



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

En eksplorativ studie om norske eiendomsselskaper, og innføring av EU Taksonomien

*An exploratory study on Norwegian real estate
companies, and the introduction of the EU
Taxonomy*

Even Farstad Christoffersen
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven er skrevet ved Norges miljø- og biovitenskapelig universitet (NMBU), og markerer min avslutning på studiet: «Master i Eiendom». Veien til målet har vært fylt med oppgangstider, nedgangstider og koronatider. Perioden har vært lærerik, og jeg sitter igjen med mye kunnskap jeg hadde vært foruten.

Jeg ønsker å rette en takk til de som har hjulpet meg i prosessen. Først og fremst vil jeg takke alle informantene som har bidratt med verdifull informasjon. Videre vil jeg takke veilederen min Erling Dokk Holm for gode råd. I tillegg vil jeg takke min bestevonn Mathias Kofoed Elvestad, som har bidratt mer enn han tror, og min familie Klara og Snøff, som alltid har strukket ut en hånd eller en pote til meg.

Drøbak, 14. Desember 2021

Even Farstad Christoffersen

Sammendrag

Denne masteroppgaven handler om taksonomi-innføringen som gradvis inntre eiendomsbransjen i årene fremover. Fokuset for studien har vært på tre problemstillinger, for å besvare om eiendomsbransjen blir påvirket av taksonomien. Den første problemstillingen omhandler første fase av taksonomien som trer i kraft i 1. januar 2021, der store selskaper innenfor eiendomsbransjen må rapportere på de to første miljømålene: begrenning av klimaendringer og klimatilpasning – er selskapene forberedt på dette? Den neste problemstillingen omhandler miljøsertifiseringer, vil de bli utdatert ved at taksonomien tar over det miljømessige aspektet, og en som selskap velger å prioritere taksonomien istedenfor? Den siste problemstillingen omhandler sirkulær økonomi, som er et miljømål som blir lansert i andre fase, 1. januar 2023. Spørsmålet her er om selskapene jobber imot det å bli mere sirkulære i fremtiden, og om en omstilling til sirkulær økonomiske metoder vil være et hensiktsmessig valg i møte med taksonomien, for å «vesentlig bidra» mot minst et av miljømålene innenfor taksonomien.

Studien er gjennomført med kvalitativ metode, med semistrukturerte dybdeintervju for å samle inn data for å besvare problemstillingene. For å få svar rundt bærekraftig utvikling og taksonomien, så har siktemålet vært å komme i kontakt med vedkommende ansvarlig for selskapets miljøprofil. Videre er alle informantene sjef eller ansvarlig leder på dette feltet i sitt respektive selskap. De bærer stillinger som blant annet: miljøsjef, miljødirektør for bærekraft eller senior rådgiver innen miljø og energi. Grunnen til at de er valgt som informantgruppe er kompleksiteten av taksonomien som ankommer, som ikke alle kjenner til på et detaljert nivå. Det var dermed høyest probabilitet å få utfyllende og reflekterte svar fra valgt informantgruppe, istedenfor å intervju eiendomsutviklere eller prosjektledere.

En kort oppsummering av resultatene viser at det er vanskelig å fastslå nøyaktig i hvor stor grad taksonomien kommer til å påvirke eiendomsbransjen, men selskapene er klar over at bransjen er i endring. Det er en utfordring for selskapene å sette seg inn i taksonomikriteriene, og få selskaper har forberedt en konkret plan på hvordan de skal håndtere første fase av taksonomien. Videre fremgår det av studien at BREEAM-sertifiseringen vil i stor grad bli relevant i fremtiden, og det er ingenting som tyder på at taksonomien kommer til å utdatere miljøsertifiseringsordninger. Til slutt fremgår det av

informantene at sirkulær økonomi er et vanskelig tema innenfor for deres bransje, og det er ikke hensiktsmessig å prioritere dette feltet, selv om et av miljømålene konkret tilsier at målet er at selskapene skal bli mer sirkulære. Innsamlet data ifra intervjuene viser at sirkulær økonomi som konsept er vanskelig å forholde seg til, og det er ikke lønnsomt for selskapene å bli mere sirkulære på dette tidspunktet.

