvordan nye prosesser og produkter kan gi miljømessige effekter, både for de aktørene som utvikler løsningene, men også for de som tar dem i bruk. Studien peker på en rekke sammenhenger når det kommer til drivere for grønne innovasjoner, og finner blant annet at både karakteristikk ved bedriften selv, og den regionale tilknytningen som bedriften er lokalisert i, har betydning for grønn innovasjon. Betydelige karakteristikk som studien finner når det kommer til drivere for grønne innovasjoner er blant annet en åpen bedriftskultur, internasjonalt samarbeid og koblinger til andre bransjer, samt god økonomi og vekst i antall ansatte (Jakobsen et al., 2020).

En annen studie; «Exploring drivers and barriers to sustainability green business practices within small medium sized enterprises: primary findings», av Aghelie (2017), ser på drivere og barrierer for bærekraftig, grønn forretningspraksis i små og mellomstore bedrifter. Artikkelen argumenterer for at drivere og barrierer for å tilnærme seg bærekraft i praksis for

SMB-aktører er noe ulikt sammenlignet med større aktører. Dette på grunn av en rekke forhold som kan gjøre det vanskeligere å utvikle bærekraftstrategier, som blant annet mangelen på tekniske spesialister, erfaring og penger.

Studien til Aghelie (2017) identifiserte 21 drivere og 35 barrierer, fordelt under ulike kategorier. Den viktigste driveren var kategorien «sosiale påvirkninger», der det å forbedre bedrifters omdømme overfor miljø og samfunn, ha en langsiktig relasjon med- og tillit fra forbrukerne, samt muligheten til utvidet salg og bedret lønnsomhet, var de viktigste faktorene. Den minst viktige driveren var kategorien «kunnskap og opplæring». De mest utfordrende barrierene for å implementere bærekraftspraksiser var «regjering og lovverk», der begrensning av lån og budsjett, samt mangel på tilstrekkelig opplæring og rådgivning fra myndighetene var de mest sentrale faktorene. Det som ble ansett som den enkleste barrieren å håndtere for SMB-aktørene i studien var «leverandører».

Det har historisk vært lite forskning på dette området for SMB-aktører, men McMullen (2013) argumenterer for at drivere og barrierer for SMB-aktører er sammenlignbare med litteratur og tidligere forskning for større aktører på dette området. Lawrence (2009) påpeker derimot at drivere og barrierer for SMB-aktører må forskes på i større grad for å få flere perspektiver på temaet. Gjennom mer forskning på dette området kan man i større grad løse problemer som SMB-aktører møter i dag, samt utvikle modeller som kan øke aktørens motivasjon for bærekraft og styrke deres muligheter til å utvikle bærekraftige strategier (Aghelie, 2017).

Purwandani og Michaud (2021) undersøker i sin studie; «What are the drivers and barriers for green business practice adoption for SMEs?», SMB-aktører i ulike bransjer i Ohio i USA. De har, i likhet med Aghelie (2017), forsøkt å avdekke drivere og barrierer for implementering av grønne forretningspraksiser for slike aktører. Studien viser at flesteparten av studiens informanter mente at intern motivasjon og et bedre offentlig omdømme var de viktigste driverne for å implementere grønne forretningspraksiser. Med intern motivasjon menes bedriftseierens personlige verdier og etiske prinsipper. Hva som var de mest utfordrende barrierene varierte på bakgrunn av bedriftens størrelse og beliggenhet, men samlet sett var mangel på kapital og støtte fra partnere, samt andre finansielle begrensninger, de mest tydelige barrierene (Purwandani og Michaud, 2021).

Hillary (2004) (referert i Purwandani og Michaud, 2021) har sett på fordeler bedrifter oppnår ved å bli mer bærekraftige, og deler disse fordelene i kategoriene; interne og eksterne. Interne fordeler kan igjen deles i tre kategorier: (1) organisatoriske fordeler, som for eksempel bedre arbeidsforhold og sikkerhet, (2) økonomiske fordeler, som for eksempel kostnadsbesparelser, og (3) menneskelige fordeler, som for eksempel forbedret etisk oppførsel hos de ansatte. Hillary delte også eksterne fordeler i tre kategorier: (1) kommersielle fordeler, der man kan oppnå konkurransedyktige markedsføringsfordeler, (2) miljøfordeler, eksempelvis redusert forurensning, og (3) kommunikasjonsfordeler, som blant annet innebærer å skape et positivt bilde offentlig av bedriften.

Gupta og Barua (2018) (referert i Purwandani og Michaud, 2021) har på sin side studert hvilke utfordringer som oppstår for SMB-aktører ved implementering av grønne forretningspraksiser. På bakgrunn av dette har de klassifisert resultatene fra studien i syv ulike grupper av barrierer: (1) organisatorisk eller ledelsesmessig, (2) teknologisk, (3) finansiell og økonomisk, (4) eksterne partnerskap og engasjement hos interessenter, (5) statlig støtte, (6) marked og kunder og (7) kunnskaps- og informasjonsrelaterte barrierer.

2.10 Bærekraft og lønnsomhet

Flere studier har sett nærmere på sammenhengen mellom bærekraft og lønnsomhet, og stadig mer forskning har vist at bærekraft og lønnsomhet er mulig å samordne. Forskning viser også at det å forbedre bærekraftsytelser kan føre til konkurransefortrinn, noe som være med å øke insentivene for å bli mer bærekraftig (Jørgensen og Pedersen, 2018).

Et viktig bidrag til denne forskningen kommer fra Eccles, Ioannou og Serafeim (2014) og deres artikkel «The Impact of Corporate Sustainability on Organizational Processes and Performance». I denne studien har forfatterne forsket på 180 amerikanske selskaper over 20 år, for å få en bedre forståelse av hvordan bærekraft påvirker lønnsomheten til et selskap. Deres funn viser at bærekraftige virksomheter utkonkurrerer ikke-bærekraftige virksomheter, både i aksjemarkedet og i form av regnskapsmessig avkastning. I denne studien defineres bærekraftige selskaper som «*en kategori av moderne selskaper som konkurrerer ved å integrere sosiale og miljømessige utfordringer i deres strategi og prosesser*» (Eccles et al. 2014). Studien peker også på fire pilarer som blir direkte påvirket av et selskaps forpliktelse til å bli mer bærekraftig, og som påvirker selskapets evne til å skape en bærekraftig

organisasjon på lang sikt. Disse pilarene er styring, engasjement fra interessenter og tidsperspektiv for beslutningstaking, samt måling og rapportering.

Et annet bidrag til denne forskningen er en studie gjennomført av McKinsey, kalt; «Profits with purpose: How organizing for sustainability can benefit the bottom line». Denne studien studerer over 40 ulike selskaper for å forstå hva de anser som fordeler og utfordringer med bærekraftsarbeid. Studien indikerer at innsatsen for å bli bærekraftig er verdt det, både økonomisk og miljømessig, samt at bærekraftige initiativ kan bidra til å skape høyere profitt og bedre forretningsmuligheter. En viktig faktor som ble trukket frem av selskapene i studien var håndtering av risiko, der blant annet press fra kunder gjorde at flere av selskapene innså at de måtte sette i gang bærekraftsarbeidet. I tillegg så flere av selskapene en langsiktig risiko knyttet til egen virksomhet, omdømme og regulatoriske problemer dersom de ikke forbedret seg på dette området. Eksempler på fordeler selskapene i studien så med bærekraftsarbeid var blant annet å dra nytte av forretningsmuligheter og vekst, samt forbedret avkastning på kapital (Bonini og Swartz, 2014).

2.11 Eksperimentering

Eksperimentering kan fungere som en viktig del av innovasjonsarbeidet i en bedrift. Dette kan ofte knyttes til utviklingen av en mer bærekraftig bedrift, da slike endringer ofte krever nye tilnærminger til bedriftens forretningsmodell. Davenport (2009) argumenterer i sin artikkel «How to Design Smart Business Experiments» for at eksperimentering er en viktig del av det å lykkes med utviklingen av nye og bærekraftige forretningsmodeller. Han peker på at mange bedrifter driver innovasjon på bakgrunn av et håp om at innovasjonen vil fungere, uten å utføre tilstrekkelige eksperimenter og testing på forhånd. Dette fører til at mange innovasjoner feiler, noe som kan være svært kostbart for bedriften. Ved å utføre testing og eksperimentering i mindre skala, kan bedrifter derfor øke sannsynligheten for at idéene som tas i bruk er gode. I en situasjon hvor et forslag blir fremmet i en bedrift vil den rette fremgangsmåten, ifølge Davenport (2009), være å designe et eksperiment, handle ut ifra fakta og etablere faktum om at testing er normen.

2.12 The Market for Lemons

Økonomen George Akerlof undersøkte i en studie fra 1970 markedet for bruktbiler, og hvordan kvaliteten av produkter i et marked er preget av informasjonsasymmetri mellom kjøper og selger. Asymmetrisk informasjon innebærer at informasjonsfordelingen mellom kjøper og selger er skjev, der selger sitter med mer informasjon om kvaliteten ved et produkt enn det kjøper gjør. Hvor selger har full oversikt over produktets potensielle problemer og mangler, vet derimot ikke kjøper, ved leveringstidspunktet, om det som blir levert er av høy eller lav kvalitet. På bakgrunn av dette utviklet Akerlof teorien om «The market for lemons». «Lemons» er i dette tilfellet synonym for en bruktbil (eller annet produkt) med en rekke feil og mangler. Teorien hevder at for mye asymmetrisk informasjon i markedet kan føre til at de «dårlige» selgerne presser ut de «gode». Dette skjer fordi selgere av en vare med høy kvalitet ikke vil være villig til å gå ned i pris, mens selgere av varer med «lemons» vil være villige til å redusere prisen. Ettersom kjøpere ikke har mulighet til å vurdere hvilken vare som er av høy eller lav kvalitet, vil de derfor velge den varen med lavest pris (Biong, 2008).

I bygg- og eiendomsbransjen er teorien relevant fordi «den sanne kvalitet» ikke kan avdekkes før produktet er overlevert, og alle tjenester i prosessen er unnagjort. Dersom det oppdages feil ved bygget etter en stund er det vanskeligere å avdekke hva det skyldes, samt å finne ut hvem som står ansvarlig for det. I sammenheng med eiendomsutviklere kan asymmetrisk informasjon oppstå ved to tilfeller; mellom eiendomsutvikler (kjøper) og leverandør (selger), eller mellom boligkjøper (kjøper) og eiendomsutvikler (selger).

Ved det første tilfellet kan leverandører blant annet jukse på kvalitet av materialer som leveres, installasjon eller andre montasjer som kan bli gjort «halvveis». I tillegg kan leverandører levere dårlig kvalitet på andre forhold, eksempelvis kostnadskutting ved bruk av svart arbeidskraft, dårlige lønnsvilkår og skatte- og avgiftsunndragelse. Dette er forhold som kan skape problemer for eiendomsutviklere, da de ikke har full informasjon om deres leverandører er seriøse eller useriøse, eller om det de leverer er av høy eller lav kvalitet. Når eiendomsutviklere innhenter tilbud fra leverandører, har det historisk sett vært pris og plan for utførelse av arbeidet som har vært hovedkriteriene, slik at lavest pris og lavest byggekostnader har vært i fokus. Resultatet av dette kan være høye feilkostnader og useriøse leverandører, og i tråd med teorien «The market for lemons», kan dette føre til at lavkvalitetsleverandører kan presse ut høykvalitetsleverandører (Biong, 2008).

Ved det andre tilfellet, der boligkjøper er kjøper og eiendomsutvikler er selger, kan det også oppstå problemer med informasjonsasymmetri. Dette kan blant annet være knyttet til forbedringsinvesteringer i et prosjekt, hvor dette ikke blir gjort ofte eller nøye nok fordi den usynlige delen av det som utrettes ofte ikke blir verdsatt av kjøpere i en kjøpsprosess. Eksempler på forbedringer som kan gjøres av eiendomsutviklere er blant annet å planlegge for bedre isolering og mer energieffektive løsninger. Dette er løsninger som skjer under selve byggingen, og etter at prosessen er ferdig blir det «usynlig». Det blir også vanskeligere for kjøper å sjekke og oppdage feil eller mangler på et senere tidspunkt (Construction Excellence, u.å.). For at asymmetrisk informasjon skal kunne reduseres er det nødvendig med virkemidler som blant annet dokumentasjoner, sertifiseringer, merkinger og omdømmebygging (Biong, 2008).

2.13 Organisering for bærekraft

Som vi har vært inne på tidligere i teorien om «Den tredelte bunnlinjen», blir bunnlinjen i et bærekraftperspektiv tredimensjonal. For å nå resultater langs de tre dimensjonene og bli bærekraftig og lønnsom, spiller organiseringen i en bedrift en viktig rolle. I denne sammenhengen kreves det blant annet at det settes riktige mål sosialt, miljømessig og økonomisk, at man sikrer måling og overvåking av de viktige tingene, at formidling og kommunikasjon av informasjon foregår på en god måte, samt at det finnes belønning og insentiver for bærekraftig arbeid (Jørgensen og Pedersen, 2018).

I studien gjennomført av McKinsey, som vi har vært inne på tidligere, hevdes det at for å lykkes med bærekraftsarbeid må dette arbeidet være en organisatorisk prioritet og ha klar støtte fra ledelsen (Bonini og Swartz, 2014). Dette støttes av Jørgensen og Pedersen (2018) som påpeker at lederrollen er nøkkelen til endring i en organisasjon. I tillegg viser forskning på selskaper som har klart å kombinere bærekraft og lønnsomhet, at engasjement og forankring av bærekraftsarbeid på høyeste nivå i en organisasjon er avgjørende for å lykkes med å mobilisere og motivere ansatte i bærekraftsarbeidet (Eccles et al., 2014).

Å jobbe med økonomiske, sosiale og miljømessige resultater krever at det kommuniseres til de ansatte på en troverdig og relevant måte, samtidig som det tilrettelegges for å inkludere de ansatte i arbeidet. Organisering for bærekraft må støtte målene som er formulert i

bærekraftstrategien innenfor hver av dimensjonene. For å kunne lykkes med tredimensjonal ytelse er det avgjørende at organisasjonsdesign, styringskontrollsystemer og ledelse tilrettelegges for dette (Jørgensen og Pedersen, 2018). Arbeidet med å organisere bedrifter slik at det støtter de økonomiske, sosiale og miljømessige dimensjonene kan være utfordrende, og det kan ofte oppstå problemer med utførelse av bærekraftsarbeid i en bedrift. Jørgensen og Pedersen (2018) trekker frem fire organisatoriske karakteristika som er viktige for å kunne fremme måloppnåelse langs de tre ytelsesdimensjonene:

1. Organisasjonsstruktur
2. Brobyggere til omgivelsene
3. Måling: kompetanse og systemer
4. Insentiver



Figur 5. Fire elementer i organisering for bærekraft

Organisasjonsstruktur handler om å tildele myndighet og ansvarlighet til de ansatte, og plassere ansatte med passende kompetanse på de riktige stedene i organisasjonen. Her er det avgjørende at de som arbeider med bærekraft har beslutningsrettigheter i organisasjonen. Brobyggere til omgivelsene innebærer å ha kontakt med interessenter både i og utenfor organisasjonen. Fordelene med å bygge bro til omgivelsene er at bedriftene får kjennskap til kunder, leverandører og andre interessenter som gjør at de kan tilby verdi som tilfredsstillende faktiske behov. Brobygging bidrar også til å gjøre bedriften klar over eventuelle risikoer, samt at det kan være med på å skape legitimitet i de ytre omgivelsene.

Måling er viktig for å kunne utvikle og overvåke kontrollsystemer og ytelsesindikatorer. Her må det avdekkes hvordan man skal integrere de tre dimensjonene i styringssystemer, der bruken av KPIer er svært utbredt. Den siste karakteristikken, insentiver, innebærer å utvikle hensiktsmessige insentivstrukturer. Det er avgjørende at insentiver klarer å oppmuntre de ansatte til å nå målene også langs de sosiale og miljømessige dimensjonene, og ikke bare de økonomiske (Jørgensen og Pedersen, 2018).

2.14 Bedrifters motiv for en bærekraftig utvikling

Jakobsen et al. (2020) har analysert motiver for grønn innovasjon. Funn fra studien peker på at bedrifters motiver for å introdusere nye, bærekraftige løsninger kan knyttes til ansvarlighetsbegrepet som blir brukt i litteraturen om *Corporate Social Responsibility* (CSR). I dette begrepet blir forhold som etikk, ressursfordeling og sosiale forhold inkludert (Jakobsen et al., 2020). Garst, Blok, Jansen og Omta (2017) (referert i Jakobsen et al., 2020) skiller mellom tre ulike motiver for bedrifters miljømessige ansvarlighet:

1. Det økonomiske motivet
2. Det moralske motivet
3. Det relasjonelle motivet

Det økonomiske motivet omhandler at bedrifter, ved å handle på en ansvarlig måte når det kommer til miljø og bærekraft, kan styrke egen lønnsomhet, og at man ved å vise at man er en grønn og ansvarlig aktør får styrket legitimitet i samfunnet. Det moralske motivet skiller seg fra det økonomiske ved at bedriftene tar et ansvar utover sin egen lønnsomhet. Dette motivet handler i større grad om hvordan bedrifter bidrar til positiv samfunnsutvikling ved å sette fokus på de «rette» tingene, og hvor dette overgår fokuset på profitt. I det tredje motivet, det relasjonelle, er det viktigste å innfri ulike interessegruppers forventninger og vise at man som bedrift hensyntar og tilpasser seg ulike interessegrupper for å bidra til verdiskapning, både for bedriften selv og samfunnet som helhet.

Garst et al. (2017) bruker de tre motivene for å introdusere grønne innovasjoner med tre ulike utsagn, der bedriftene i studien har vurdert de ulike utsagnene på en skala fra 1 til 5. Funnene viser at de fleste bedriftene er mest enige i utsagnet tilknyttet det moralske motivet, som går på at «*miljøforbedringer har større betydning enn kortsiktig økonomisk gevinst*». Deretter følger det økonomiske motivet; «*miljøforbedringer styrker vår inntjening*», og til slutt det

relasjonelle motivet; «vi konsulterer interessegrupper, samarbeidspartnere og myndigheter om miljøforbedringer». Bedriftene som var en del av denne studien var et utvalg fra flere ulike bransjer, og funnene viser at vektlegging av motivene var tydeligere for bedrifter innen industrisektoren, bygg, handel og transport.

2.15 Bærekraftstadier

En rekke studier har sett på hvilke ulike stadier bedrifter går gjennom i arbeidet med å implementere bærekraft, og de fleste studiene ser på i hvilken grad dette arbeidet er strategisk og en del av en bedrifts forretningsmodell. Et bidrag til denne forskningen er Miller og Serafeim (2014), som skiller mellom tre stadier etter hvor langt bedrifter har kommet i implementeringen av bærekraft; etterlevelseshadiet, effektivitetsstadiet og innovasjonsstadiet. Etterlevelseshadiet innebærer at bedriften jobber med bærekraft i form av å overholde retningslinjer, lover og forskrifter, og her er innsatsen for å sikre bærekraft sjeldent en del av forretningsstrategien.

På stadiet to, effektivitetsstadiet, jobbes det mer strategisk med bærekraft. Her er formålet å bedre bunnlinjen ved å effektivisere ulike aktiviteter og prosesser. Bedrifter som befinner seg på de to første stadiene har ofte en reaktiv tilnærming til bærekraft. Dette innebærer at reguleringer, endringer i etterspørsel og muligheter til å øke resultatet er de viktigste driverne. På det tredje stadiet, innovasjonsstadiet, har bedriftene en mer proaktiv tilnærming til arbeid med bærekraft. Her jobber bedriftene med integrering av bærekraft i forretningsmodellen sin, og har mer fokus på å skape nye tjenester, produkter og prosesser som kan være med å løse bærekraftsutfordringene verden står overfor (Miller og Serafeim, 2014).

3. Metode

I dette kapittelet presenteres studiens metodiske valg. Her vil vi redegjøre for valgene vi har tatt, samt hvordan vi har gjennomført datainnsamling og analyse. Deretter vil vi evaluere kvaliteten av disse metodiske valgene ved å ta for oss validitet, reliabilitet og forskningsetikk.

3.1 Forskningsdesign

Studios forskningsdesign viser planen for hvordan forskningsspørsmålet vil besvares, og inkluderer informasjon om hvordan innsamling og analyse av data vil foregå, samt hvordan etiske spørsmål og utfordringer vil møtes (Saunders, Lewis og Thornhill, 2016). Vi skiller mellom eksplorerende, deskriptive og kausale forskningsdesign. Denne studien vil ta i bruk et eksplorerende forskningsdesign. Dette er et utforskende forskningsdesign som er hensiktsmessig å bruke når man arbeider med et komplekst forskningsspørsmål, og når det finnes begrenset empiri på området. Dette forskningsdesignet gir mulighet for fleksibilitet underveis i studien, ved at designet kan tilpasses etter hvert som man tilegner seg mer kunnskap og innsikt på området (Saunders et al., 2016).

3.2 Valg av forskningstilnærming

Ved valg av forskningstilnærming skilles det i hovedsak mellom to ulike tilnærminger; induktiv og deduktiv. Vi har valgt å benytte en induktiv tilnærming, som kjennetegnes av at man «går fra empiri til teori». Denne tilnærmingen innebærer å starte uten et teoretisk utgangspunkt, for deretter å samle inn data og finne mønstre som kan bygge opp og utvikle en teori (Saunders et al., 2016). I dag finnes det lite forskning om drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos SMB-aktører i bygg- og eiendomssektoren. Det er derfor også få hypoteser og teorier som kan testes, og en induktiv forskningstilnærming er derfor et naturlig valg for denne studien. En induktiv tilnærming passer i tillegg godt sammen med et eksplorerende forskningsdesign, ettersom vi ønsker å finne og utvikle ny kunnskap i denne studien.

3.3 Valg av forskningsmetode

I forskning skilles det mellom kvantitativ og kvalitativ metode. Den største forskjellen mellom disse to metodene er at kvantitativ forskning benytter seg av numerisk data, og kvalitativ forskning benytter seg av ikke-numerisk data (Saunders et al., 2016). Fordi denne studien

benytter et eksplorerende forskningsdesign med en induktiv tilnærming, er den valgte metoden kvalitativ. En kvalitativ metode vil kunne bidra til å gi en større forståelse for fenomenet man studerer ved å avdekke ulike erfaringer, tanker og meninger, samt å studere forholdet mellom dem. Kvalitativ metode er også hensiktsmessig når det finnes lite forskning på et fenomen (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2011), noe som er tilfellet i denne studien.

3.4 Forskningsstrategi

Studiens forskningsstrategi går nærmere inn på hvordan forskningsspørsmålet skal besvares (Saunders et al. 2016). Vi har valgt å ta i bruk et såkalt casestudie i vår forskning. Hensikten med en slik forskningsstrategi er å utvikle ny innsikt i et fenomen ved å studere det i sin virkelige kontekst (Yin, 2018). For å få mer innsikt i hvordan små og mellomstore bedrifter i bygg- og eiendomssektoren håndterer det økende fokuset på bærekraft i samfunnet, har vi valgt å studere ti selskaper som tilhører bygg- og eiendomssektoren; derav åtte eiendomsutviklere og to entreprenører. Vår studie vil derfor karakteriseres som en flercasestudie, hvor alle selskapene håndteres som én case. Etersom vi har et begrenset tidsperspektiv på denne studien vil vi ta i bruk et tverrsnittstudie. Vår hoved datainnsamling vil komme fra dybdeintervjuer, noe som kjennetegner casestudier (Yin, 2018). Vi vil ta i bruk semistrukturerte dybdeintervjuer, og dette vil vi komme tilbake til i kapittel 3.5.1.

Yin (2018) peker på flere utfordringer knyttet til å ta i bruk casestudier som forskningsstrategi. Én av utfordringene han trekker frem er at casestudier ikke er rutinebasert. Dermed oppstår muligheten for at forskeren kan gjøre subjektive vurderinger i sin datainnsamling og dataanalyse. Også tekniske eller etiske dilemmaer kan oppstå i gjennomføringen av et casestudie, og det er forskerens oppgave å håndtere disse utfordringene på en god måte (Yin, 2018). Dette kommer vi tilbake til i vår evaluering av metode.

3.5 Datainnsamling

I denne studien er det benyttet en triangulær metode for datainnsamling. Yin (2018) hevder at det ved et casestudie er fordelaktig å innhente data fra flere ulike kilder, slik at man kan oppnå en større dybdeforståelse og økt kvalitet på dataene. Innsamlingsmetodene som er tatt i bruk i denne studien er semistrukturerte dybdeintervjuer og dokumentanalyse. Vi har også innhentet mye tilleggsinformasjon fra møter med andre, som har bidratt til å gi oss en større forståelse for de temaene vi undersøker. Vi har blant annet snakket med en prosjektsjef fra et større

eiendomsselskap, en leder for bærekraftig samfunnsutvikling i et rådgivningsselskap, en regnskapsfører med innsikt i dagens og kommende krav og reguleringer for bransjen, samt en rådgiver innenfor bærekraft og selskapsrapportering hos Revisorforeningen. Disse møtene har gitt oss svært verdifull kunnskap om bygg- og eiendomssektoren, og har bidratt til å styrke vår forståelse av oppgavens tema.

3.5.1 Intervju

Studiens primærdata vil samles inn gjennom kvalitative dybdeintervjuer. Slike intervjuer er samtaler som tar utgangspunkt i en struktur, og har et bestemt formål. Intervjuer er anbefalt ved induktive tilnærminger av kvalitativ art. Vi har valgt å ta i bruk intervju som primærdata ettersom dette er gunstig når man ønsker dybdekunnskap om et tema. Disse er også hensiktsmessige i en casestudie, da slike studier ofte fokuserer på en spesifikk situasjon eller institusjon (Kvale og Brinkmann, 2009).

Kvalitative dybdeintervjuer deles ofte inn i tre former basert på grad av struktur; ustrukturerte, semistrukturerte og strukturerte (Johannessen et al., 2011). Vi har valgt å benytte oss av semistrukturerte dybdeintervjuer. Dette vil si at vi følger en overordnet intervjuguide gjennom intervjuet, men at vi samtidig har fleksibilitet i intervjuene, for eksempel i form av muligheten til å variere rekkefølgen på spørsmålene eller stille oppfølgingsspørsmål. Intervjuguiden ble utformet i forkant av intervjuene, og ble organisert etter en tematisk struktur. Én av fordelene med en slik struktur er at intervjuet fortoner seg mer som en vanlig samtale, noe som kan gjøre det lettere for informanten å dele av sin informasjon (Johannessen et al., 2011).

Vi har utarbeidet én intervjuguide for eiendomsutviklere, og én for entreprenører (Vedlegg 3 og 4). De overordnede temaene i intervjuguiden er; 1) Motivasjon og holdninger til bærekraftsarbeid, 2) Drivere og barrierer for bærekraftsarbeid og 3) Organisatoriske forhold. Intervjuene ble gjennomført i perioden fra 10.03.22 til 31.03.22, og hvert intervju hadde en varighet på mellom 30 og 60 minutter, avhengig av hvordan samtalen utviklet seg.

3.5.2 Dokumentanalyse

I studien er det benyttet sekundærdata i form av dokumentanalyse som er med på å triangulere funnene fra dybdeintervjuene. Dataene fra disse dokumentene er viktige for å kunne få mer innsikt i de temaene som undersøkes, og dermed kunne svare på problemstillingen (Saunders et al., 2016). En dokumentanalyse er en innhenting, analyse og fortolkning av ulike skriftlige

kilder. Bruken av dokumenter som sekundærdata gjør at man kan skaffe seg innblikk i oppfatninger, standpunkt og vurderinger, samt annen relevant informasjon som man ikke kan avdekke i en intervjusituasjon (Grønmo, 2004). Det er viktig å være kritisk til bruken av dokumenter som inneholder data og informasjon som er samlet inn og registrert av andre, samt være klar over dokumentets formål når det skal brukes i analyse og for å belyse studiens problemstilling (Jacobsen, 2018).

I denne studien har vi fått tilgang til flere interne dokumenter fra våre informanter, deriblant prosjektplaner og interne presentasjoner av bærekraftsprojekter. Vi har i tillegg studert andre rapporter og analyser, blant annet regnskapstall innhentet fra Brønnøysundsregisteret, Bygg- og Anleggsanalysen utgitt av BDO, og publiserte årsrapporter. Disse dokumentene har vært grunnlaget for vår dokumentanalyse, og har gitt oss viktig informasjon om oppgavens tema.

3.5.3 Utvalg

Informantene i denne studien er først og fremst ansatte i eiendomsutviklingselskaper. Valget av informanter er i hovedsak gjort på bakgrunn av en strategisk utvalgsmetode. Dette vil si at vi har kontaktet ansatte i bedrifter som er relevante for å belyse vår problemstilling, på bakgrunn av deres erfaring og kunnskap (Johannessen et al., 2011). Fordi denne studien har som formål å studere små og mellomstore eiendomsutviklere er det bedrifter i denne målgruppen, basert på studiens definisjon, som ble kontaktet. Som et tiltak for å gjøre vårt utvalg bredere og mer valid i henhold til problemstillingen, ble bedriftenes hjemmesider sjekket før forespørsel om deltakelse ble sendt. Vår antagelse var at de eiendomsutviklerne som jobbet aktivt med bærekraft, med stor sannsynlighet hadde informert om dette på sine hjemmesider. Hensikten med denne sjekken var å sikre et mest mulig valid utvalg, ved å hindre at vi eksempelvis kun sendte forespørsel til bedrifter som hadde en tydelig bærekraftprofil fra før. Samtidig var vi opptatt av å møte den enkelte informant med et åpent sinn, og har fokusert på å ikke legge føringer i intervjuet på bakgrunn av det vi hadde lest på deres hjemmesider.

Forespørsel om intervju ble sendt ut til femten bedrifter i studiens målgruppe, og av disse var det ti som takket ja til å delta. Etter hvert som disse selskapene takket ja til å ta del av studien, ble en såkalt snøballutvelgelse tatt i bruk. Snøballutvelgelse betyr at kontaktpersoner henviser til aktuelle informanter på bakgrunn av deres kunnskap eller bekvemmelighet (Johannessen et al., 2011). Denne utvalgsstrategien kan kritiseres fordi bedriften da får mulighet til å velge ut den som de selv mener er best egnet for å representere bedriften i intervjuet. Dette kan

karakteriseres som en svakhet ved denne utvalgsstrategien, noe vi vil komme tilbake til under validitet.

Informantene er ansatte i selskaper som holder til i de tre største byene i Norge; Oslo, Bergen og Trondheim. Antallet informanter i hver av byene er; tre stykker fra Oslo, tre fra Bergen og fire fra Trondheim. Vi har valgt å sentrere utvalget i disse byene for å kunne studere eventuelle regionale forskjeller mellom dem. I analysen vil informantene bli merket med bokstav O, B eller T, ut ifra hvilken by de er lokalisert i. Til tross for at utvalget hovedsakelig består av bedrifter som arbeider med eiendomsutvikling, inkluderer utvalget også ansatte i to entreprenørselskaper. Disse ble utvalgt på bakgrunn av en strategisk utvelgingsmetode, og er inkludert for å få en bredere forståelse for hvilke faktorer som er viktige for at entreprenører skal hensynta bærekraft i større grad. Informantene fra entreprenørselskapene er derfor ikke studiens hovedinformasjonskilde, men blir brukt som nyttig tilleggsinformasjon. Spesielt var disse informantene viktige for å belyse prosessen rundt anbuds konkurranser og forholdet mellom eiendomsutvikler og entreprenør. Tabell 1 presenterer utvalget i studien.

Informant	Stilling	Kommunikasjonsmåte
T1	Prosjektsjef	Teams
T2	Daglig leder	Teams
T3	Daglig leder	Teams
T4	Daglig leder	Teams
B1	Prosjektleder	Teams
B2	Daglig leder	Fysisk
B3	Daglig leder	Fysisk
O1	Fagansvarlig miljø/HMS leder	Teams
O2	Prosjektsjef	Teams
O3	Rådgiver miljø og energi	Teams

Tabell 1. Beskrivelse av utvalg

3.6 Dataanalyse

Det finnes ulike teknikker for å analysere kvalitative data. I det følgende vil vi redegjøre for hvordan vi har behandlet og analysert de innsamlede dataene i denne studien.

3.6.1 Transkribering

Etter gjennomføring av intervjuene er det nødvendig å omforme de muntlige samtalene til skriftlig tekst, også kalt transkribering. Dette er avgjørende for å gjøre intervjuene mulig å analysere, og transkribering er derfor en svært viktig del av forskningsprosessen. Denne prosessen kan være tidkrevende, da det ikke bare er ordene som blir sagt som er interessante, men også andre kontekstuelle faktorer som eksempelvis nøling og ikke-verbal kommunikasjon (Kvale og Brinkmann, 2009). For å utforme et godt datagrunnlag for analysen har vi derfor forsøkt å være detaljerte og nøyaktige i transkriberingsprosessen. Transkriberingen ble gjennomført ved hjelp av lydopptak som ble tatt opp av intervjuene, og utgjør til sammen 119 sider.

3.6.2 Tematisk analyse

For å analysere de kvalitative dybdeintervjuene har vi gjennomført en tematisk analyse, basert på den tematisk strukturerte intervjuguiden. En tematisk analyse har som formål å søke etter temaer eller mønstre og få en overordnet oversikt over dataene som er samlet inn (Saunders et al., 2016). Det er en systematisk og fleksibel måte å analysere kvalitative data på, og Saunders et al. (2016) deler prosedyren inn i fire ulike faser: 1) Bli kjent med datasettet, 2) Koding av datasettet, 3) Søking etter temaer og mønstre og 4) Foredling av temaer og testing av forslag.

I den første fasen startet vi med å få en overordnet oversikt over våre data. Deretter brukte vi fase to til å manuelt markere datasettet med ulike koder. De manuelle kodene er basert på de overordnede temaene i intervjuguiden. Disse kodene var MOH (motivasjon og holdninger), DOB (drivere og barrierer) og ORG (organisatoriske forhold). Vi utviklet også koder for undertemaer som hørte til under de ulike overordnede temaene, eksempelvis MOH-I, DOB-H og ORG-L. I den tredje fasen strukturerte vi funnene ved å abstrahere innholdet i teksten og se etter forhold og mønstre som gikk igjen, med fokus på hvilke koder som vi vurderte som mest sentrale for å besvare problemstillingen. Den fjerde og siste fasen ble benyttet til å evaluere om de kodede dataene ga mening, og om temaene var relevante for studien.

3.7 Evaluering av forskningens kvalitet

Ved utarbeidelse av en studie er det sjeldent at man ender opp med et forskningsdesign uten svakheter, og i ettertid kan det ligge en usikkerhet rundt kvaliteten på forskningen og dens funn (Saunders et al., 2016). I de påfølgende delkapitlene vil vi derfor evaluere og vurdere studiens forskningskvalitet ved å se på begrepene validitet og reliabilitet.

3.7.1 Validitet

Validitet handler om i hvilken grad valgt metode faktisk måler det en ønsker å måle, og om resultatene fra forskningen er gyldige (Saunders et al., 2016). Yin (2018) deler validitet inn i begrepsvaliditet, intern validitet og ekstern validitet. Intern validitet handler om i hvilken grad det etableres kausale sammenhenger, og Yin (2018) argumenterer for at denne typen validitet ikke er relevant for eksplorerende studier. Vi vil derfor ikke gå nærmere inn på intern validitet, men heller se nærmere på og vurdere begrepsvaliditet og ekstern validitet i denne studien.