Abstract

This master thesis examines the introduction of the taxonomy regulation, that will gradually enter the real estate industry in the years ahead. The study has three main questions, to answer whether the real estate development industry is affected by the taxonomy or not. The first question concerns the first phase, which will come into effect in January 2021, where large companies in the real estate development industry must report on the first two environmental goals: climate change mitigation and climate adaptation - are the companies prepared for this? The next question is about sustainability certifications, will they be outdated by the taxonomy regulation taking its place within the environmental aspect, and as a company, will they choose to prioritize taxonomy alignment instead? The last question deals with circular economy, which is an environmental goal that will be launched in the second phase, January 2023. The question is whether the companies are working towards becoming more circular in the future, and whether a transition to circular economic methods will be an appropriate choice within the taxonomy regulation, in order to fulfill the requirement of "significantly contribute" to at least one environmental goal, within the taxonomy.

The study was conducted using a qualitative method, with semi-structured in-depth interviews to collect data to answer the questions. In order to get answers about sustainable development and the taxonomy, the aim has been to get in touch with the people responsible for the company's environmental profile. Furthermore, all the informants are chief executives or the head of the environmental department within their company. They hold positions such as: environmental manager, director of sustainability or senior energy advisor. The reason why they were chosen as informants is the complexity of the taxonomy, which not everyone within the real estate development companies knows at a detailed level. The highest probability of receiving complementary and reflective answers from, came from the selected informant group.

A brief summary of the results shows that it is difficult to specify exactly to what extent the taxonomy will affect the real estate development industry, but the companies are aware that the industry is changing because of the taxonomy regulation. There are challenges for companies to familiarize themselves with the taxonomy criteria, and few companies have a concrete plan prepared on how to handle the first phase. Furthermore, it appears that when it

comes to the BREEAM certification, it will be largely relevant in the future, and there is nothing to suggest that the taxonomy will make sustainability certifications outdated. Lastly, the informants state that circular economy is a difficult topic within their companies, and there is no advantage in prioritizing circular economic methods in their projects, even though one of the environmental goals within the taxonomy specifically indicate a need to become more circular. The data received in the study refers to the fact that circular economy as a concept, is difficult to deal with, and it is not profitable for the companies to become more circular in their projects.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iv
1 Introduksjon	1
1.1 Oppgavens aktualitet	1
1.2 Problemstillinger	2
1.3 Avgrensning	2
1.4 Oppgavens struktur.....	3
2 Teoretisk bakgrunn	4
2.1 Transformasjon av eiendom	4
2.2 Bærekraftig utvikling og klimautfordringer	7
2.3 Miljøsertifiseringen BREEAM.....	9
2.4 Taksonomi.....	11
2.5 Sirkulær økonomi	18
3 Metode	23
3.1 Datainnsamling.....	23
3.2 Vurdering av data	26
4. Empiri	28
4.1 Delproblemstilling 1	28
4.2 Delproblemstilling 2.....	32
4.3 Delproblemstilling 3.....	36
5. Konklusjon	39
6. Referanseliste	42

Figurliste:

Figur 1: Eiendomsutviklingsprosess (Leikvam & Olsson, 2018 s.26)

Figur 2: Bærekraftsmålene (Regjeringen, 2021a) Skjermdump fra: [Hentet;27.oktober, 2021]
<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

Figur 3: Miljøkategorier i BREEAM (Grønn byggallianse, 2016). Skjermdump fra: [Hentet; 27.oktober, 2021] <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/12/KOPI-SD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-Nybygg-Versjon-1.2.pdf>

Figur 4: Poengsum i BREEAM (Grønn byggallianse, 2016). Skjermdump fra: [Hentet;27.oktober, 2021] <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/12/KOPI-SD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-Nybygg-Versjon-1.2.pdf>