Begrepsvaliditet innebærer hvorvidt begrepene er operasjonaliserbare. Denne formen validitet kan være utfordrende i et casestudie, da det ligger en potensiell fare for at forskeren ikke klarer å utvikle et operativt sett med mål, men heller forsøker å få bekreftet egne subjektive antagelser (Yin, 2018). Intervjuguiden vår er utarbeidet på en måte slik at vi kan oppnå en dypere forståelse for de temaene som blir diskutert, men det kan også gjøre datainnsamlingen mer sårbar for disse subjektive vinklingene, da spørsmålene som stilles dras i en bestemt retning og gir en viss type informasjon. Dette kan derfor være en mulig svakhet i studien. For å kunne øke begrepsvaliditet i studien har vi i intervjusituasjon forsøkt å stille oppfølgingsspørsmål underveis for å forsikre oss om at informantene ikke har misforstått, samt forsøkt å avklare usikkerhet fra vår side så fort det har oppstått. En annen måte å øke begrepsvaliditet på i et casestudie er å bruke ulike kilder for datainnsamling (Yin, 2018), og ved at vi i denne studien benytter både intervjuer og dokumentanalyse for datainnsamling vil dette kunne være med på å styrke begrepsvaliditeten.

Ekstern validitet handler om i hvilken grad funnene fra en studie er generaliserbare, altså om funnene er overførbare til andre situasjoner eller hendelser. En måte å styrke ekstern validitet på kan være å ha et stort nok og representativt utvalg (Saunders et al., 2016). Ettersom denne studien bare inkluderer ti deltakere kan det stilles spørsmål om generaliserbarheten i studiens funn. Johannessen et al. (2011) argumenterer likevel for at et utvalg mellom ti og femten deltakere er nok i kvalitative studier, hvor hovedformålet er å generalisere til teori og skape

forståelse. Ettersom vi også har inkludert informanter fra ulike deler av Norge, kan dette bidra til at studiens funn ikke er basert på regional tilknytning eller kontekst, men kan være generaliserbare for større deler av landet.

Som nevnt tidligere, tok vi kontakt med aktørene i studien via forespørsel på e-post. Aktørene ble valgt ut og kontaktet av oss på egen hånd, uten anbefalinger fra andre. Det som derimot kan være med på å svekke generaliserbarheten i studien er at utvalget er, som nevnt, basert på snøballmetoden. Dette kan være en svakhet fordi aktørene selv har valgt ut hvem som var best egnet til å stille til intervju. På den andre siden så har bedriftene i denne studien små administrasjoner, og vi mener derfor at validiteten her er ivaretatt.

I kvalitative studier kan det være vanskelig å overføre funnene til andre situasjoner, da det som forskes på i stor grad tar for seg ganske konkrete problemstillinger. Yin (2018) argumenterer for at utforming av problemstillingen kan være med på å øke eller svekke generaliserbarheten til en studie. Problemstillinger som er utformet slik at det har en begrenset relevans for andre situasjoner er en trussel for ekstern validitet. Vi har derfor i denne studien utformet problemstillingen slik at den kan være gjeldende for lignende situasjoner, fordi de samme mekanismene kan finnes i andre bransjer. På bakgrunn av dette så mener vi at problemstillingen er utarbeidet slik at funnene til en viss grad kan generaliseres.

3.7.2 Reliabilitet

Reliabilitet viser til studiens pålitelighet og i hvilken grad resultatene fra forskningen kan repliseres; altså om lignende studier vil komme frem til samme funn (Saunders et al., 2016). Studiens pålitelighet omhandler også nøyaktigheten i det innsamlede datamaterialet, hvilke data som er tatt i bruk, innsamlingsmetoder og hvordan dataene analyseres (Johannessen et al., 2011). For å sikre at vår studie er pålitelig i størst mulig grad har vi valgt å ta i bruk en triangulær metode. Dette øker studiens reliabilitet og reduserer sannsynligheten for feil, fordi dataene hentes inn fra ulike kilder.

Innenfor begrepet reliabilitet skilles det ofte mellom intern og ekstern reliabilitet. Intern reliabilitet viser til den delen av reliabiliteten som omhandler forskernes rolle i datainnsamling og dataanalyse. I kvalitativ forskning, og spesielt i studier som bruker semistrukturerte dybdeintervjuer som primærdata, spiller intervjueren en viktig rolle for studiens reliabilitet. Dette er blant annet fordi svarene man får fra informantene kan avhenge av hvordan

intervjueren stiller spørsmål og oppfølgingsspørsmål. Flere faktorer ved intervjuerens tilstand vil også kunne true reliabiliteten til datainnsamlingen, dersom dette fører til at intervjueren misforstår eller feiltolker informasjon fra informanten. Dette kalles «forsker-feil» (*researcher error*), og kan for eksempel oppstå dersom intervjueren er sulten eller trøtt under intervjuet (Saunders et al., 2016). For å unngå forsker-feil i størst mulig grad har vi blant annet vært opptatt av å ikke planlegge for mange intervjuer på én dag, samt å ta oss pauser mellom intervjuene.

Også forsker-bias kan true reliabiliteten til en studie. Forsker-bias kan oppstå dersom intervjueren lar sine subjektive meninger og holdninger påvirke tolkningen av svarene i et intervju (Saunders et al., 2016). For å forhindre dette har vi, som nevnt, vært nøyaktige og detaljfokuserte i vår transkribering av intervjuene. Vi har også vært bevisst på å holde oss så nøytrale som mulig i vår tolkning av datamaterialet.

Ekstern reliabilitet handler om i hvilken grad våre funn vil gi konsistente funn i en replikasjon. I kvalitativ forskning er det ofte vanskelig å sikre ekstern reliabilitet, blant annet fordi forskningen belyser en situasjon eller et fenomen på et bestemt tidspunkt. Dette kan endres raskt, og det er derfor knyttet usikkerhet til om andre studier vil få samme funn i en replikasjon (Saunders et al., 2016). Dette vil også gjelde vår forskning, da studien er fokusert på et område hvor det stadig skjer nye endringer.

3.8 Forskningsetikk

Etiske vurderinger er en viktig del av et forskningsprosjekt, spesielt i tilfeller hvor datainnsamlingen inkluderer personopplysninger og sensitive data (Saunders et al., 2016). Det har derfor vært viktig for oss at studien har høy etisk kvalitet, og at personvernet til deltakerne er ivaretatt. Alle personvernopplysninger er derfor håndtert etter personvernprinsippene (Datatilsynet, 2019).

For å sørge for at vår forskning skjer i samhold med anerkjente etiske normer, har vi også valgt å ta utgangspunkt i etiske retningslinjer fra «Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora» (NESH). Et viktig punkt i deres retningslinjer er et informert og frivillige samtykke fra deltakerne i forskningen (NESH, 2021). Dette sikret vi ved å sende ut et dokument i forkant av intervjuene, hvor deltakerne ble informert om studiens

innhold og hvordan opplysninger som fremkommer i intervjuet, inkludert personopplysninger, ville lagres. I starten av hvert intervju gikk vi gjennom dette samtykkeskjemaet sammen med informantene. Dette gjorde vi for å sikre at informasjonen var forstått, samt for å gi dem mulighet til å stille spørsmål. I etterkant av intervjuet skrev informantene under på denne samtykkeerklæringen (Vedlegg 1).

Andre viktige punkter i retningslinjene til NESH er anonymitet, konfidensialitet og taushetsplikt. Vi har valgt å anonymisere alle informantene i studien. Anonymisering handler om å fjerne forbindelsen mellom informasjon og person (NESH, 2021). Informantene ble i samtykkeskjemaet informert om at deres anonymitet ville sikres, og det ble i tillegg opplyst om dette i starten av hvert intervju. Fordelen med å holde informantene anonyme er at det kan åpne for en ærligere dialog, hvor informantene ikke trenger å ta hensyn til sin lojalitet overfor arbeidsgiver. Gode rutiner og prosesser for å sikre informantenes anonymitet ble derfor viktig. Dette ble blant annet sikret ved at det kun var ansvarlige for studien som hadde tilgang til informasjon om hvem informantene var, og at ingen personopplysninger ble brukt i dataanalysen. Informantene ble opplyst om at de når som helst kunne ta kontakt for å få innsikt i personopplysninger som var lagret om dem, samt om deres rettigheter til å få informasjon om seg selv slettet. Vi har også pålagt oss taushetsplikt i forhold til informasjon som kommer frem i løpet av denne forskningsprosessen. Vår taushetserklæring fremkommer i samtykkeskjemaet informantene fikk utsendt. Dette betyr at vi ikke kan dele informasjon som fremkommer i intervjuene i andre sammenhenger enn i vår forskningsoppgave.

Alle forskningsprosjekter som behandler personopplysninger må meldes inn til Norsk Senter for Forskningsdata (NSD) dersom institusjonen man tilhører har en avtale med NSD (NSD, u.å.). Ettersom Norges Handelshøyskole (NHH) har en slik avtale med NSD, har vi derfor søkt og fått godkjenning for behandling av personopplysninger.

4. Funn og diskusjon

I dette kapittelet presenteres studiens funn fra dybdeintervjuer og dokumentanalyse. Funnene vil videre diskuteres med utgangspunkt i utredningens teoretiske rammeverk, og studiens problemstilling vil være bakgrunn for diskusjonen.

4.1 Barrierer

Gjennom våre intervjuer har vi forsøkt å undersøke hvilke barrierer som hindrer små og mellomstore eiendomsutviklere i å arbeide med bærekraft. I dette delkapittelet vil vi presentere de viktigste funnene knyttet til disse barrierene. Gjennom å identifisere relevante barrierer ønsker vi å bidra til og skape en større forståelse for hva som kreves for at eiendomsutviklere skal bevege seg i en mer bærekraftig retning. Dette delkapittelet er strukturert basert på de fire viktigste barrierene som fremkom under intervjuene, og disse er diskutert med utgangspunkt i det teoretiske rammeverket.

Barriere 1: Definisjon av bærekraft i bygg- og eiendomsbransjen

Våre funn viser at det er knyttet mye usikkerhet til hvordan begrepet bærekraft skal defineres og brukes i ulike kontekster. Flere av informantene i vår studie trekker nemlig frem at en av utfordringene de opplever, knyttet til sitt arbeid med bærekraft, er å definere hva som er bærekraftig utvikling av boliger og boligområder. T2 sier at en av de største utfordringene er at de ikke vet hvilke krav som blir stilt til dem, og at det er mye usikkerhet rundt hvilke krav EU, banker og andre aktører vil komme med i fremtiden. Også T3 forteller at det er krevende å vite hvordan man skal ta fatt på bærekraftsarbeidet i selskapet, og begrunner dette med at mange ulike parametere kan legges inn i begrepet. Informanten sier også *«så tror jeg det er en kompetansemessig utfordring, fordi det har blitt så mye «buzzord» om bærekraft, så mange finner det litt forvirrende rett og slett»*.

Gjennom intervjuene kommer det frem at hvordan begrepet bærekraft defineres, og hvilke dimensjoner som fokuseres mest på, varierer mellom eiendomsutviklere. Derfor ønsker vi å gå nærmere inn på hvilke forhold våre informanter nevner ved spørsmål om hvordan de definerer bærekraft i bygg- og eiendomssektoren. På bakgrunn av dette vil vi vurdere om eiendomsutviklernes definisjon av bærekraft i bygg sammenfaller med Berardis (2013a) definisjon av grønne- eller bærekraftige bygg.

Energieffektivitet

Ett av de temaene som blir nevnt av flere informanter, ved spørsmål om hvordan de definerer bærekraft i bygg- og eiendomssektoren, er energieffektiviteten i bygget. B2 sier blant annet «*vi har ikke nok energi i fremtiden, så når du setter opp et bygg, så må det bygget først bruke så lite energi som mulig, og pluss-tanken er hvordan tilfører du energi*». Informanten peker også på at fordi et energieffektivt bygg har et lavere energibehov enn et mindre energieffektivt bygg, vil verdens energiforbruk kunne reduseres dersom det bygges flere energieffektive boliger. For å sikre at byggene har et lavere energibehov peker informant B2 på at det blant annet er avgjørende hvor mye isolasjon som legges i veggene, og hvilken U-verdi dører og vinduer har. Disse forholdene reflekteres av bokstavkarakteren i den lovpålagte energimerkingen.

Energitilførsel

Også hvilken type energi som blir tilført byggene nevnes av flere informanter som bestemmende for byggets grad av bærekraft. Det er også dette som avgjør hvilken fargekarakter et bygg får i sin energimerking. Energikilder som nevnes av våre informanter i et bærekraftperspektiv er blant annet vannbåren varme, solenergi og bergvarme. Det kommer frem at vannbåren varme er den fornybare energikilden flest av informantene har tatt i bruk i sine bygg.

Materialbruk

Materialbruk nevnes også som betydningsfullt for graden av bærekraft i et bygg. Hvilke materialer som brukes knyttes blant annet til byggets levetid. Eksempelvis nevner B2 at de ser flere nybygg hvor de får inntrykk av at dårlige materialer er brukt, og hvor for eksempel fasade vil komme til å måtte skiftes etter kort tid. Dette mener informanten er svært lite bærekraftig. En annen informant, O2, uttaler at «*det bærekraft egentlig handler om er å få forbruket vårt ned*». Informanten peker på at vi må bruke opp de tingene vi har, før vi kjøper nye ting. I sammenheng med dette mener O2 at et bærekraftig bygg må ta i bruk materialer av god kvalitet, som ikke har behov for å skiftes ut ofte.

Hvor bærekraftig det er å utvinne materialer som skal brukes, nevnes også som betydningsfullt for å avgjøre om et bygg er bærekraftig eller ikke. Flere informanter nevner blant annet at bruken av betong er relatert med store klimagassutslipp. Et materiale som nevnes som mer bærekraftig er massivt tre. Likevel er det mange forhold som må tas med i beregningen av

hvilke materialer som bidrar til minst klimagassutslipp. B2 nevner at massivt tre kan være bra, men at et problem er at man ikke har nok tre i nærheten til at dette er et bærekraftig alternativ. Informanten peker på at flere store prosjekter, hvor det er brukt massivt tre, har vært avhengige av å importere tre fra utlandet, noe som kan bidra til store klimagassutslipp. Det vil derfor være en avveining av hvilke type utregninger som blir gjort i forbindelse med hvert materiale.

Sosial bærekraft

Den sosiale dimensjonen av begrepet bærekraft er også noe som blir trukket frem av våre informanter. Flere av dem nevner at tanken om likestilling og gode arbeidsforhold blir tatt som en selvfølge i Norge i dag, men at det er en viktig forutsetning for en bærekraftig utvikling. I tillegg nevnes bo-området som en viktig del av den sosiale dimensjonen av bærekraft i et bygg. Dette handler om å sette menneskelige behov i sentrum og legge til rette for at mennesker som bor i byggene trives og har det bra. B3 nevner at *«jeg kan tenke meg at den sosiale delen av bærekraft kan man relatere seg litt til, som for eksempel det med takterrasse, gode utearealer og balkonger og sånn»*. Gjennom intervjuet fokuserer denne informanten mye på at hager og friarealer mellom boligene er viktig for bærekraft. Informanten sier også at de opplever at kommunen har mye fokus på denne dimensjonen av bærekraft i sine vurderinger av byggesøknader. Herunder gjelder også enkel tilgang til skole, barnehage, offentlig transport og sosiale møteplasser.

Også Folkehelseinstituttet peker på at den sosiale dimensjonen er en viktig del av begrepet bærekraft. Dette fremhever de i sin artikkel «Sosialt bærekraftige lokalsamfunn», hvor de peker på at denne dimensjonen får mindre oppmerksomhet enn de andre dimensjonene av bærekraft. Her viser de også til fire mål for sosial bærekraft i bo-områder i Norge. Disse målene er at innbyggerne; har tillit til hverandre, har tilgang til arbeid, utdanning og gode nærmiljøer, at de opplever tilhørighet i samfunnet og at de kjenner seg trygge (Folkehelseinstituttet, 2020).

En slik tankegang kommer spesielt til uttrykk hos én av våre informanter. T1 forteller nemlig at de ønsker å skape gode steder å bo for sine kunder, og uttaler blant annet at de ønsker å bygge fremtidens måte å leve på. Dette vil være i nærheten av kollektivtrafikk og kommunale tjenester, samt at de vil bygge sosiale møteplasser og grøntarealer i området. Dette er i tråd med Folkehelseinstituttets fire mål for sosial bærekraft, og slike bo-områder kan bidra til å utjevne sosiale ulikheter.

Diverse tiltak

Flere eiendomsutviklere har også tatt initiativ til å ta i bruk andre former for bærekraft i sine bygg. Et eksempel på dette er at eiendomsutviklere tilrettelegger for en delingsøkonomi for dem som bor i byggene deres. Dette kan blant annet være muligheten for å dele på biler, sykler, ski, kajaker eller annet relevant utstyr. Dette er løsninger som kan bidra til mer bærekraft ved at beboerne i byggene eksempelvis reduserer sitt forbruk, kjører mindre bil eller sykler mer. Én av informantene forteller også at de har laget nøkkelløse ordninger i sine boliger, samt at de har laget kjølerom i noen av byggene. Disse kjølerommene kan brukes av beboere slik at de kan bestille mat og få dem levert i kjølerommet, selv når beboerne ikke er hjemme. Denne informanten peker på at dette er et bærekraftstiltak som eksempelvis kan bidra til at færre trenger å ha bil hjemme, samt at det kan bidra til å øke den sosiale bærekraften i bo-området.

Grønne eller bærekraftige bygg?

Gjennom vår datainnsamling har vi ønsket å avdekke om våre informanter har et perspektiv på bærekraft som sammenfaller med Berardis (2013a) definisjon av grønne- eller bærekraftige bygg. På bakgrunn av funnene som er lagt frem over, finner vi at eiendomsutviklerne i vårt utvalg benytter definisjonen av bærekraftige bygg når de snakker om bærekraft. Dette funnet begrunnes ved at ingen av våre informanter tok i bruk definisjonen av grønne bygg, da de redegjorde for hvordan de arbeidet med bærekraft. Altså fokuserte de ikke utelukkende på karakteristikker i bygget, og i hvilken grad disse var «grønne» etter Berardis (2013a) definisjon. I stedet fokuserte samtlige av informantene også på den sosiale og den økonomiske dimensjonen av bærekraft. Vi kan derfor, med utgangspunkt i vårt utvalg, konkludere med at definisjonen av bærekraftige bygg tas i bruk av eiendomsutviklere.

Barriere 2: Mangel på betalingsvilje og kunnskap

Et av studiens hovedfunn er at en avgjørende barriere for at eiendomsutviklere skal arbeide mer med bærekraft er kundenes betalingsvilje. Et flertall av våre informanter mener at få bærekraftige tiltak hos eiendomsutviklere blir gjennomført, fordi kundenes betalingsvilje ikke sammenfaller med de økte kostnadene knyttet til disse tiltakene.