Figur 5: Sirkulær økonomi modell, (EMF 2015b, s.24) Skjermdump hentet fra: [Nettside; 7 november 2021] <https://emf.thirdlight.com/link/8izw1qhml4ga-404tsz/@/preview/1?o>

1 Introduksjon

1.1 Oppgavens aktualitet

Paris-avtalen, som den aller første juridisk bindende globale klimaavtale, er utgangspunktet for en ny epoke, innen bærekraftig utvikling og samfunnsansvar. Den globale avtalen er et konstruert rammeverk som skal medvirke til at alle land skal forbedre sin innsats i kampen mot klimaendringer, og bidra mot et felles mål – å begrense global oppvarming til under 2 grader Celsius. (EU-kommisjonen, 2018a) For nå målene etter Paris-avtalen, så prioriterer EU-kommisjonen sektorer med stor økonomisk aktivitet, der det er rom for forbedring innen klimatiltak. Videre har finansmarkedet en enorm effekt på hvordan vi kanalisere ressurser, og det er mulig etter EU-kommisjonens vurderinger å endre kurs på ressurser inn mot mer bærekraftige investeringer. Håpet er at dette vil ha ringvirkninger i finansmarkedet som gjør at flere velger å investere i grønne fond og aksjer, for å stimulere fremgang på det grønne området. (EU-kommisjonen, 2018a).

I 2016 startet arbeidet med et felles klassifiseringssystem som resulterte i hva vi nå kaller taksonomi. Dette reglementet innføres internasjonalt innad i EU. Taksonomien skal være et harmonisert regelverk, som har en klar definisjon på hva bærekraftig aktivitet innebærer for de ulike næringssektorene, der eiendomsbransjen er en av sektorene som blir omfattet av taksonomien. Videre oppstiller taksonomien seks miljømål, og for å kunne si at en økonomisk aktivitet er bærekraftig; så må en «vesentlig bidra» mot minst et av miljømålene, og således «ikke være til nevneverdig skade» for noen av de andre miljømålene. Rapportering på de to første miljømålene ankommer snart, 1. januar 2022 (NHO, 2021). Det blir videre i tiden fremover spennende å se hvordan dette kommer til å utarte seg, og poenget med denne studien er å få et innblikk i hva sentrale aktører innenfor eiendomsbransjen tenker om taksonomien.

1.2 Problemstillinger

Hovedproblemstilling: Hvilken kraft ligger i taksonomien; vil eiendomsbransjen bli påvirket av taksonomi reglementet?

Delproblemstilling 1: Hvordan blir eiendomsutviklere berørt av første steg i taksonomi-innføringen som kommer i 2022, er selskapene forberedt?

Delproblemstilling 2: Vil miljøsertifisering av bygg bli utdatert ved at man klassifiserer selskapene etter taksonomien istedenfor?

Delproblemstilling 3: Ett av seks miljømål må en etter taksonomien «vesentlig bidra» mot, vil sirkulær økonomi være det mest hensiktsmessige å legge planer mot – for å være på linje med taksonomien?

1.3 Avgrensning

Taksonomien er et omfattende reglement, det har dermed vært nødvendig å begrense seg. Gjennomgangen av taksonomien er på et generelt nivå, der jeg henviser til EU-kommisjonens utgitte rapporter og artikler for dypere innsikt. Videre har jeg valgt å gå igjennom kriterier for «konstruksjon av nybygg», jeg kunne således i tillegg også ha videreformidlet kriteriene for «renovering av eksisterende bebyggelse», men det ville vært mye likt, og ikke gitt oppgaven noe særlig løft. Poenget har vært å gi en introduksjon av taksonomien, og den omstillingen eiendomsbransjen må eventuelt gjennomføre.

1.4 Oppgavens struktur

Kap. 1 Innledning	I denne delen presenteres oppgavens aktualitet, problemstillinger og avgrensninger.
Kap. 2 Teori-del	Her redegjøres det for teorien som danner rammene for oppgaven.
Kap. 3 Metode	Metodisk fremgangsmåte som er benyttet i oppgaven.
Kap. 4 Empiri	Informasjon innhentet fra informantene om problemstillingene.
Kap. 5 Konklusjon	Konklusjon på problemstillingene, samt selvkritikk, erfaringer og forskningsforslag.

2 Teoretisk bakgrunn

2.1 Transformasjon av eiendom

En naturlig tolkning av ordet «transformasjon» vil være endring eller omgjørelse der objektet skifter form. Innenfor eiendomsutvikling benytter man seg av transformasjon for å endre bruken på eiendom fra et formål til et annet; gjerne på områder som ikke lenger har et gunstig arealbruk ved sin nåværende form, og det har oppstått et behov for endring. Transformasjon er ikke direkte knyttet mot eiendomsutvikling, men eiendomsutvikling er vanskelig å gjennomføre uten en eller annen form av transformasjon (Leikvam & Olsson, 2014). Transformasjon innenfor denne oppgaven vil være avgrenset til hva som er et resultat av menneskeskapt aktivitet ved utbygging av nye boligområder, samt transformering av eksisterende bebyggelse. Ved bytte av leietakere vil det ofte oppstå et behov for endringer, eller en tilpasning for å tilfredsstille behov den nye leietakeren har, før overtakelse av bygg.

Videre må en definere hva som ligger i begrepet «eiendom»; i denne sammenheng vil det være et areal som har en eller flere rettshavere som råder over eiendom ved sin eiendomsrett. Eiendomsretten som sådan er et knippe rettigheter som rettshaverne kan benytte seg, av som er forbundet i eiendommen (Sevatdal et al., 2017).

Leikvam og Olsson (2014, s. 16-17) definerer transformasjon innenfor eiendomsutvikling som «*transformasjon av et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt avkastning*». Definisjonen påpeker at målet innenfor eiendomsutvikling er å skape en gevinst for den som utvikler, med andre ord - at målet er å oppnå en positiv fordel ved gjennomføring av transformasjon. Transformasjon innebærer ikke en garantert verdiøkning i seg selv, men i realiteten er dette hovedfokus; enten i form av penger eller samfunnsøkonomisk nytte (Leikvam & Olsson, 2014).

En annen definisjon fremgår av Ness og Øyasæter (2011, s.11); «*å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie*». Det er klare likheter mellom

denne definisjonen, og den som fremgår av Leikvam og Olsson. Fokuset er rettet mot verdiskapning gjennom benyttelse av transformasjon.

En sentral grunn til at transformasjon har blitt mer og mer viktig med årene er fordi samfunnet vårt følger en dynamisk utvikling. Ved endringer i samfunnet så oppstår det nye behov som gjør at vi må forandre arealformålene i byer og ved tettstedsbebyggelse, samt generelle endringer av næringslokaler for å oppfylle nye standarder. I tillegg vokser befolkningen totalt sett, spesielt innad byer; som resulterer i en økt etterspørsel etter boliger (Nordahl & Ruud, 2019). Gamle industriområder blir ikke bare boligområder, men blir også transformert fra næring til næring, eller i en kombinasjon med bolig. Den nye næringen kan være i form av nye kontorlokaler istedenfor produserende fabrikker.