Ifølge våre informanter etterspør deres kunder sjeldent eller aldri bærekraft i byggene de vurderer å kjøpe. Altså fremstår ikke bærekraft som et kriterium kundene er opptatt av. B3 uttaler at «vi har ikke fått et eneste spørsmål om bærekraft. Kundene er opptatt av hva slags type kjøkken det er og så videre. Sånn er det dessverre». Sammenfallende svar fikk vi fra B1,

B2, T3 og T4. O2 uttaler at de kanskje opplever en liten dreining, ved at de får noen flere spørsmål om bærekraft i byggene, men at de kundene som spør likevel ikke er villige til å betale mer for dette. På bakgrunn av intervjuene ser vi altså at kundene i dag er mest opptatt av de tradisjonelle kriteriene for et boligkjøp, som blant annet beliggenhet, solforhold, hvilket kjøkken de får og hvilke fliser som blir lagt på badet.

Kundenes manglende betalingsvilje for mer bærekraftige løsninger i boligen kan ha sammenheng med kundenes kunnskapsnivå innenfor boliger og byggteknikk. B2 uttaler blant annet at *«vi ser jo at det er veldig masse nybygg og masse innenfor bolig som er innmari kjipe i kvalitetene, og som dere ikke har mulighet til å skjønne at er dårlig»*. Dette indikerer at det er store ulikheter mellom informasjonen «den vanlige kunden» og eiendomsutvikleren har. Dette kan i stor grad knyttes til teorien om «The market for lemons», der selger har mer kunnskap og informasjon om et produkt og dets kvaliteter enn det kjøper har. Dette vil vi komme tilbake til i kapittel 4.4.

Informasjon om energieffektiviteten til et bygg har den vanlige forbruker lovfestet rett på. Dette er i henhold til Energimerkeforskriften, som har hjemmel i Energiloven fra 1990. Som vi tidligere har vært inne på, peker våre informanter på at energieffektiviteten i bygg har stor betydning for dets grad av bærekraft. Den lovpålagte energimerkingen er derfor en viktig indikator for hvordan energieffektiviteten i bygget er og i hvilken grad boligen varmes opp av fornybar energi. I sammenheng med dette uttaler T4; *«tidligere så har det jo vært mange sånne forsøk på å få et miljøsertifikat og energimerking, og det var jo noe som ble gjort for å få kunder til å stille krav på det bygget de kjøper, men du ser jo at det koker bort når objektene først kommer på markedet»*. T4 mener altså at energimerkingen til syvende og sist ikke betyr så mye for kunden og dens betalingsvilje, fordi de tradisjonelle kriteriene for en bolig er viktigere for kunden enn hvordan boligen er isolert og hvordan den varmes opp. Lignende uttalelser kommer også fra andre informanter. Samtidig trekkes det frem at de økte strømprisene kan endre kundenes preferanser knyttet til energimerking. Ettersom boliger med dårligere energimerking krever mer strøm for oppvarming, vil dette kunne føre til at flere forbrukere blir mer opptatt av energimerking. Det trekkes også frem at dette kan øke betalingsviljen på boliger med en bedre energimerking.

Utfordringene knyttet til manglende betalingsvilje hos kunder kommer også frem når vi spør våre informanter om andre sertifiseringsordninger, deriblant BREEAM-sertifisering. Flere av

våre informanter forteller at det i næringsbygg er etterspørsel etter BREEAM-sertifiseringer, samt betalingsvilje for denne sertifiseringsordningen. Den samme betalingsviljen finnes derimot ikke hos privatkunder. Informant B3 forteller at det ikke har vært aktuelt for dem å sertifisere boliger med BREEAM, fordi de ikke opplever at kundene er villige til å betale for en slik sertifisering, og fordi de ikke har mulighet til at sertifiseringen skal gå ut over deres dekningsbidrag i prosjekter. Informanten opplyser at det vil koste fra 1 til 1,5 millioner kroner for dem å BREEAM-sertifisere et boligprosjekt. På bakgrunn av dette ser vi at dersom en eiendomsutvikler planlegger et prosjekt på en måte som tilsvarer at bygget vil kunne bli BREEAM-sertifisert, så vil det fremdeles koste mye å oppnå selve sertifiseringen. Dette er en regning eiendomsutvikleren selv må ta. B3 uttaler at *«det er den brytningen vi er i som boligutvikler altså - at vi vil ikke bare ha et dokument, vi vil være sikker på at vi får «value for money»»*.

Samlet sett får vi ingen indikasjoner på at betalingsviljen fra kunder øker i stor grad hos eiendomsutviklere som gjør bærekraftige tiltak i sine boliger, eller miljøsertifiserer dem. Altså er insentivene for å gjøre denne type tiltak og sertifiseringer lave. Lave insentiver for slike bærekraftsforbedringer, som en følge av lav betalingsvilje fra kunder, er derfor en tydelig barriere for at eiendomsutviklere skal implementere mer bærekraft i sine prosesser. Dette funnet stemmer overens med Gupta og Baruas (2018) funn om at engasjement hos interessenter er en utfordring for implementering av bærekraft i forretningsstrategien hos små og mellomstore bedrifter.

Barriere 3: Myndigheter

Flere av informantene trekker frem myndigheter og kommune som en tydelig barriere for at de skal arbeide med bærekraft. Det fremkommer at informantene mener at regulative hindringer står i veien for utvikling og bærekraftsarbeid. Spesielt informantene; B1, B2 og B3 er tydelige på dette. Felles for disse informantene er at de er lokalisert i Bergen, og våre funn viser at det i Bergen spesielt er utfordringer i relasjonen mellom kommune og eiendomsutviklere. B2 forteller blant annet at *«kommunen stiller ikke opp i det hele tatt»*.

Uttalelsene til informantene støttes av funn fra rapporten «Planprosesser og byggesaksbehandling i Bergen kommune», utviklet av Asplan Viak for Bergen Næringsråd og Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Rapporten undersøker hvordan brukere av tjenester fra Plan- og bygningsetaten opplever kvalitet, service, saksbehandlingstid og pris på

byggesaks- og planbehandling. Funnene i rapporten viser at brukerne mener at hvem som er saksbehandler har stor betydning for utfallet av deres søknad, og at de derfor opplever mindre likebehandling. Dette kan oppleves urettferdig og være en kilde til frustrasjon. Andre faktorer som blir trukket frem er blant annet lite forutsigbarhet, samt ulikheter i muligheten for kjapp avklaring i saker. Dette er også faktorer som våre informanter har nevnt i intervjuene. Rapporten peker på at gjensidig rolleforståelse og tillit til hverandre vil være viktig for å løse disse utfordringene, da det i dag er manglende tillit mellom disse partene (Sigurdson, Lode og Nordtveit, 2021).

Dette er sammenfallende med våre funn, spesielt tilknyttet informantene som er lokalisert i Bergen. En sentral faktor som var gjennomgående hos disse informantene, var at «de som sitter på toppen» ikke virker å være interessert i de ekstra bærekraftstiltakene som eiendomsutviklere planlegger, og at de ikke er støttende overfor det bedriftene ønsker å bidra med når det kommer til bærekraft. B1 uttaler at «*statens representant på Vestlandet har overhodet ingen miljøambisjoner*». Informanten forteller videre at reguleringsplanene i kommunen er preget av mye subjektivitet, og at det er lite fokus på bærekraft i dem. Flere av informantene sier også at de opplever at de enkelte ganger har blitt mistrodd av kommunale myndigheter i sammenhenger hvor de har presentert planer for utbygging med ekstra bærekraftsinitiativ inkludert. I disse sammenhengene har de opplevd at kommunen ikke tror på at de har ærlige intensjoner med sine bærekraftstiltak, men at de derimot mistenker dem for å ha andre motiver bak det arbeidet de gjør. Et eksempel som trekkes frem er at kommunen mistenker dem for å gjøre disse tiltakene fordi de ønsker godkjenning for å bygge et spesifikt sted, eller at de ønsker å bygge flere enheter.

Jakobsen et al. (2020) argumenterer for at regional tilknytning har betydning for grønn innovasjon. Det betyr at hvor i landet et selskap har sin tilknytning kan ha betydning for deres grønne omstilling. Dette kan kobles til våre funn om at kommunale myndigheter kan være en barriere for bærekraftstiltak. Fordi hver enkelt kommune har egne reguleringsplaner som legger føringer for utviklingen av bo-områder, vil det oppstå regionale forskjeller mellom dem. Disse forskjellene vil også kunne påvirke graden av bærekraft i boligområdene som utvikles. Våre intervjuer har også, som vi var inne på, gitt oss indikasjoner på at eiendomsutviklerne som hører til i Bergen kommune opplever kommunen som en større barriere enn informantene fra andre byer.

Selv om det fremkommer at det er påfallende størst utfordringer mellom kommunale myndigheter og eiendomsutviklere i Bergen, ble også frustrasjon rundt myndighetene trukket frem av enkelte informanter fra Trondheim. T1 forteller blant annet at de opplever at politikerne i byen har vært dårlige til å trekke frem prosjekter som har fokusert på bærekraft, eksempelvis passivhusprosjekter. Informanten peker på at de har savnet at myndighetene gir slike prosjekter positiv omtale, og mener at dette kunne bidratt til å øke kunnskapsnivået om bærekraftige boligprosjekter i befolkningen. Som vi har vært inne på i barriere 1, er forbrukernes kunnskapsnivå med på å påvirke etterspørselen og betalingsviljen til mer bærekraftige boliger. T1 uttaler blant annet *«hvis myndighetene systematisk hadde informert og økt kunnskapsnivå til folk så hadde flere kjøpt det og da hadde vi bygd det, vi følger jo markedet»*. Også utfordringen knyttet til likebehandling, som trekkes frem i Asplan Viaks rapport, trekkes frem av en informant fra Trondheim. T4 nevner nemlig at et av problemene er at kravene ikke er konsekvente fra kommunen sin side, og at dette fører til at de kan oppleve seg urettferdig behandlet.

En annen sentral faktor, og en av de mest tydelige barrierene vi finner i studien, er mangelen på offentlige insentiver til å drive med bærekraftarbeid. Flere av våre informanter påpeker at de ikke opplever at de oppnår goodwill eller fordeler fra myndighetene dersom de tenker bærekraftig, og de påstår at dette hindrer at flere implementerer bærekraft i sine forretningsstrategier. De mener at dette henger sammen med at verken kommunale eller statlige myndigheter skaper insentiver for å gjøre mer bærekraftige tiltak. Dette funnet er sammenfallende med studier fra Aghelie (2017) og Purwandani og Michaud (2021), som finner at myndigheter er en viktig barriere for at små og mellomstore bedrifter skal implementere bærekraftige løsninger i større grad. Også funn fra Gupta og Barua (2018) viser at statlig støtte er en av de mest fremtredende utfordringene SMB-aktører kan møte ved implementering av grønne forretningspraksiser.

Flere av informantene påpeker at de mener at å drive frem en bærekraftig utvikling i hovedsak er et statlig ansvar. Blant annet uttaler B3 at *«vi trenger jo at organisasjoner og myndighetene pusher oss på bærekraft, det er det ikke tvil om»*. Det kommer også frem at informantene mener at flere eiendomsutviklere ville bidratt til den grønne omstillingen dersom myndighetene hadde utformet insentivordninger. O2 uttaler i denne sammenhengen at; *«jeg tror mye mer på gulroten enn piskene da, det må være insentiver for å gjøre det riktige»*. Informanten mener altså at det hadde vært mer effektivt dersom eiendomsutviklere ble

belønnet for å jobbe med bærekraft, i stedet for at deres bærekraftsarbeid i stor grad skal dreie seg om å holde seg innenfor myndighetenes krav og reguleringer. Dette fører, ifølge O2, til at færre ønsker å strekke seg lengre for å bidra til en mer bærekraftig utvikling.

Som eksempler på slike belønningssystemer nevner våre informanter blant annet; å få bygge en etasje høyere, bygge litt større eller få en raskere saksbehandling. De mener at slike belønningssystemer kunne bidratt til å bedre lønnsomheten til eiendomsutviklere som tar ekstra kostnader ved å fokusere på bærekraft. Også B1 støtter denne påstanden, og uttaler; *«hadde vi fått fordeler eller fast track for disse prosjektene, hadde mange andre fulgt etter»*.

Barriere 4: Lønnsomhet

Lønnsomhet i sine prosjekter er naturlig nok en viktig faktor for private eiendomsutviklere. Til tross for at mange av våre informanter arbeider med ulike bærekraftstiltak, sier samtlige at disse tiltakene påvirker deres lønnsomhet negativt. Én av våre informanter sier blant annet at alle tiltakene de gjør for å sikre mer bærekraft i sine prosjekter kun er kostnader som reduserer resultatet deres. Som vi har vært inne på, peker våre informanter på at det ikke er betalingsvilje i markedet for mer bærekraftige løsninger i boligene. Ser vi dette i sammenheng med eiendomsutviklernes egne definisjoner av hva bærekraft i sine bygg er, så er flertallet av disse koblet til tiltak som går utover de gjeldende kravene i TEK17 og andre lovreguleringer. Dette fører til at de som likevel gjennomfører slike tiltak øker sine kostnader, uten å nødvendigvis øke sine inntekter tilsvarende. I lys av dette peker flere av våre informanter på at bærekraftstiltak i dag ikke er lønnsomt for dem. Dette vurderes som en viktig barriere for at små og mellomstore eiendomsutviklere skal implementere mer bærekraft i sine forretningsmodeller. Også mangelen på insentivordninger, som vi har vært inne på tidligere, påvirker lønnsomheten til de eiendomsutviklerne som arbeider med bærekraft. Flere av informantene etterlyser slike insentivordninger som kan gjøre det mer lønnsomt for dem å arbeide med bærekraft. Dette kan derfor kobles til lønnsomhet som en barriere for implementering av bærekraft hos små og mellomstore eiendomsutviklere.

Hvilken finansiell stilling en bedrift har, kan også være av betydning for hvilke bærekraftstiltak som blir gjort. På bakgrunn av vår dokumentanalyse av bedriftenes årsregnskap har vi fått indikasjoner på at en svakere finansiell stilling kan fungere som en barriere for bærekraftsarbeid. Disse indikasjonene er sammenfallende med uttalelser i intervjuene, hvor informanter som sa at de var i en svakere finansiell posisjon, også lå tydelig

lengre bak i sin bærekraftstankegang- og arbeid. Det er viktig å påpeke at vårt datamateriale ikke gir oss grunnlag til å trekke noen konklusjoner på dette området, men funnet viser antydninger til at en svakere finansiell posisjon kan fungere som en barriere for bærekraftsarbeid. Dette er i tråd med studiene til Purwandani og Michaud (2021), Gupta og Barua (2018), samt Aghelie (2017), der alle de tre studiene finner at mangel på kapital, penger og andre finansielle begrensninger er betydelige barrierer for bærekraftsarbeid i små og mellomstore bedrifter.

Dagens markedsforhold skaper også finansielle begrensninger i denne bransjen. Kostnadsnivået i bransjen har økt betraktelig den siste tiden, blant annet fordi energi- og materialpriser har skutt i været. Dette fører til at de samlede kostnadene ved å bygge boliger stiger, og dette kan påvirke lønnsomheten til SMB-aktører i denne bransjen. B1 peker på at det er urolige tider i bransjen, og forteller at det økende rentenivået også vil kunne påvirke kunders betalingsvilje. Til sammen utgjør dette at kostnadene blir høyere og betalingsviljen lavere. Summen av disse markedsforholdene kan bidra til å øke denne barrieren ytterligere, fordi et gitt dekningsbidrag er nødvendig for at eiendomsutviklere skal gjennomføre sine prosjekter. Dette vil si at når kostnadene økes vil det bli vanskeligere å implementere bærekraftstiltak, dersom det påvirker prosjektets dekningsbidrag i for stor grad. Derfor kan de økte kostnadene føre til at færre eiendomsutviklere setter bærekraft på agendaen.

4.2 Drivere

I forrige delkapittel presenterte og diskuterte vi sentrale barrierer for at små og mellomstore eiendomsutviklere skal arbeide med bærekraft. Til tross for at disse barrierene kan hindre slike aktører i å implementere bærekraftige tiltak i sine forretningsstrategier, har vi også funnet at mange forhold fungerer som drivere for bærekraftsarbeid. I dette kapitlet vil vi redegjøre for de fire mest sentrale driverne som fremkom under intervjuene, og diskutere disse med utgangspunkt i utredningens teoretiske rammeverk.

Driver 1: Konkurranseskraft

Et viktig funn i denne studien er at muligheten til å styrke sin konkurranseskraft i markedet er en viktig driver for at små og mellomstore eiendomsutviklere skal arbeide med bærekraft. Et slikt arbeid kan styrke aktørenes konkurranseskraft på flere måter. Dette er i tråd med nyere forskning, som viser at det å forbedre bærekraftsytelser kan lede til konkurransefortrinn

(Jørgensen og Pedersen, 2018). Gjennom våre intervjuer trekkes det frem at bærekraftstiltak kan bidra til å øke bedriftens konkurransekraft, blant annet gjennom; mulighet til omdømmebygging, styrke sin markedsføring, bli en attraktiv arbeidsplass og styrke sin posisjon i anbudskonkurranser. Her vil vi se nærmere på disse delene av potensielt økt konkurransekraft knyttet til bærekraftstiltak hos små og mellomstore eiendomsutviklere.

I likhet med tidligere forskning finner vi i denne studien at omdømmebygging og muligheten til å oppnå bedre offentlig omtale, ved å vise at man er en ansvarlig aktør, er en sentral driver for å implementere og arbeide med bærekraft. Både Aghelie (2017) og Purwandani og Michaud (2021) trekker i sine studier frem at denne driveren var den aktørene anså som den mest sentrale. I tillegg finner Hillary (2004) at en ekstern fordel som er mulig å oppnå ved å bli mer grønn og bærekraftig kan være kommunikasjonsfordeler, altså å skape et positivt offentlig bilde av sin bedrift.