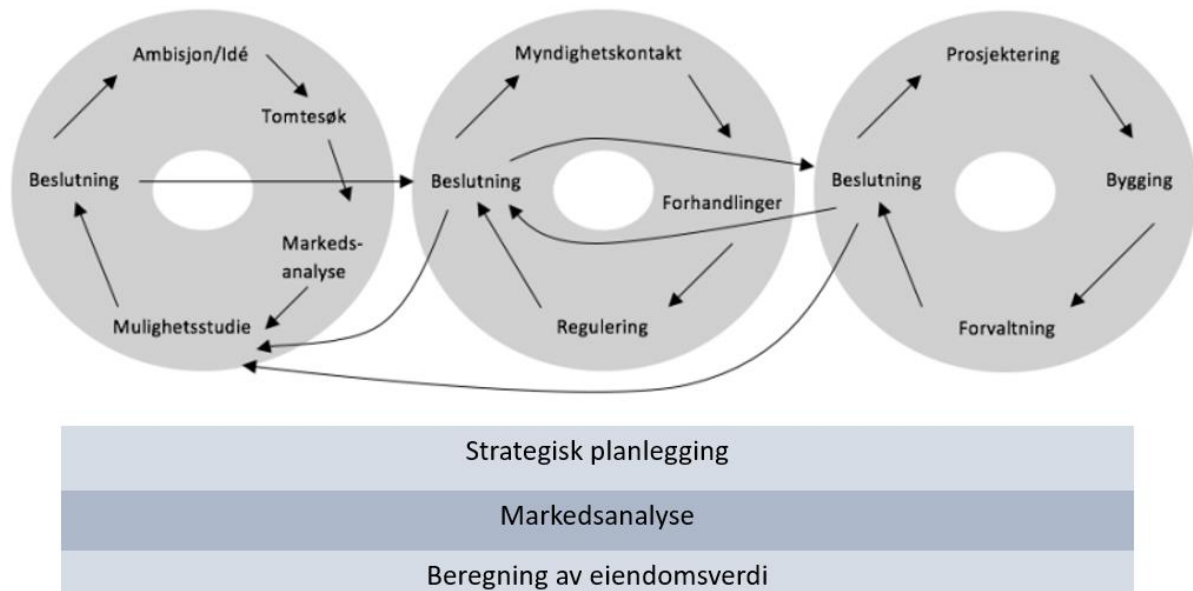
Byene fra tidlig tid ble stiftet som en handelsplass der folk solgte eller byttet varer med hverandre, men etter hvert som industrivirksomhet vokste frem ble det et attraktivt sted for arbeidere å slå seg ned for å jobbe på fabrikk. Videre på slutten av 1900-tallet ble mye industri i byene overflødig, og lagt ned - spesielt gjaldt dette skipsverft-industrien i norske byer. Omveltning til et kunnskapsbasert samfunn var i gang, og byen har gått fra et sted der en produserer varer til der man deler og selger kunnskap, samt service og tjenester (Sevatdal et al., 2017). Det er primært disse arealområdene som tidligere var industriområder som nå står overfor en transformasjonsprosess. Gamle industriområder blir dermed omgjort til noe nytt, for å mette befolkningsveksten og det generelle behovet for nye kontorlokaler. Dette bringer nytt liv tilbake inn i områder som ikke lenger har et hensiktsmessig formål.

Et annet virkemiddel som også benyttes for å endre områder, og videre skape flere boliger samt lokaler, er fortetting av eksisterende områder. Det er et skille mellom transformasjon og fortetting ved at en benytter seg av fortetting på tidligere anlagte områder; mens transformasjon er en mer helhetlig styrt prosess som går over en lang tidsperiode – som krever en større reguleringsprosess, samt planlegging mellom utviklere og kommunen. I tillegg må en ved transformasjonsprosjekter som regel bygge opp mer infrastruktur og grønne områder som tilfredsstiller kommunes krav ved utbygging av nye områder (Nordahl & Ruud, 2019).

Utviklingsprosess ved eiendomsutvikling

Transformasjonsprosjekter innebærer at man må igjennom en eiendomsutviklingsprosess. Dette tar tid, og det er flere faktorer som må klaffe ved gjennomføring av et prosjekt – samt en behøver å samarbeide med flere aktører i bransjen for å få prosjektet til å bli gjennomførbart, og således planmessig godkjent. I tillegg må finansiering foreligge, der en gjerne må forhandle med ulike finansielle institusjoner, og leverandører.