Muligheten til å oppnå et bedre omdømme som en driver for bærekraftsarbeid ble nevnt av hele åtte av ti informanter. Blant annet uttaler B2; *«og så tror vi at vi vinner på det i det lange løp. For de som da kjøper bolig hos oss, de vil være fornøyd over lang tid, og det går jo fra munn til munn på en måte. Man opparbeider seg jo et godt rykte, og det er også viktig»*. Ut ifra disse svarene er det tydelig at omdømmebygging er en viktig driver for at eiendomsutviklere skal implementere flere bærekraftstiltak i sine forretningsmodeller. En slik omdømmebygging kan bidra til å øke bedrifters konkurransekraft i forhold til andre aktører i bransjen.

Som nevnt tidligere, fant Hillary (2004) at det er mulig å oppnå kommersielle fordeler ved å implementere en mer bærekraftig forretningsstrategi. Dette innebærer blant annet å oppnå fordeler knyttet til markedsføring. Dette sammenfaller med funn fra vår studie, hvor flere av informantene nevnte at en driver for å arbeide med bærekraft var muligheten til å øke sin verdi i markedsføringssammenheng. T1 uttaler blant annet at de bruker bærekraftstiltak som markedsføring for å vise til interessenter at de er opptatt av å gjøre det riktige. Informanten forteller at de ikke gjør andre tiltak enn de som er pålagt dem i lover og reguleringer, men at de likevel bruker regulerte tiltak aktivt i sin markedsføring. Tiltak som, ifølge informantene, brukes i markedsføring er blant annet vannbåren varme, god energimerking og sosiale bærekraftstiltak. I sammenheng med kommersielle fordeler som drivere for bærekraftsarbeid, kan det ligge en potensiell fare for grønnvasking. Dette kan oppstå dersom slike tiltak brukes

for at en bedrift i sin helhet skal fremstå mer bærekraftig, til tross for at det i realiteten bare er et fåtall av bedriftens aktiviteter som sammenfaller med en bærekraftig utvikling.

Konkurranseskraft kan også kobles til økt attraktivitet som arbeidsgiver. Ifølge Nidumolu et al. (2009) er rekruttering og ivaretagelse av de riktige ansatte et viktig initiativ for at et selskap skal bli mer bærekraftig. Dette er noe T3 trekker frem i sitt intervju, hvor informanten legger vekt på at de mener at deres arbeid med bærekraft vil kunne påvirke hvordan potensielle ansatte vurderer dem som arbeidstaker. Ved å ha en mer tydelig bærekraftsprofil mener hen at de kan bli en mer attraktiv arbeidsgiver, og at det vil gjøre det lettere for dem å rekruttere de beste arbeidstakerne, noe som igjen vil kunne bidra til å gjøre bedriften enda mer bærekraftig. Hen peker på at dette kan kobles til bedriftens bunnlinje, og at de ikke ønsker å fokusere kun på rene tall, men også på andre faktorer som kan påvirke lønnsomheten deres i et lengre tidsperspektiv. Denne tankegangen er i tråd med FNs definisjon av bærekraft, samt teorien om den tredelte bunnlinjen, som peker på at bedrifter også må ta et ansvar og ivareta andre dimensjoner utover det økonomiske.

I anbudskonkurranser er sterk konkurransekraft helt avgjørende for å vinne anbud og dermed sikre arbeid og inntekter for bedriften. Slike anbudskonkurranser er vanligvis mest aktuelle for entreprenører, og utformes ofte av eiendomsutvikler. Det er også eiendomsutvikler som avgjør hvilket av anbudene som går seirende ut av konkurransen. I sammenheng med dette ønsket vi å kartlegge om eiendomsutviklere stilte krav til bærekraft i sine anbudskonkurranser, og hvordan entreprenørene vi har snakket med forholdt seg til disse. Fra intervjuene kom det frem at kun et fåtall av eiendomsutviklerne satt spesifikke krav til bærekraft hos entreprenører, eksempelvis i form av klimagassreducerende tiltak i byggeprosessen. Derimot var det viktig for eiendomsutviklerne at entreprenørene som ble valgt hadde kjennskap til de planlagte bærekraftstiltakene i byggene, og hvordan dette skulle utføres på en riktig måte. For eksempel var det viktig for eiendomsutviklere som utformet passivhus at entreprenørene hadde erfaring med å bygge slike boliger.

I tråd med studien til Bonini og Swartz (2014), som finner at det å dra nytte av forretningsmuligheter er en av fordelene med bærekraftsarbeid, finner vi også at det for entreprenørene i studien er viktig å ha fokus på bærekraft for å bli mer konkurransedyktige og oppnå bedre forretningsmessige muligheter. Informant O1 uttaler at *«litt av utfordringen etter hvert vil jo ikke være hvem som kan tilby bærekraftige løsninger, men å finne ut hvem som kan*

tilby det mest bærekraftige». Informanten mener også at forretningsmulighetene de ser ved bærekraftsarbeid er sterkt korrelert med økonomiske muligheter. Dette gir indikasjoner på at konkurransesituasjonen i bransjen er i endring, og at bærekraftsarbeid vil bli enda viktigere fremover.

Driver 2: Fremtidige krav

Bygg- og eiendomssektoren er strengt regulert av lovverk, hvorav byggteknisk forskrift (TEK) og Plan- og bygningsloven er de mest sentrale. Noen av informantene uttaler at lovreguleringene i dag ikke er strenge nok i et bærekraftsperspektiv, mens andre informanter er uenige i dette og mener at reguleringene allerede er for strenge. O3 sier i denne sammenhengen; *«for noen handler det om å henge på med de kravene som kommer og de vil si at det er tungt og et pes, mens for andre vil det være at myndighetene ikke strammer til nok*». Fra flere hold, blant annet fra «Hurdalsplattformen» og «Eiendomssektorens veikart for 2050», kommer det indikatorer på at reguleringene knyttet til bærekraft i denne bransjen kan bli strengere i tiden fremover. I tillegg vil EUs taksonomi, som i første omgang vil treffe SMB-sektoren indirekte, samt mulig fremtidige rapporteringskrav, kunne føre til at SMB må omstille og utvikle seg på flere områder.

Dette er også informantene klar over, og et flertall av dem nevner at fremtidige krav knyttet til bærekraft fra myndigheter, samt press fra interessegrupper, er en viktig driver for det bærekraftsarbeidet de gjør i dag. O3 nevner blant annet; *«vi vet av erfaring at kravene kommer på et tidspunkt*». Flere av informantene uttaler at de innser at de er nødt til å være en del av denne utviklingen for å sikre sin overlevelse i fremtiden. O1 uttaler eksempelvis at *«i starten er det en omstilling der folk må skjønne at sånn blir fremtiden, og at det er bare å henge på, eller så vinner du ikke disse anbudene. Man må følge med i tiden. Både dette med at det er i vinden, og enten så er man med eller så blir man et fossil*». Denne påstanden understøttes av T3, som ved spørsmål om hva hen tenker om fremtiden i bransjen, svarer at de tror at det fremover vil bli avgjørende at man kan vise at man arbeider med bærekraft. Informanten uttaler også at *«hvis ikke får du ikke være med i leken*».

Flere av bedriftene vi har snakket med virker å være i en posisjon der de gjør bærekraftige tiltak fordi de tenker at de fremtidige kravene til bærekraft kommer til å bli strengere, og at det derfor vil være viktig å være i forkant. B1 forteller at; *«vi vet at dette kommer - kan enten ligge bakpå, eller ligge frampå*». Dette understøttes av flere informanter, og T1 sier blant annet

at de «*har ikke råd til å la være*». Et av poengene som påpekes av informantene er at det tar tid å lære seg og lage bygg av høyere kvalitet, spesielt i forhold til å samtidig holde kostnadsnivået stabilt. Det er tydelig at flere av informantene mener at det er viktig å få den erfaringen nå, og de peker på at dersom bærekraftige løsninger allerede er implementert i forretningsmodellen, vil det være lettere å imøtekomme fremtidige krav og reguleringer. På bakgrunn av dette mener flere av informantene at de vil være bedre rustet til å overleve i fremtiden dersom de starter tidlig med disse tiltakene. Dette kan føre til at de har større sannsynlighet for å være i stand til å «*takle det som kommer*», samt å opprettholde og styrke sin konkurransekraft. På bakgrunn av dette ser vi at potensielle fremtidige krav er en viktig driver for bærekraftstiltak hos små og mellomstore eiendomsutviklere i dag.

Driver 3: Lønnsomhet

En viktig del av bedrifters overlevelse i fremtiden handler om deres evne til å skape økonomiske resultater. Å sikre lønnsomhet i bærekraftige prosjekter er derfor en svært viktig del av å bidra til en bærekraftig utvikling. Ifølge Nidumolu et al. (2009) ser mange bedrifter på bærekraft og lønnsomhet som motsetninger. Dette stemmer overens med våre funn, hvor det kommer frem at ingen av informantene mener at det i dag er lønnsomt å ta mer bærekraftige valg i sine virksomheter. Derimot vurderer flere av dem lønnsomhetsaspektet som en barriere for å drive med bærekraft, som vi har sett nærmere på under barrierer. Det er likevel viktig å påpeke at Nidumolu et al. (2009) fant at disse antakelsene ikke stemmer. Funnene fra deres studie viser derimot at bærekraft er en driver til innovasjon, og at det påvirker topp- og bunnlinje positivt. Til tross for at våre informanter påpeker at bærekraftstiltak i dag går utover deres lønnsomhet, vil vi her se på aspekter ved lønnsomhet som er koblet til drivere for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere.

Et viktig funn fra vår studie er at informantene som uttaler at de arbeider med bærekraft, i stor grad vurderer lønnsomhet i et lengre tidsperspektiv. Gjennom intervjuene trekkes dette argumentet frem av informantene B1, B2, T2, T3, O1 og O2. Blant annet uttaler B2 at bærekraftsarbeidet deres er «*en investering for en økt profitt i fremtiden*». Dette kan tolkes som at en viktig driver for å arbeide med bærekraft er basert på en tanke om økt lønnsomhet i fremtiden, noe som også kan kobles til konkurransekraft som driver.

EUs taksonomi er også et aktuelt tema i sammenheng med lønnsomhet som driver for bærekraftsarbeid. Dette er fordi taksonomien, som i første omgang vil påvirke bank- og

finanssektoren, vil kunne påvirke hvilke lånebetingelser som gis eiendomsutviklere og andre bedrifter. EUs taksonomi vil bidra til å definere hva som er bærekraftige aktiviteter, og bankene skal deretter benytte disse definisjonene for å vurdere hvilke prosjekter som kan karakteriseres som «grønne». «Grønne prosjekter» vil deretter gis bedre lånebetingelser enn andre, noe som betyr at det vil bli billigere å låne penger til disse prosjektene.

Flere av informantene peker på at EUs taksonomi kan få betydning for dem i fremtiden, men at betingelsene i tilsvarende «grønne lån» per i dag ikke utgjør en viktig økonomisk forskjell for dem. En naturlig årsak til dette er at den norske styringsrenten har vært historisk lav de siste årene. Dermed har alle lån generelt hatt lave renter, og differansene mellom et «grønt» og et vanlig lån har derfor ikke vært store nok til å ha mye betydning for lånernes handlingsmønster. Informant B2 peker på at dersom renten fortsetter å øke fremover, slik Norges Bank har varslet, vil det derimot kunne bli mer gunstig med slike grønne lån. Dette kan føre til at det blir mer lønnsomt å gjennomføre bærekraftige prosjekter. På denne måten kan EUs taksonomi fungere som en driver for bærekraftstiltak i fremtiden.

På samme måte som styringsrenten, har også strømprisene økt betraktelig det siste året. Som vi har vært inne på, krever mer energieffektive boliger mindre strøm og er derfor billigere å bo i enn mindre energieffektive boliger. Det kan også tenkes at dette er en indirekte driver som kan kobles til lønnsomhet, fordi de høye strømprisene vil kunne øke etterspørselen etter mer energieffektive boliger. B1 uttaler blant annet at; *«spesielt sånn som strømprisene er nå og sånn de kommer til å bli, så vil nok dette energisertifikatet, som faktisk viser at du har veldig lite strømavgifter på boligen din, bli en viktig faktor»*. Dette kan gjøre det mer attraktivt for små og mellomstore eiendomsutviklere å bygge mer energieffektive boliger, og flere av informantene trekker dette frem som en sentral faktor for deres bærekraftsarbeid.

Oppsummert kommer det tydelig frem i intervjuene at informantene som arbeider med bærekraft i dag, gjør dette med et håp om at det vil bidra til økt lønnsomhet i fremtiden. Dette sammenfaller med Aghelie (2017) og Hillary (2004) sine studier av drivere og barrierer for SMB-aktører, der økonomiske fordeler, som for eksempel utvidet salg, kostnadsbesparelser og bedre lønnsomhet, var noen av de mest sentrale funnene i studiene.

Under lønnsomhet som barriere nevnte vi at dersom en bedrift er i en svak finansiell stilling, kan dette fungere som en barriere for bærekraftsarbeid. På den andre siden ser vi indikasjoner

på at god finansiell stilling kan fungere som en driver til bærekraftsarbeid. Dette fremkommer ved at informanter som uttaler at deres bedrift befinner seg i en trygg økonomisk situasjon, også sier at de gjør flere tiltak som kan knyttes til bærekraftsarbeid, både i forhold den sosiale- og miljømessige dimensjonen av bærekraftsbegrepet. Dette stemmer overens med funn hos Jakobsen et al. (2020), hvor studien finner at god økonomi i en bedrift er en driver for grønn innovasjon. Disse indikasjonene ble forsterket gjennom vår dokumentanalyse, hvor vi har undersøkt regnskapstallene til bedriftene i studien. Som vi påpekte under lønnsomhet som barriere, er ikke disse analysene nøyaktige, og gir oss dermed ikke grunnlag til å trekke konklusjoner. Likevel er dette et interessant poeng, som vi mener er relevant å belyse i denne sammenhengen.

Driver 4: Husbanken

Et viktig funn i denne studien er at Husbanken har fungert som driver for bærekraftsarbeid hos mange av bedriftene vi har snakket med. Husbanken er en statlig etat som er underlagt kommunal- og distriktsdepartementet. Deres hovedformål er å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet, og de arbeider aktivt med å nå flere av FNs bærekraftsmål. De er også opptatt av den miljømessige dimensjonen av bærekraft, og har utformet insentivordninger for at flere skal bygge og oppgradere sine boliger til å bli mer miljøvennlige (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017).

Både B1, B2, T1, T3 og T4 nevner at Husbanken har skapt insentiv for at de skal arbeide med bærekraft. Samtidig uttaler flere av dem som i dag arbeider med bærekraft at det var Husbanken som motiverte dem til å starte dette arbeidet i utgangspunktet. Dette har skjedd ved at Husbanken har tilbudt bedre lånebetingelser til kunder som bor i boliger som er godkjent av dem. Husbankens krav har vært strengere enn det som fremkommer i byggteknisk forskrift, både i forhold til bærekraft og universell utforming (Husbanken, 2021). Fordi kunder får gunstigere lån dersom de bor i denne type boliger, kan disse boligene også bli mer attraktive på boligmarkedet. Det kommer tydelig frem i intervjuene at dette har fungert som en motivasjon for at flere av bedriftene ønsket å bygge mer bærekraftig ved å følge Husbankens skjerpede krav til boliger.

Det er viktig å påpeke at Husbanken ikke var involvert som støtte til våre informanter i dag, men at de har fungert som en motivasjonsfaktor for at flere av dem startet arbeidet med bærekraft i sine boligprosjekter. Blant annet har de støttet flere prosjekter hvor passivhus ble

bygget. Flere av våre informanter peker på at initiativet fra Husbanken skapte motivasjon til å gjøre endringer i sine måter å bygge på. Husbanken kan i lys av dette sees på som en viktig driver, fordi de har skapt et insentiv til å gjøre endringer i en mer bærekraftig retning. Dette kan også gi indikasjoner på at insentiver fungerer, noe som kan styrke funnet om at manglende insentiver fører til at færre eiendomsutviklere implementerer bærekraftstiltak i sine forretningsstrategier.

Husbanken som driver for en mer bærekraftig forretningsmodell er en driver i form av et økonomisk insentiv. Dette kan sees i sammenheng med interne fordeler ved å bli mer grønn og bærekraftig, ifølge Hillary (2004), nemlig økonomiske fordeler. Ved å gi økonomiske insentiver til å bygge mer bærekraftig, kan Husbanken altså oppfattes som en driver til mer bærekraftige forretningsmodeller hos små og mellomstore eiendomsutviklere i Norge.

4.3 Eksperimentering

Eksperimentering er svært viktig for å skape en mer bærekraftig utvikling i bygg- og eiendomsbransjen. Gjennom vår studie har vi identifisert dette som en viktig driver for at nye forskrifter og reguleringer blir vedtatt. Ifølge Davenport (2009) spiller eksperimentering en sentral rolle når man har behov for å finne nye løsninger på aktuelle problemstillinger.

Gjennom flere av intervjuene kom det frem at eksperimentering i form av pilotprosjekter har vært viktige bidragsyttere for å kunne bygge mer energieffektive og miljøvennlige boliger. Ved hjelp av slike pilotprosjekter har deltakerne i prosjektene fått nyttig erfaring og kunnskap om hvordan nye løsninger kan tas i bruk i større skala. Én av informantene, T1, nevner at det har vært viktig for dem å bruke mye tid på eksperimentering for å finne de beste løsningene på aktuelle problemstillinger, og at dette innebærer å finne ut hvordan man kan redusere kostnader, og dermed sikre lønnsomhet i slike prosjekter.

En annen informant, B1, uttaler at «*den eneste veien til målet er gjennom pilotprosjekter*». Denne informanten peker på at det er viktig å vise at ting er mulig å få til, og at man lærer av de feilene som blir gjort underveis i prosessen. Dette handler, ifølge B1, spesielt om å hindre at kunden fungerer som en «prøvekanin», og informanten oppgir at hen mener at det er et statlig ansvar å drive denne utviklingen fremover. Informanten påpeker at flere gode løsninger som er utviklet gjennom pilotprosjekter, få år senere har blitt lovfestet i forskrifter. Dette er,

ifølge informanten, fordi eksperimentene viser at nye løsninger er mulig og at de på denne måten baner vei for nye standarder i bransjen. Dette viser at eksperimentering kan være en viktig driver for bærekraftig utvikling i bygg- og eiendomssektoren.

Også informant B3 beskriver viktigheten av å gjennomføre slike prosjekter, men påpeker at dette kan være svært kostnadskrevende. B3 mener derfor at økonomien til bedrifter som utfører slike prosjekter må være stabil nok til å kunne tåle de eventuelle økonomiske tapene som kan oppstå underveis. Dette kan forstås som et argument for at slike pilotprosjekter helt eller delvis har behov for statlig subsidiering. ENOVA er en av aktørene som blir nevnt som bidragsyter inn i slike prosjekter. Blant annet har ENOVA bidratt til bygging av flere passivhus, da de i perioden mellom 2010-2013 støttet 567 slike prosjekter. Dette gjorde de ved å subsidiere disse prosjektene med nesten én milliard kroner til sammen. Gjennom subsidieringen av disse prosjektene har ENOVA også samlet inn viktig erfaring og kunnskap, som er brukt til å utvikle den nyeste tekniske byggeforskriften (TEK17) (ENOVA, u.å.).

4.4 The Market for Lemons

I denne delen av oppgaven vil vi se nærmere på Akerlofs (1970) teori; «The market for lemons», og hvordan denne teorien er relevant for bygg- og eiendomssektoren. Teorien handler, som vi har vært inne på, om relasjonen mellom kjøper og selger, og hvordan asymmetrisk informasjon påvirker denne. I bygg- og eiendomssektoren kan asymmetrisk informasjon blant annet oppstå i relasjonen mellom eiendomsutvikler og boligkjøper, eller eiendomsutvikler og leverandør. Her vil vi se nærmere på hvordan sertifiseringsverktøy, som blant annet BREEAM og energimerking av boliger, kan bidra til å redusere asymmetrisk informasjon i denne bransjen. Vi vil også se på hvordan inntreden av EUs taksonomi, klimagassregnskap og bærekraftsrapportering for SMB-aktører kan være sentrale virkemidler i denne sammenhengen.

I relasjonen hvor eiendomsutvikler er selger og kjøper er boligkjøper, finnes det ofte asymmetrisk informasjon. I slike situasjoner har eiendomsutvikler mer informasjon enn boligkjøper om styrker og svakheter i boligen de selger. Som vi tidligere har sett, opplever våre informanter at deres kunder har lite kunnskap og interesse knyttet til bærekraft og kvaliteter i boligene de vurderer å kjøpe. Blant annet mener B2 at «mannen i gata» ikke har nok kunnskap og informasjon om de byggetekniske forholdene i boliger. Dette kan bidra til å

øke «lemons» i dette markedet, og fører til at kunden har få muligheter til å avgjøre hvilke aktører som leverer boliger av henholdsvis høy og lav kvalitet. Videre kan dette medføre at flere eiendomsutviklere ikke gjør de ekstra investeringene knyttet til bærekraftstiltak, da det ikke er lønnsomt for dem i dag. Som vi har vært inne på, er dette også en av de mest sentrale barrierene for å drive med bærekraftsarbeid for eiendomsutviklerne i denne studien.

I og med at kjøper vil ha liten mulighet til å sjekke en boligs kvaliteter, kan en uavhengig tredjepart være med på å tydeliggjøre dette. Her kan blant annet BREEAM-sertifisering og energimerking av boliger bidra til å avdekke boligens kvalitet. Dette kan skje ved at sertifiseringsordningene fungerer som en tredjepart som bidrar til å gi kjøper informasjon om forhold i boligen. For eksempel gir energimerking potensielle kjøpere informasjon om boligens energieffektivitet, noe som i stor grad er en skjult kvalitet i bygget. Flere av informantene nevner også BREEAM som et sentralt verktøy i denne sammenhengen. For eksempel nevnes det at BREEAM-sertifisering kan brukes som et bevis for kvalitet i en bolig. B1 nevner at *«hvis du er BREEAM-sertifisert med en grei karakter, så har du i hvert fall dokumentert at det er noen andre som har sett deg i kortene»*. På denne måten kan BREEAM-sertifisering også bidra til å redusere graden av asymmetrisk informasjon i relasjonen mellom eiendomsutvikler og boligkjøper.

Også informant B2 trekker frem BREEAM og andre sertifiseringsordningers mulighet til å «bevise» kvalitet; *«vi synes jo at det er bra med BREEAM sånn sett, for det gjør jo at veldig mange som bygger må skjerpe seg med hvilken kvalitet de leverer byggene med»*. BREEAM nevnes også av B3, som uttaler at når de sier at de skal gjøre noe, så må de også rapportere på at dette faktisk blir gjort. Informanten hevder i denne sammenhengen at BREEAM-sertifisering er en form for rapportering, og at det er et viktig verktøy for markedsføring og omdømmebygging.

Det er også viktig å nevne at BREEAM har vært utsatt for kritikk, blant annet for å være for byråkratisk og for vanskelig å forstå. Disse argumentene er også aktuelle når vi snakker om BREEAM som en tredjepart for å forhindre et marked med «lemons». Dette kan ha sammenheng med at BREEAM og andre sertifiseringsordninger kan fremstå som for firkantede og med for lite forankring i de faktiske utfordringene verden står overfor.

En annen relasjon vi vil trekke frem i sammenheng med «The market for lemons» i bygg- og eiendomsbransjen er relasjonen mellom eiendomsutvikler og deres leverandører. Eksempler på slike leverandører kan for eksempel være leverandører av kjøkken og innredning til badrom, men også entreprenører som er leverandører av tjenester. I disse relasjonene kan det også finnes asymmetrisk informasjon, ved at eiendomsutviklerne ikke har full informasjon om leverandørens kvalitet på varen eller tjenesten. Biong (2008) hevder at *«merke- og omdømmebygging med klarere synliggjøring av aktørenes egenskaper kan bidra til et mer velfungerende marked og lønnsomhet for kvalitetsleverandører»*. På bakgrunn av dette vil vi trekke frem bærekraftsrapportering som et mulig virkemiddel som kan bidra til å redusere informasjonsasymmetrien i disse relasjonene. Bærekraftsrapportering vil kunne bidra til at de tjenestene som ikke blir utført på en tilfredsstillende måte av leverandører blir tatt hånd om tidligere i prosessen, samt at det ikke blir mulig for leverandører av varer «å jukse» ved å bruke materialer av dårligere kvalitet, eller varer som medfører et høyt utslipp av klimagasser.

Fordi bærekraftsrapportering innebærer at bedrifter må rapportere om forhold knyttet til alle de tre dimensjonene i bærekraftsbegrepet, vil dette også føre til at sosiale forhold, som for eksempel lønns- og arbeidsvilkår, vil måtte dokumenteres. For små og mellomstore eiendomsutviklere vil det også kunne bli mer aktuelt å stille krav til sine leverandører dersom bærekraftsrapportering blir lovpålagt, fordi dette da vil inngå som en del av deres rapportering. Dette kan være med på å minimere problemet med «lemons», fordi også små og mellomstore leverandører vil måtte rapportere om kvaliteten i sine varer og tjenester, noe som kan føre til at det blir bedre kvalitet på det som leveres. Når disse aktørene også må begynne å vise til bærekraftsarbeid og at arbeidet de utfører er av god kvalitet, kan det medføre at lavkvalitetsleverandører i bransjen kan bli mindre attraktive.

I tråd med Eide og Koppang (2022) sitt utsagn om at SMBer som ikke klarer å rapportere på bærekraft har større risiko for å tape anbud, nevner T2 at *«i bærekraftstrategien vår har vi i hvert fall sagt at vi ikke skal kaste ut leverandører på første dag, men det vil bli stilt krav og i ytterste konsekvens kan man bli utelukket fra å levere»*. Informanten forteller videre at de allerede har begynt å stille krav til sine leverandører. Dette innebærer at leverandørene må rapportere på en rekke forhold, deriblant at de har kontroll på sine underleverandører, hvor det kjøpes materialer fra, samt hvilke lover og regler de forholder seg til. Informanten forteller at de ønsker at deres leverandører, samt deres underleverandører igjen, skal ha kontroll på alt fra

utslipp og energi til sosial dumping, likestilling, barnarbeid og mangfold. Også T3 nevner at de har begynt å fokusere på krav til dem de kjøper fra, der noen utvalgte kriterier må oppfylles.

BREEAM og andre virkemidler i bransjen kan, på bakgrunn av dette, muliggjøre at eiendomsutviklere som leverer boliger av høy kvalitet ikke blir utkonkurrert av eiendomsutviklere av dårligere kvalitet. Det samme vil gjelde i situasjoner hvor leverandør er selger og eiendomsutvikler er kjøper. Til tross for at våre informanter mener at markedet i dag ikke viser tendenser til at det vektlegger bærekraftige løsninger, kan dette likevel medføre at eiendomsutviklere og leverandører av høy kvalitet, presser ut de mindre seriøse aktørene. Dette kan bli spesielt relevant i årene fremover, dersom bærekraft blir tyngre vektlagt i anbudskonkurranser, og dersom flere krav til bærekraft og rapportering vil bli sentralt for at SMB-aktører i det hele tatt kan drive business. Dette vil kunne føre til at de aktørene som ikke kan vise til at de driver bærekraftig får redusert sin konkurransekraft.

4.5 Organisering for bærekraft

Ifølge Jørgensen og Pedersen (2018) er organisering viktig for å gjøre en bedrift bærekraftig og lønnsom. Gjennom denne studien ønsket vi å få en bedre forståelse av hvilken betydning organisering har for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere. Både organisasjonsstruktur, verdiforankring og ledelse er viktige deler av bedriftens organisering i et bærekraftperspektiv. Vi vil også se nærmere på hvordan disse elementene kan fungere som henholdsvis drivere og barrierer for bærekraftsarbeid.

I vårt utvalg representerer informantene bedrifter innenfor SMB-segmentet. Dette betyr at majoriteten av bedriftene i utvalget er av såpass liten størrelse at de ikke nødvendigvis har en tydelig hierarkisk organisasjonsstruktur. De fleste informantene uttaler også at de ikke har en ansatt i bedriften som har hovedansvar for bedriftens bærekraftsarbeid, og at det derfor ofte blir prosjektleder som har ansvaret for å følge opp dette arbeidet i hvert enkelt prosjekt. Noen av informantene trekker frem denne type organisasjonsstruktur som fordelaktig for deres bærekraftsarbeid. Blant annet uttaler B1 at *«siden vi er så få, er det korte beslutningsveier, og når vi har bestemt oss for noe og finner ut at løsningene ikke er gode eller at det blir for dyrt så ser vi om vi kan gjøre noe på en annen måte. Så det er noen fordeler med å være litt lett organisatorisk»*.

Andre informanter peker derimot på at organisasjonens størrelse fungerer som en barriere for deres bærekraftsarbeid. Dette er i tråd med funn fra Gupta og Barua (2018), som finner at organisatoriske utfordringer kan være en barriere for implementering av grønne forretningspraksiser for SMB-aktører. Flere av våre informanter forteller at fordi de er såpass små er det vanskelig å organisere arbeidet, og at det i tillegg er krevende å sette av tid og ressurser til å arbeide med bærekraft. Informant T4 nevner blant annet at de opplever at de blir mindre konkurransedyktige fordi de ikke har egne folk som jobber spesielt med bærekraft. For å overholde de kravene som stilles til dem på dette området må de derfor leie inn tjenester og konsulenter eksternt, noe som reduserer deres økonomiske resultater.

Også informant T2 opplever størrelsen i bedriften som en barriere for et slikt arbeid. Denne bedriften er en del av et større konsern som hjelper dem med mye av dette arbeidet, men T2 uttaler at; *«hadde vi ikke vært en del av et større konsern vet jeg ikke hvordan vi skulle gjort de. Da måtte vi ha ansatt noen, for vi har rett og slett ikke ressurser internt til å kunne følge opp alt det som skal følges opp for tiden»*. På bakgrunn av disse uttalelsene ser vi at til tross for at det kan være fordeler knyttet til å arbeide med bærekraft i en liten organisasjon, kan det også være utfordrende dersom man ikke har nok ressurser til å følge opp arbeidet på en god måte.

Flere av informantene legger vekt på at forankring av bærekraft gjennom hele organisasjonen er avgjørende for at de lykkes med dette arbeidet. Med dette menes at holdninger og ønsket om å utvikle bedriften i en mer bærekraftig retning er en felles verdi for hele organisasjonen. Spesielt nevner O1, O2, T3 og B1 viktigheten av en slik forankring. O2 forteller i denne sammenhengen at de ikke har én ansatt som arbeider med bærekraft hos dem, men at hele organisasjonen tar del i dette arbeidet gjennom deres felles verdigrunnlag. Informant O1 forteller at de har arbeidet aktivt med å forankre bærekraftsarbeidet i alle deler av organisasjonen, og at det har vært sentralt å samle de ansatte rundt en felles forståelse for hva bærekraft er, hvordan de skal fokusere på dette, samt hvordan dette skal kommuniseres og tydeliggjøres på tvers av organisasjonen. Dette kan kobles til det Jørgensen og Pedersen (2018) mener skal til for at en bedrift skal kunne bli mer bærekraftig og lønnsom.

Også B1 uttaler at; *«de tingene vi bestemmer oss for å gjøre må være forankret, så prosjektleder og byggeleder er med i prosjekteringsfasen siden det er de som skal utføre dette»*. Med denne uttalelsen retter B1 fokus på hele verdikjeden knyttet til en byggeprosess,

fra dem selv som eiendomsutvikler til entreprenørene som fysisk bygger boligen. På denne måten kan de som aktør bidra til å utvide sitt bærekraftsarbeid til å også gjelde eksterne aktører. Dette er i tråd med et av elementene i Jørgensen og Pedersens (2018) teori om organisering for bærekraft, nemlig å bygge bro til omgivelsene.

I likhet med Bonini og Swartz (2014), Jørgensen og Pedersen (2016) og Eccles et al. (2014) påpeker flere av våre informanter at fokus og initiativ knyttet til bærekraft må komme fra ledelsen. O2 nevner blant annet; *«det må komme fra toppen. De signalene som kommer derfra, de blir tatt med videre, og så det er helt sentralt at de har de riktige holdningene innenfor bærekraft hvis vi skal få til noe»*. Dette støttes av O1 som forteller at *«det er kjempeviktig at dette kommer fra toppen, og at jeg som har en bærekraftsrolle ikke jobber med dette alene»*. Det er tydelig at ledelsens holdninger til bærekraft vil kunne fungere som en avgjørende barriere eller driver for et slikt arbeid. Dette betyr at dersom en bedrifts ledelse bryr seg om bærekraft og er opptatt av at bedriften arbeider med dette, så vil ledelsen kunne fungere som en viktig driver for at bedriften i sin helhet skal bevege seg i en mer bærekraftig retning. Det kommer også tydelig frem gjennom intervjuene at bedriftene som har en ledelse som er opptatt av bærekraft, også er de bedriftene som har implementert bærekraft i sine forretningsmodeller i størst grad. Purwandani og Michaud (2021) finner også i sin studie at personlige verdier og etiske prinsipper hos eierne i en bedrift er en viktig driver for å arbeide med bærekraft.

På den andre siden vil en ledelse som er mer negativt innstilt til bærekraftsarbeid, fungere som en avgjørende barriere for et slikt arbeid. Dette er i tråd med Gupta og Barua (2018), som fant at en viktig gruppe barrierer for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore bedrifter var knyttet til organisatoriske eller ledelsesmessige forhold.

4.6 Bedrifters motiv for en bærekraftig utvikling

Et av utredningens formål har vært å avdekke hva som motiverer og hindrer små og mellomstore eiendomsutviklere i å arbeide med bærekraft. På bakgrunn av studiens datamateriale, har vi forsøkt å danne oss et bilde av hva de ulike bedriftenes motiv for bærekraftsarbeid er. I denne sammenhengen har vi tatt utgangspunkt i Garst et al. (2017) sin inndeling mellom de tre ulike motivene for bærekraftsarbeid; det økonomiske, det moralske og det relasjonelle. I denne delen av oppgaven vil vi trekke frem hvordan de ulike motivene ble vektlagt av våre informanter. Det er viktig å påpeke at vi kun har intervjuet en ansatt i hver

av bedriftene i utvalget, og at dette delkapittelet er basert på de indikasjonene som ble gitt av våre informanter.

Gjennom våre intervjuer kommer det frem at det økonomiske motivet er viktig for flere av informantene. Spesielt uttalelser fra informant T1 om deres motivasjon og bakgrunn for bærekraftsarbeid, indikerer at dette arbeidet er mest preget av det økonomiske motivet. Dette på bakgrunn av et sterkt fokus på hvor mye de klarer å selge og hvordan etterspørselen etter miljø og bærekraft kan påvirke lønnsomheten deres. For informant O2 virker det derimot som at hovedmotivasjonen bak deres bærekraftsarbeid er at de ønsker å utgjøre en forskjell, og at de faktisk ønsker å ta de grepene som må til for å vise at de tar utfordringene verden står overfor i dag på alvor. Informanten trekker blant annet frem at *«vi får kunder som kommer tilbake fordi de er fornøyde og føler de får noe ekstra, vi får leverandører som synes det er gøy å jobbe med oss fordi de kan skryte av at de har vært med på å ha gitt bransjen et lite løft, og man må se totalpakken; vi har funnet ut at vi ønsker å gjøre en forskjell og vi tror på lang sikt at det også økonomisk kan komme noe ut av det»*. Basert på disse uttalelsene virker bedriften å være mest enig i det moralske motivet, da informanten gir inntrykk av å være mer opptatt av å bidra til å forbedre miljøet, enn av kortsiktig økonomisk gevinst.

For informant T4 var det mer utfordrende å avdekke motivasjon og holdninger til bærekraft. Det som derimot kom frem var at de bærekraftstiltakene som blir gjort i bedriften stort sett blir gjennomført for å innfri kommunens forventninger; *«kommunen har ikke noe rett til å stille alle kravene de gjør, men vi føyer jo dem bare for å få en god dialog da»* (T4). Dette kan i stor grad knyttes til det relasjonelle motivet, som kjennetegnes av at det viktigste er å nettopp hensynta, tilpasse seg og innfri interessegruppers forventninger.