I hovedtrekk består eiendomsutviklingsprosessen av tre hovedfaser; først er det en tidligfase, dermed en reguleringsfase, og til slutt en gjennomføringsfase. Det er flere forfattere som tar for seg en fasemodell når det gjelder eiendomsutviklingsprosessen. Modellen nedenfor er utarbeidet av Leikvam og Olsson (2018, s. 26), og etter deres synspunkter er det få skilnader mellom modellene brukt av norske forfattere. En tilsvarende modell som gjerne nevnes er: «Røsnes og Kristoffersens sekvensmodell», som bruker en variasjon på mellom 4 til 8 sekvenser - som illustrerer forskjellige aktiviteter innenfor eiendomsutviklingsprosessen (Leikvam og Olssons, 2018).



Figur 1: Eiendomsutviklingsprosess (Leikvam og Olsson, 2018, s. 26)

Modellen er ikke en fasit på hvordan en skal gjennomføre et prosjekt til enhver tid, men et representativt bilde på prosesser man må igjennom. Det er avvik, spesielt der et prosjekt har mange uforutsigbare hendelser – da må man gjerne etterprøve steg, gjøre analyser på nytt, og vurdere hva som er mest hensiktsmessig. Videre i oppgaven vil det bli utredet om taksonomien, og hvordan den kommer til å spille en rolle innenfor eiendomsutviklingsprosessen. Taksonomien går under regulatorisk risiko som selskapene må ta stilling til i de tidligere fasene ved utvikling av nye prosjekter; samt der en allerede har eksisterende boliger, så må man utrede hva en kan gjøre for å tilfredsstille krav i ettertid i siste fase, nemlig forvaltning av bygg. Før vi ankommer taksonomien vil det bli tatt for seg hvorfor taksonomien er relevant for dagens eiendomsbransje, i form av klimautfordringer og omveltning til bærekraftig utvikling.

2.2 Bærekraftig utvikling og klimautfordringer

Klimautfordringer

Vi står ovenfor en utfordring med tanke på global oppvarming som vil bringe en store krise på planeten hvis det ikke blir tatt betraktelig grep. Det er den største utfordringen menneskeheten har måtte møte, og vi må samle oss bak et felles mål om å forbedre utsiktene til fremtiden. Etter en lang periode med industrialisering, med høye utslipp samt vekst av både mennesker og teknologi; så har dette ført til at jordkloden sakte, men sikkert, har fått en høyere temperatur. I tiden mellom før-industriell tid og frem til 2017 så har temperaturen økt med 1°C. Ved fravær av handling vil temperaturen stige med rundt 0.2 °C hvert tiår, og innen århundrets slutt vil den globale temperaturen ha økt med 3 °C hvis vi fortsetter i de samme fotsporene (IPCC, 2018). Dette vil føre til katastrofale konsekvenser med økte takter av ekstremvær, det er allerede i dag flere episoder i året av både jordskjelv og tornadoer som ødelegger bosteder; samt hyppige tørker som ødelegger avlinger, som fører til matmangel. Temperaturstigningen fører videre også til at havet stiger - som vil medføre til at populasjoner må flytte på seg på grunn av umulige levevilkår. En nedbremsing av temperaturstigningen vil føre til at en kan minke problemene som kommer til å oppstå hvis temperaturstigning når et punkt på 3 °C; og i tillegg gi oss mer tid til å forberede oss på konsekvensene som kommer. Det kommer til å bli særdeles viktig å finne løsninger på hvordan man skal forhindre videre utvikling av klimakrisen. (IPCC, 2018)

Bærekraftig utvikling

Et naturlig utgangspunkt når en prater om bærekraftig utvikling som begrep er definisjonen som fremgår av Brundtlandskommisjonen i FN-rapporten fra 1987. Kommisjonen definerer bærekraftig utvikling på side 42 som; «*utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge muligheten for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov*». Definisjonen uttrykker at jorden kun har en begrenset mengde ressurser, som vi må sørge for at både mennesker som eksisterer, og de som skal ta over i fremtiden, har det de behøver. Det er tre hovedpilarer for å anse en aktivitet som bærekraftig; økonomi, sosiale forhold, samt klima og miljø. Sammenhengen mellom de må vurderes før det besluttes at noe er bærekraftig. (FN-sambandet, 2021a).