Flere av bedriftene, basert på informantenes svar rundt motivasjon til bærekraftsarbeid, virker å ligge i grensesnittet mellom det økonomiske og det moralske motivet. Dette gjelder spesielt; O1, B1, B2, B3 og O3. Det som var fremtredende fra intervjuene med disse informantene var bedriftenes økonomiske motivasjon for bærekraftsarbeid på bakgrunn av forventninger om bedre fremtidig inntjening. Samtidig ønsker de å utgjøre en forskjell og vise at de er samfunnsansvarlige aktører, noe som sammenfaller med det moralske motivet. En av informantene, B2, forteller blant annet; *«vi føler oss knyttet til prosjekter, steder vi bygger og folkene vi bygger for, og ønsker at folk skal bli fornøyde og at vi får et godt rykte. Vi ønsker å levere noe vi vet vil vare, også tror vi at vi vinner på det i det lange løp»*. Fra informant O1

kom det tydelig frem at motivasjon og holdninger til bærekraft er noe ulikt i bedriften, og uttaler at *«for noen er den viktigste delen med bærekraft å sikre et godt omdømme og konkurransekraft, men for meg personlig er det motiverende å gjøre noe som utgjør en forskjell, bedrer folks liv og får en klimagassreduksjon»*.

Vi har også kategorisert to av bedriftene i grensesnittet mellom det økonomiske og det relasjonelle motivet. Dette gjelder bedriftene som ble representert av informantene T2 og T3. Informant T2 legger blant annet vekt på at det å være foran i bærekraftsarbeidet vil lønne seg, og at de ved å være tidlig ute med sertifiseringer av bygg, og andre bærekraftstiltak, vil sikre verdiene sine bedre i fremtiden. Dette sammenfaller med det økonomiske motivet. I tillegg er det høyt fokus på interessegruppers meninger i bedriften. De har blant annet kjørt flere interessentkartlegginger for å finne ut hva ansatte, kunder og leverandører tenker om bærekraft og hva de forventer av bedriften som aktør på dette området. Dette er sammenfallende med det relasjonelle motivet, da de hensyntar og tilpasser seg ulike interessegruppers meninger, med et ønske om verdiskapning. T3 deler mange av de samme tankene som T2, og legger vekt på at det er forhåpninger om lønnsomhet i et lengre perspektiv, omdømmebygging, og å bli en mer attraktiv arbeidsgiver, samt viktigheten av å skape verdi for kunder og andre interessenter som i størst grad motiverer dem.

Funnene våre viser at de fleste informantene trekker frem en rekke faktorer som er knyttet til det økonomiske motivet, og at det moralske motivet følger tett etter. Dette står i motsetning til funnene i studien til Jakobsen et al. (2020), der bedriftene i studien var mest enige i det moralske motivet. Derimot finner vi, i likhet med Jakobsen et al. (2020), indikasjoner på at det relasjonelle motivet er det færrest av informantene identifiserer seg med. Oppsummert ser vi at det er forventninger om bedre fremtidig inntjening som i størst grad er motivet for at bedriftene i vårt utvalg arbeider med bærekraft. Dette er også sterkt knyttet til lønnsomhet som driver for bærekraftsarbeid hos små og mellomstore eiendomsutviklere.

4.7 Bærekraftstadier

Hvilket bærekraftstadie en bedrift befinner seg på avgjøres blant annet av hvilke bærekraftstiltak de har implementert i sin forretningsmodell, hvilken tilnærming og holdning de har til bærekraft, og i hvor stor grad de bidrar til innovasjon på dette feltet. Dette er

interessant å studere nærmere, da hvilket stadiet bedriftene befinner seg på i stor grad påvirkes av hvordan de forholder seg til de driverne og barrierene som studien finner.

Basert på tilgjengelig informasjon fra hjemmesider, rapporter, svar fra intervjuene og øvrig diskusjon i utredningen, har vi forsøkt å avdekke på hvilke bærekraftstadier de ulike bedriftene i studien ligger. Her har vi tatt i bruk inndelingen fra forskningen til Miller og Serafeim (2014) som skiller mellom de tre ulike stadiene; etterlevelseshadet, effektivitetsstadiet og innovasjonsstadiet. På bakgrunn av informantenes svar rundt hvordan de arbeider med bærekraft i bedriften og deres motivasjonen bak dette arbeidet, er det tydelig at bedriftene i studien befinner seg på ulike bærekraftstadier. Noen av bedriftene har kommet lengre enn andre med implementering av bærekraftsarbeid, og har bærekraft som en sentral del av sin overordnede forretningsstrategi, mens andre ligger lengre bak i dette arbeidet.

Vi har bedt informantene om å fortelle hvordan de jobber med bærekraft i bedriften, når dette arbeidet startet, samt hvorfor de jobber med bærekraft. De ulike svarene vi fikk her, supplert med informasjon fra hjemmesider og rapporter, har gitt oss et klarere bilde av hvilket stadiet de ulike bedriftene befinner seg på. På etterlevelseshadet, der fokuset primært ligger på å følge lover og regler for bærekraft, ligger en av bedriftene (T4). Dette på bakgrunn av at da vi forsøkte å avdekke hvordan bedriften arbeider med bærekraft, samt hva de anser som muligheter ved bærekraftsarbeid, fikk vi ingen tydelige svar. Informanten la derimot størst vekt på at det økende fokuset på bærekraft er vanskelig for dem å forholde seg til i prosjekter, og at de tror fremtidige krav til bærekraft vil gjøre det vanskeligere for dem å overleve i fremtiden.

På effektivitetsstadiet finner vi fire av bedriftene, representert av informantene; T1, T2, T3 og O1. Disse informantene la betydelig vekt på at reguleringer, konkurransekraft, etterspørsel og muligheter til å øke resultatet var viktige faktorer, da vi stilte spørsmål om hvorfor de arbeider med bærekraft. Grunnen til at vi har valgt å plassere disse bedriftene på dette stadiet er at de jobber mer strategisk med bærekraft. De har også til felles at de ønsker å forbedre prosesser og utvikle prosjekter som er mer bærekraftige, fordi de tror at dette vil bli viktigere i bransjen fremover. I tillegg tar disse aktørene i bruk ulike bærekraftstiltak som for eksempel utvikling av passivhus, BREEAM-sertifiseringer og strategisk bruk av bærekraftsmål.

På spørsmål om hvordan det jobbes med bærekraft og om det har vært noen utfordringer med prosessen i å implementere bærekraft i bedriften, uttaler blant annet T3 at *«hvis alle går i grønn retning, begynner å stille forventninger og krav til hverandre, så beveger vi oss i riktig retning. I tillegg er jo vi på den størrelse at vi ikke har mulighet til å være en innovatør på dette området, fordi det krever så mye kapasitet og ressurser. De ressursene har ikke vi, så vi må være en tidlig tilpasser som følger på etter de største som går foran og viser vei»*. Dette er et godt eksempel på at det for noen finnes et ønske om å få til endring, men at ressurser og kapasitet kan være en mulig hindring for at de ikke klarer å ligge på det øverste stadiet, innovasjonsstadiet. Dette kan kobles til bedrifters finansielle stilling som en barriere for bærekraftstiltak, som vi har vært inne på under lønnsomhet som en barriere.

Noen av bedriftene i studien har vi derimot kategorisert på innovasjonsstadiet, der bærekraft virker å bli vektlagt gjennomgående fra overordnet strategi til daglige operative valg. I vårt utvalg gjelder dette bedriftene til informantene; B1, B2, O2 og O3. Det som kom frem i intervjuene med disse informantene var at deres bedrifter ligger lengre fremme i både bærekraftstankegang- og arbeid. Det var også en gjennomgående enighet hos disse informantene om at myndighetene ikke stilte strenge nok krav til bærekraft i dag. Disse bedriftene stiller blant annet strengere krav til kildesortering og andre forhold som går utover byggt teknisk forskrift i sine prosjekter, de utvikler flere BREEAM-sertifiserte bygg, samt at flere av dem er aktive i pilotprosjekter som kan bidra til en mer bærekraftig utvikling i bransjen. O2 forteller at; *«vi har det i strategien at vi til enhver tid skal ha prosjekter som er under sertifisering, både nye og eksisterende bygninger»*. I tråd med argumentasjonen i kapittel 4.6, kom det tydelig frem hos disse informantene at drivkraften bak arbeidet med bærekraft ikke hovedsakelig er basert på et ønske om bedre lønnsomhet, men også på bakgrunn av deres interesse for bærekraft, og et ønske om å ligge i front og vise vei i bransjen.

Én av informantene, B3, uttaler selv at; *«vi skal være i skjæringspunktet mellom innovativ og adaptiv»*. Informanten forklarer at bedriften ønsker å være raskt ute med å implementere nye bærekraftige løsninger, men at de ikke i like stor grad som bedrifter på innovasjonsstadiet har mulighet til å drive frem disse løsningene. Dette begrunnes av at de ikke har de økonomiske musklene som skal til for å bære slike prosjekter alene. Disse uttalelsene, samt inntrykk fra resten av intervjuet, har også ført til at vi har plassert de i skjæringspunktet mellom effektivitets- og innovasjonsstadiet. Ønsket om å bidra der de har mulighet, samt informasjon om deres øvrige bærekraftsarbeid, skiller dem fra bedriftene på effektivitetsstadiet.

5. Konklusjon

Formålet med denne utredningen har vært å belyse forhold som påvirker i hvilken grad små og mellomstore eiendomsutviklere arbeider med bærekraft. Bygg- og eiendomsbransjen har store utfordringer knyttet til sitt utslipp av klimagasser, noe som har bidratt til et økende press på at bransjen skal utvikle seg i en mer bærekraftig retning. Da 90 % av norske bedrifter tilhører SMB-markedet, er det avgjørende at også disse aktørene bidrar i denne utviklingen. Ønsket vårt er at denne utredningen skal gi innsikt i hva som kreves for at eiendomsutviklere i SMB-markedet skal arbeide med bærekraft, og på denne måten bidra til å bevege bransjen i en mer bærekraftig retning. For å undersøke dette temaet har vi gjennomført dybdeintervjuer med ti informanter som har relevant kunnskap og erfaring på dette området. På bakgrunn av utredningens formål har vi formulert følgende problemstilling:

Hva er drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere?

Arbeidet med denne utredningen har gitt oss forståelse av at denne bransjen er svært kompleks og består av lange verdikjeder. Dette bidrar til å gjøre det krevende å drive frem bærekraftig utvikling i bransjen, da man er avhengig av samarbeid mellom alle ledd i verdikjeden for å oppnå en slik endring. Funnene våre viser at det er store ulikheter mellom hvilke bærekraftstadier små og mellomstore eiendomsutviklere befinner seg på i dag. Dette påvirkes av faktorer som blant annet organisatoriske forhold, ledelse, innovasjonsbidrag og bedriftens finansielle stilling. Samtidig ser vi at disse aktørene har forskjellige tilnærminger til bærekraft, og at bedriftenes motiv for å arbeide med disse problemstillingene er varierende. De fleste bedriftene i studien virker å ligge i skjæringspunktet mellom det økonomiske og det moralske motivet.

Lønnsomhet er et viktig tema i denne utredningen, og våre funn viser at lønnsomhet både er en viktig driver og barriere for bærekraftsarbeid. Samtlige av våre informanter uttalte at bærekraftsarbeid ikke er lønnsomt for dem i dag. Årsaken til dette er blant annet at eiendomsutviklere opplever manglende betalingsvilje for bærekraftstiltak fra sine kunder. Manglende betalingsvilje er en av de mest sentrale barrierene vi finner i studien. Til tross for dette arbeider flere av bedriftene aktivt med bærekraft, og bakgrunnen for dette er i stor grad en forventning om at dette arbeidet vil resultere i økt lønnsomhet i fremtiden. Dette er i

overensstemmelse med det økonomiske motivet for bærekraftsarbeid. Kommende rentehevinger og økte strømpriser kan styrke denne driveren ytterligere. Blant annet kan de økte strømprisene gjøre energieffektive boliger mer attraktive, og rentehevingene kan øke insentivene til å jobbe for å få grønne lån med bedre betingelser.

Studiens funn gir også indikasjoner på at hvilken finansiell posisjon en bedrift er i kan påvirke i hvilken grad bedriften arbeider med bærekraft. For de av bedriftene som er i en stabil finansiell posisjon, kan dette fungere som en driver for at de implementerer bærekraftstiltak i sin forretningsmodell. På den andre siden kan en bedrifts finansielle posisjon virke som en barriere for slike tiltak. Dette kan være situasjonen dersom bedriftens økonomi ikke klarer å bære de ekstra kostnadene knyttet til bærekraftstiltak. De siste årene har prisene økt på flere viktige ressurser for eiendomsutviklere. Deriblant har material- og energipriser økt betraktelig. Dette kan bidra til å styrke denne barrieren ytterligere, og en konsekvens av dette kan være at flere aktører har mindre mulighet til å utføre bærekraftstiltak.

Som vi har sett finnes det også få subsidieringsordninger knyttet til dette bærekraftsarbeidet. Vi finner at mangelen på slike ordninger, samt andre insentiver fra myndighetene, er en svært sentral barriere for bærekraftsarbeid i dag. På bakgrunn av dette ser vi at slike subsidieringsordninger er viktige for at flere små og mellomstore eiendomsutviklere skal bidra i omstillingsprosessen mot en mer bærekraftig bransje. Et annet viktig funn i studien er at Husbanken har fungert som en viktig driver for at flere eiendomsutviklere har satt i gang sitt bærekraftsarbeid. Dette gir indikasjoner på at slike insentiver fungerer, og underbygger viktigheten av flere slike ordninger og støtte fra myndigheter.

Forventninger om fremtidige krav knyttet til bærekraft, samt mekanismer som EUs taksonomi, bærekraftsrapportering og klimagassregnskap, er også sentrale drivere for at små og mellomstore eiendomsutviklere i dag er en del av omstillingen mot en mer bærekraftig utvikling i denne bygg- og eiendomsbransjen. Ved å ligge i forkant og vise til sine omgivelser at de arbeider med bærekraft, håper bedriftene å styrke sin konkurransekraft og være i bedre stand til å møte kravene som de forventer vil komme i fremtiden.

Litteraturliste

- Aghelie, A. (2017): *Exploring drivers and barriers to sustainability green business practices within small medium sized enterprises: primary findings*. International Journal of Business and Economic Development (IJBED), 5(1)
- Akselberg, C. (2021): *Forslag til nytt direktiv for bærekraftsrapportering i Europa*. Hentet (26.03.2022) fra: [https://www.revregn.no/asset/pdf/2021/05/RR-2021-05\(37\).pdf](https://www.revregn.no/asset/pdf/2021/05/RR-2021-05(37).pdf)
- Berardi, U. (2013a): *Clarifying the new interpretations of the concept of sustainable building*. Sustainable cities and society, 8, 72-78.
- Berardi, U. (2013b): *Sustainability assessment of urban communities through rating systems*. Environment, development and sustainability. 15(6), 1573-1591.
- Biong, H. (2008): *Byggemarkedet; et «lemons»-marked eller velfungerende marked?*. Hentet (29.04.2022) fra: <https://old.magma.no/byggemarkedet-et-lemons-marked-eller-velfungerende-marked>
- Bonini, S. og Swartz, S. (2014): *Profits with purpose: How organizing for sustainability can benefit the bottom line*. McKinsey on Sustainability & Resource Productivity, 2(1), 5-15
- BRE Group (u.å.): *All about BREEAM*. Hentet (03.05.2022) fra: <https://bregroup.com/buzz/all-about-breeam/?cn-reloaded=1>
- Brundtland, G. (1987): *Our common future - Call for action*. Environmental Conservation, 14(4), 291-294.
- Byggteknisk forskrift (2017): *Forskrift om tekniske krav til byggverk*. (FOR-2017-06-19-840). Hentet (20.04.2022) fra: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=forskrift%20om%20krav%20til%20byggverk#KAPITTEL_14
- Carson, S. G. og Skauge, T. (2019): *Etikk for beslutningstakere: Virksomhetens bærekraft og samfunnsansvar*. 2. utgave. Cappelen Damm Akademisk.

Construction Excellence (u.å.): *The Market for Lemons: Quality and the Market Mechanism*.

Hentet (29.05.2022) fra: <https://constructingexcellence.org.uk/the-market-for-lemons-quality-uncertainty-and-the-market-mechanism/>

Dalsegg, H. og Lidsheim, T. (2021): *Bygg- og anleggsanalysen 2021*. Hentet (04.02.2022)

fra: https://issuu.com/konsis/docs/bygg-_og_anleggsanalysen?fr=sM2Y2NTQzNjc5ODE

Datatilsynet (2019): *Personvernprinsippene*. Hentet (26.01.2022) fra:

<https://www.datatilsynet.no/rettigheter-og-plikter/personvernprinsippene/>

Davenport, T. H. (2009): *How to design smart business experiments*. Strategic Direction.

Direktoratet for byggkvalitet (2021, 1. juli): *Vil kreve klimagassregnskap for bygg*. Hentet

(10.05.2022) fra: <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/vil-kreve-klimagassregnskap-for-bygg/>

Dybvig, D. D., Ingebrigsten, S., Jakobsen, O. og Nystad, Ø. (2013): *Etikk for økonomifag*.

Gyldendal Akademisk.

Eccles, R. G., Ioannou, I. og Serafeim, G. (2014): *The Impact of Corporate Sustainability on*

Organizational Processes and Performance. Management Science, 60(11), 2835-2857.