Internasjonal politikk og samarbeid er kritisk, og vært en svært viktig brikke i hvordan vi som en samlet klode må jobbe sammen for å fremme riktige tiltak for en bedre fremtid. For å fremme en felles internasjonal miljøpolitikk har nasjonalstatene gjennom folkeretten bundet seg til klimakonvensjoner. FNs klimakonvensjon ble stiftet i 1992, og igjennom tilleggsprotokollen Kyotoprotokollen av 1997, så har de landene som har ratifisert avtalen bundet seg til å redusere sine utslipp for å bremse den negative utviklingen. Denne protokollen gjelder således ikke U-land, som har større problemer med å redusere sine utslipp – gjerne på grunn av at teknologien de sitter på er av det eldre slaget, og de har ikke kommet like langt med utvikling av teknologi som I-land. Protokollen gir retningslinjer, samt krav og tidsfrister for medlemslandene. Et nåværende problem er således at noen av de største nasjonene med størst utslipp av klimagasser ikke har bundet seg til protokollen (FN-sambandet, 2021b).

Videre i Paris-avtalen, ble det satt 17 bærekraftsmål som legger grunnlaget for arbeidet mot et mer bærekraftig samfunn innen 2030, i tillegg til at målene skal redusere global oppvarming, så skal fattigdom i U-land, og fred fremmes. Det fremgår av avtalen at nasjonale planer skal legges på hvordan en skal bekjempe klimaproblemet, og redusere sine utslipp. Planen skal oppdateres hvert femte år, der en skal stille tøffe krav til seg selv som nasjon - i kampen mot global oppvarming. Man vil helst unngå de katastrofale konsekvensene som oppstår ved en temperaturøkning på over 2 °C, målet er dermed å ikke gå over denne terskelen i henhold til Paris-avtalen. (FN-sambandet, 2020c)



Figur 2: De 17 bærekraftsmålene (Regjeringen, 2021a) Skjermdump fra: [Hentet;27.oktober, 2021]
<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

2.3 Miljøsertifisering BREEAM

Miljøsertifisering av bygg er frivillig fra eiendomsutviklerens side, det er pr. nå ingen lover eller regler som tvinger dette på eiendomsbransjen, men det er hyppig brukt blant eiendomsutviklerne i deres prosjekter. Det er spesielt tre ordninger som er vanlig å bruke i Norge; BREEAM, Ceequal og svanemerket. (SNL, 2020) Det er forskjeller og ulikheter mellom miljøsertifiseringsordningene, men de tjener alle samme formål, og er utviklet for å ta vare på miljøet, og for å skape en mer bærekraftig bransje; videre avgrensers jeg meg til å kun ta for meg om BREEAM-sertifisering.

Miljøsertifisering er et stempel på et prosjekt som klassifiserer i hvilken grad prosjektet oppfyller miljømessige krav som miljøsertifiseringen oppstiller. BREEAM er basert på et poengsum-system innenfor ti ulike kategorier, som det fremgår av BREEAM-NOR 2016 manualen:

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

Figur 3: Miljøkategorier i BREEAM.

Skjermdump fra [Hentet; 27.oktober, 2021]:

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

Kategoriene har en vektning i prosent, der bygget vil få en score på hver kategori som vil resultere i en endelig sum som angir hvilken klassifisering bygget får. Jo høyere poengsum, jo høyere grad av klassifisering blir tildelt.

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

Figur 4: Poengsum i BREEAM.