Eide, M. S. L. og Koppang, K. (2022, 9. mars): *EUs taksonomi treffer små og mellomstore*

bedrifter hardt. Hentet (27.04.2022) fra:

<https://finansavisen.no/nyheter/debattinnlegg/2022/03/09/7831940/eus-taksonomi-treffer-sma-og-mellomstore-bedrifter-hardt>

Ellefsen, H. C. (2019): *Bærekraftsrapportering - også for de små?* Hentet (14.02.2022) fra:

<https://www.regnskapnorge.no/faget/artikler/arsregnskap/barekraftsrapportering--ogsa-for-de-sma/>

Emisoft (u.å.): *Hva er GHG-protokollen?* Hentet (20.04.2022) fra:

<https://www.emisoft.com/kunnskapssenter/ghg-protokollen/hva-er-ghgprotokollen/>

-
- Energiloven (1990): *Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.* (LOV-1990-06-29-50). Hentet (20.04.2022) fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1990-06-29-50>
- ENOVA (u.å.): *Passivhus er etablert som nybyggstandard og energieffektive bygg er markedsledende i eiendomsmarkedet.* Hentet (21.04.2022) fra:
<https://www.enova.no/om-enova/effekten-av-enova/passivhus-er-etablert-som-nybyggstandard-og-energieffektive-bygg-er-markedsledende-i-eiendomsmarkedet/>
- European Commission (2015): *User guide to the SME definition.* Hentet (08.02.2022) fra
https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/conferences/state-aid/sme/smedefinitionguide_en.pdf
- European Commission (2021): *FAQ: What is the EU taxonomy and how will it work in practice?* Hentet (15.02.2022) fra
https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/sustainable-finance-taxonomy-faq_en.pdf
- FN (2021): *Bærekraftig utvikling.* Hentet (08.02.2022) fra:
<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>
- FN (2022): *FNs bærekraftsmål.* Hentet (08.02.2022) fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>
- Folkehelseinstituttet (2020): *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn.* Hentet (29.04.2022) fra:
<https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-baerekraftige-lokalsamfunn/>
- Forurensningsloven (1981): *Lov om vern mot forurensninger og mot avfall mv.* (LOV-1981-03-13-6). Hentet (08.02.2022) fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1981-03-13-6>
- Frøjd, K. (2022, 1. mars): *Ukraina-konflikten sender norske strømpriser til værs.* TV2 Nyheter. Hentet (11.05.2022) fra: <https://www.tv2.no/a/14613131/>
- Føyen, L. J. og Danielsen, T. L. (2020): *Lønnsomhet i bygg- og anleggsbransjen: en studie av lønnsomhetsdrivere i norske bygg- og anleggsselskap* (Master's thesis).
- Grønmo, S. (2004): *Samfunnsvitenskapelige metoder.* Fagbokforlaget.

- Grønn Byggallianse (2021): *EUs taksonomi - nye rammebetingelser for bærekraft*. Hentet (08.02.2022) fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741285578-be585f95-d079>
- Grønn Byggallianse (u.å. a): *Klimakur for bygg og eiendom*. Hentet (10.05.2022) fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#1610543594748-341517be-99b2>
- Grønn Byggallianse (u.å. b): *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?* Hentet (10.02.2022) fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/>
- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016): *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Hentet (22.02.2022) fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>
- Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom og Finans Norge (2021): *BREEAM og EUs klassifisering av grønne bygg*. Hentet (15.02.2022) fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/200911-Infoark-om-EUs-taksonomi-for-b%C3%A6rekraftige-bygg.pdf>
- Hansen, Y. (2021, 16. april): *Bærekraft som bryllupskake-modell*. Hentet (08.02.2022) fra: <https://www.digitalforest.no/post/baerekraftsmaal-som-bryllupskake-modell>
- Havstam, I. K. W. H. (2022, 1. mars): *Dette må du vite om FNs klimapanelers nye rapport*. Hentet (10.05.2022) fra: <https://www.fn.no/nyheter/dette-maa-du-vite-om-fns-klimapanelers-nye-rapport>
- Hofstad, K. (2021): *Energieffektivitet*. Hentet (26.04.2022) fra: <https://snl.no/energieffektivitet>
- Husbanken (2021): *Årsrapport 2021*. Husbanken. Hentet (22.05.2022) fra: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/aarsrapporter/>
- Jacobsen, D. I. (2018): *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave. Cappelen Damm Akademisk.

-
- Jakobsen, S. E., Fløysand, A. og Aarstad, J. (2020): *Bærekraftig verdiskapning*. Fagbokforlaget, (pp. 42-56) (forthcoming).
- Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2011): *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utgave. Abstrakt forlag.
- Journeault, M., Perron, A. og Vallières, L. (2021). *The collaborative roles of stakeholders in supporting the adoption of sustainability in SMEs*. *Journal of environmental management*, 287, 112349.
- Jørgensen, S. og Pedersen, L.J.T. (2018). *RESTART Sustainable Business Model Innovation*. London: Palgrave Macmillan
- Kibert, C. (2016): *Sustainable Construction: Green Building Design and Delivery*. John Wiley & Sons.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2017, 12. mai): *Utredning Husbanken: organisering, oppgaveløsning og styring*. R9496. Agenda Kupang og Proba Samfunnsanalyse. Hentet (23.05.2022) fra:
https://www.regjeringen.no/contentassets/90a44797d7974b099bd7476c64b9eaf/utredning_husbanken_organisering_oppgavelosning_og_-s....pdf
- Kvale, S. og Brinkmann, S. (2009): *InterViews: Learning the Craft of Qualitative Research Interviewing*. 2. utgave. Sage Publications.
- Larsen, C. L. (2020): *EU's bærekraftslov kan treffe små og mellomstore bedrifter hardt*. Hentet (27.04.2022) fra:
<https://www.regnskapnorge.no/faget/artikler/bransjeaktuelt/eus-barekraftslov-kan-treffe-sma-og-mellomstore-bedrifter-hardt/>
- Lorvik, N. (2022, 14. mars): *Dårlig nytt for alle som skal bygge på huset: - en krevende situasjon*. *Nettavisen økonomi*. Hentet (11.05.2022) fra:
<https://www.nettavisen.no/okonomi/darlig-nytt-for-alle-som-skal-bygge-pa-huset-en-krevende-situasjon/s/12-95-3424255768>

- Miljøinformasjonsloven (2003): *Lov om rett til miljøinformasjon og deltakelse i offentlige beslutningsprosesser mv.* (LOV-2006-05-09-31). Hentet (08.02.2022) fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-05-09-31>
- Miller, K. og Serafeim, G. (2014): *Chief sustainability officers: Who are they and what do they do?*
- NESH (2021): *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. 5. utgave. Hentet (25.01.2022) fra: <https://www.forskningsetikk.no/globalassets/dokumenter/4-publikasjoner-som-pdf/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora.pdf>
- Nidumolu, R., Prahalad, C. K., og Rangaswami, M. R. (2009). *Why sustainability is now the key driver of innovation*. Harvard Business Review, 87(9), 56-64.
- Nilsen, T. T. (2022, 24. februar): *Sertifisering for kloden*. Arkitektnytt. Hentet (29.05.2022) fra: <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/sertifisering-for-kloden>
- Norconsult A.S. (2013): *Praktisk veileder for energimerking*. Veileder 5, 1501-0678. Hentet (20.04.2022) fra: https://www.energimerking.no/download?objectPath=/upload_images%2FE87FEE3272F4450AA49D6E6C10CBF472.pdf
- Norges Bank (2022): *Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet 1/2022*. Hentet (11.05.2022) fra: <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Publikasjoner/Pengepolitisk-rapport-med-vurdering-av-finansiell-stabilitet/2022/ppr-12022/innhold/>
- Norsk Eiendom (2019): *Bærekraftstrategi - Eiendomsbransjens rolle i å nå bærekraftsmålene til FN*. Hentet (10.05.2022) fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/10/baerekraftspolitikk-norsk-eiendom-2019.pdf>
- NSD (u.å.): *Fylle ut meldeskjema for personopplysninger*. Hentet (26.01.2022) fra: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/>

-
- NyAnalyse og Footstep (2021): *SMB-enes rolle i det grønne skiftet*. Hentet (22.05.2022) fra:
<https://www.dinbedrift.no/wp-content/uploads/2021/04/SMB-enes-rolle-i-det-gronne-skiftet-endelig-versjon-mars-2021.pdf>
- Plan- og bygningsloven (2008): *Lov om planlegging og byggesaksbehandling mv.* (LOV-2008-06-27-71). Hentet (08.02.2022) fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Purwandani, J. A. og Michaud, G. (2021): *What are the drivers and barriers for green business practice adoption for SMEs?* *Environment Systems and Decisions*, 41(4), 577-593.
- Regjeringen (2021a): *Klimaendringer og norsk klimapolitikk*. Hentet (10.05.2022) fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/klimaendringer-og-norsk-klimapolitikk/id2636812/>
- Regjeringen (2021b): *Hurdalsplattformen*. Hentet (08.02.2022) fra:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/cb0adb6c6fee428caa81bd5b339501b0/no/pdfs/hurdalsplattformen.pdf>
- Regjeringen (2022): *Syv spørsmål og svar om strømprisen*. Hentet (11.05.2022) fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/stromnettet/syv-sporsmal-og-svar-om-stromprisen/id2873517/>
- Regnskap Norge (u.å.): *Nordic Sustainability Reporting Standard*. Hentet (20.04.2022) fra
<https://www.regnskapnorge.no/naeringspolitikk/barekraft-og-sirkulaer-okonomi/nordic-sustainability-reporting-standard/>
- Regnskapsloven (1998): *Lov om årsregnskap mv.* (LOV-1998-07-17-56). Hentet (09.02.2022) fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56#KAPITTEL_3
- Saunders M., Lewis, P. og Thornhill, A. (2016). *Research methods for business students*. 7. utgave. Pearson Education.
- Sigurdson, M. S., Lode, V. og Nordtveit, I. (2021, 31. august): *Brukerundersøkelse: Planprosesser og byggesaksbehandling i Bergen kommune*. Hentet (09.05.2022) fra:

<https://www.bergen-chamber.no/media/4236/brukerundersokelse-plan-og-byggesak-bergen-kommune.pdf>

Skift Norge (2020, 2. juli): *Skift lanserer Grønnvaskin.no*. Hentet (02.02.2022) fra:

<https://www.skiftnorge.no/nyheter/skift-lanserer-grønnvasking-no>

UN (2020): *Building sector emissions hit record high, but low-carbon pandemic recovery can help transform the sector - UN report*. Hentet (16.03.22) fra:

<https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic>

Unruh, G., og Kiron, D. (2016). Sustainability reporting: One size fits nobody. *MIT Sloan management review*.

Yin, R. K. (2018): *Case Study Research and Applications. Design and methods*. 6. utgave. SAGE Publications.

Yudelson, J. (2008): *The Green Building Revolution*. Island Press.

Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv

Vil du delta i forskningsprosjektet

«Driverer og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke drivere og barrierer for en bærekraftig utvikling hos små og mellomstore eiendomsutviklere. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Dette forskningsprosjektet er tilknyttet vår masteroppgave, som en del av masterstudiet i økonomi og administrasjon ved Norges Handelshøyskole (NHH). Formålet med forskningsprosjektet er å avdekke drivere og barrierer for en bærekraftig utvikling hos små og mellomstore eiendomsutviklere. Ønsket er å kartlegge hvilke potensielle virkemidler som vil være effektive for at bransjen i sin helhet skal bli mer bærekraftig, og følgende forskningsspørsmål skal besvares:

«Hva er drivere og barrierer for bærekraftsarbeid hos norske små og mellomstore eiendomsutviklere?»

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges Handelshøyskole (NHH) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

De som får spørsmål om å delta i studien er ansatte hos eiendomsutviklere. Du er utvalgt på bakgrunn av din stilling i selskapet. Du er en av ca. 8 personer som får denne forespørselen.

Hva innebærer det for deg å delta?

Studiens metode er semistrukturerte dybdeintervjuer. Dersom du takker ja til å delta i dette forskningsprosjektet innebærer det derfor at du gjennomfører et slikt dybdeintervju. Dette intervjuet vil ha en varighet på 30-45 minutter. Det vil bli tatt lydopptak av intervjuet, som i

etterkant vil transkriberes. Lyddopptak og transkriberinger vil lagres trygt og vil ikke bli delt med andre som ikke er tilknyttet prosjektet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

I selve masteroppgaven vil alle deltakere anonymiseres. Dette gjelder også selskapet som er din arbeidsgiver. Det vil derfor ikke være mulig for utenforstående å identifisere deg eller din arbeidsgiver. På Norges Handelshøyskole (NHH) vil Gunnar Eskeland ha tilgang til de transkriberte intervjuene. Her vil du som deltaker allerede være anonymisert. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Eskeland vil derfor ikke ha kjennskap til dine kontaktopplysninger, og vil heller ikke kunne koble deg til en spesifikk arbeidsgiver. Derfor vil du heller ikke kunne gjenkjennes i en eventuell publisering.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene vi innhenter anonymiseres fortløpende etter hvert som intervjuene avholdes. Når forskningsprosjektet er fullført, vil all lagret datamateriale slettes.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. På oppdrag fra Norges Handelshøyskole (NHH) har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- Norges Handelshøyskole (NHH), Gunnar Eskeland
E-postadresse: gunnar.eskeland@nhh.no
- Vårt personvernombud: personvernombud@nhh.no

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

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på e-post (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen,

Prosjektansvarlig

Studenter: Marthe Aleksandersen og Hanna Braut

Veileder: Gunnar Eskeland

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Drivere og barrierer for en bærekraftig utvikling hos små og mellomstore eiendomsutviklere*», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

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

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 2: Godkjenning NSD

31.05.2022, 10:36

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

[Meldeskjema](#) / [Drivere og barrierer for en bærekraftig utvikling hos små og mellom...](#) / Vurdering

Vurdering

Referansenummer

624405

Prosjektittel

Drivere og barrierer for en bærekraftig utvikling hos små og mellomstore boligutbyggere

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges Handelshøyskole / Institutt for foretaksøkonomi

Prosjektansvarlig

Gunnar Eskeland

Student

Hanna Braut

Prosjektperiode

10.01.2022 - 01.06.2022

[Meldeskjema](#)

Dato	Type
03.03.2022	Standard

Kommentar

OM VURDERINGEN

Personverntjenester har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket.

Personverntjenester har nå vurdert den planlagte behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at behandlingen er lovlig, hvis den gjennomføres slik den er beskrevet i meldeskjemaet med dialog og vedlegg.

Det betyr at du nå kan starte datainnsamlingen din.

DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

For studenter er det obligatorisk å dele prosjektet med prosjektansvarlig (veileder). Del ved å trykke på knappen «Del prosjekt» i menylinjen øverst i meldeskjemaet. Prosjektansvarlig bes akseptere invitasjonen innen en uke. Om invitasjonen utløper, må han/hun inviteres på nytt.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til den datoen som er oppgitt i meldeskjemaet.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

Personverntjenester vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art.

31.05.2022, 10:36

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

1/), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

Personverntjenester vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Ved bruk av databehandler (spørreskjemaleverandør, skylagring eller videosamtale) må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. Bruk leverandører som din institusjon har avtale med.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilken type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Vedlegg 3: Intervjuguide eiendomsutviklere

Generelt i begynnelsen:

- Presentasjon av oss og masterutredningen
- Bakgrunnsinformasjon informanter: navn, bakgrunn og stilling
- Gjennomgang av samtykkeskjema

Intervjuguide: Eiendomsutviklere	
1	Hva anser du som de største utfordringene i bransjen i dag når det kommer til bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Oppfølgingsspørsmål: Hvordan mener du at dere kan bidra til å løse disse utfordringene?
2	Hvordan jobber dere med bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Jobber dere med noen spesifikke bærekraftsmål, og eventuelt hvordan jobber dere med disse? • Hvorfor jobber dere med bærekraft? Eventuelt hva hindrer dere i å jobbe med bærekraft?
3	Hvordan organiserer dere deres bærekraftsarbeid? <ul style="list-style-type: none"> • Hvem har ansvar for arbeidet med bærekraft i organisasjonen? • Hvordan implementeres bærekraftsarbeidet ut i organisasjonen?
4	Hvordan opplever dere at arbeidet med bærekraft påvirker lønnsomhet?
5	Bruker dere noen sertifiseringer? <ul style="list-style-type: none"> • Oppfølgingsspørsmål: eventuelt hvorfor/hvorfor ikke?
6	Stiller dere noen krav til bærekraft i en anbudskonkurranse? <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt til andre samarbeidspartnere/leverandører
7	Hva er selskapets forventninger til kundenes preferanser for bærekraftige bygg?
8	Bruker dere noen KPI-er knyttet til bærekraft, og rapporterer dere på bærekraft?
9	Stilles det noen krav/reguleringer til dere som aktør når det kommer til bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt hvilke og hvordan forholder dere dere til dem?
10	Hvordan opplever dere at myndighetene/kommunen legger opp til bærekraftige løsninger?
11	Hva er utfordringene med å jobbe med bærekraft?
12	Hva var motivasjonen bak at dere begynte med bærekraftsarbeid (dersom de gjør det) og hvordan har utviklingen vært? <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt når begynte dere dette arbeidet?
13	Opplever du at fokuset på bærekraft har endret seg de siste årene, og har kundenes holdninger endret seg?
14	Hvilken betydning tror du bærekraft og grønn omstilling vil ha for din bedrift de neste årene?

Vedlegg 4: Intervjuguide entreprenører

Generelt i begynnelsen:

- Presentasjon av oss og masterutredningen
- Bakgrunnsinformasjon informanter: navn, bakgrunn og stilling
- Gjennomgang av samtykkeskjema

Intervjuguide: Entreprenører	
1	Hva anser du som de største utfordringene i bransjen i dag når det kommer til bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Oppfølgingsspørsmål: Hvordan mener du at dere kan bidra til å løse disse utfordringene?
2	Hvordan jobber dere med bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Jobber dere med noen spesifikke bærekraftsmål, og eventuelt hvordan jobber dere med disse? • Hvorfor jobber dere med bærekraft? Eventuelt hva hindrer dere i å jobbe med bærekraft?
3	Hvordan organiserer dere deres bærekraftsarbeid? <ul style="list-style-type: none"> • Hvem har ansvar for arbeidet med bærekraft i organisasjonen? • Hvordan implementeres bærekraftsarbeidet ut i organisasjonen?
4	Hvordan opplever dere at arbeidet med bærekraft påvirker lønnsomhet?
5	Stilles det noen krav til dere som aktør når det kommer til bærekraft? <ul style="list-style-type: none"> • Oppfølgingsspørsmål om hvordan anbudskonkurranser fungerer
6	Hva er utfordringene med å jobbe med bærekraft?
7	Hva var motivasjonen bak at dere begynte med bærekraftsarbeid (dersom de gjør det)? <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt når begynte dere dette arbeidet?
8	Opplever du at fokuset på bærekraft har endret seg de siste årene, og har kundenes holdninger til endret seg?