Skjermdump fra [Hentet; 27.oktober, 2021]

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

Målet til BREEAM er å utfordre bransjen til å bli bedre og bedre på å utvikle bærekraftige bygg. I løpet av det lange livsløpet et bygg har – så vil en tjene inn igjen pengene man benytter seg på å BREEAM sertifisere, ved at man står igjen med et kvalitetsbygg, med store energibesparelser gjennom hele byggets levetid (Grønn byggallianse, 2016). Ved bruk av BREEAM skal man sikre så lav miljøpåvirkning som mulig, man skal følge krav som er strengere enn forskriftene tilsier, kunne videre dokumentere dette på en fortrolig måte, der en

skal kunne stole på at BREEAM er av ypperste kvalitet. BREEAM skal være et verktøy som gjør at bygg får en høyere standard som kommer til gode for bygningsbrukerne (Grønn byggallianse, 2016). Å sertifisere med BREEAM er ikke gratis, og krever midler for å gjennomføre. I det store bildet er kostnaden relativt liten i forhold til hvor mye et prosjekt genererer av kostnader.

2.4 Taksonomi

I 2016 satt EU-kommisjonen sammen en gruppe eksperter med ekspertise innen finansiell bærekraft, der målet var å utvikle en strategi som skal lede EU videre innen bærekraftig utvikling i finanssektoren. I januar 2018 ferdigstilte ekspert gruppen deres rapport med sine anbefalinger innen nøkkelsektorer; flere målrettede handlinger fremgår av rapporten, som retter seg mot spesifikke sektorer innenfor det finansielle systemet. Dette arbeidet danner grunnlaget for en handlingsplan med bærekraftig vekst i sentrum; utviklet av EU-kommisjonen, publisert i mars 2018. (EU-Kommisjonen, 2018a). Handlingsplanen satt opp ti forskjellige nøkkelaktiviteter, for å få en forbedring samt innlemmelse av bærekraft innen finansiering. I første del av denne planen kommer taksonomi inn i bildet. EU-kommisjonen la frem i mai 2018 frem et rammeverk i form av et klassifiseringssystem, EUs-taksonomi, der formålet er å kunne identifisere hva som kan klassifiseres som miljømessig og bærekraftig innen økonomisk aktivitet (EU-Kommisjonen, 2018a).

Videre i juni 2020 ble arbeidet med taksonomiforskriften ferdigstilt og publisert. Taksonomi er det første steget i arbeidet med å styre investeringer mot bærekraftige løsninger, og gir EU-kommisjonen et verktøy ved at de kan styre hvilke økonomiske aktiviteter som ansees som bærekraftige; i tillegg kan de legge føringer på myndigheter som har forpliktet seg til forskriften – ved å gjøre endringer når de selv mener det er mest hensiktsmessig.

Taksonomien introduserer seks miljømål, der EU-kommisjonen har lagt opp til to kumulative vilkår; for det første må den økonomiske aktiviteten «vesentlig bidra til minst et av kriteriene», og i tillegg «samtidig ikke være til nevneverdig skade for noen av de andre miljømålene» (NHO, 2021a).

De seks miljømålene er som følger:

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

For å gi anføringer til myndigheter som har forpliktet seg til taksonomi, så har EU-kommisjonen satt sammen en teknisk ekspert gruppe, som innehar kompetanse innenfor ulike felt for å lage en bred rapport med tekniske kriterier. De publiserte sin rapport i første kvartal av 2020, der det fremgår tekniske kriterier innenfor økonomiske aktiviteter som kan gi «vesentlig bidrag» til å redusere klimaendringer (miljømål.1), samt klimatilpasning (miljømål. 2); videre har de lagt ned kriterier for hvordan man samtidig ikke skal være til skade for de resterende miljømålene. Taksonomi er fortsatt i et tidlig stadium, og så langt har de ikke kommet med tekniske kriteriet på miljømålene 3-6, som gir en viss usikkerhet hvordan en kan oppfylle terskelen «vesentlig bidrag» på disse miljømålene. Videre vil rapportering på de første to miljømålene gjelde for de selskapene som blir omfattet av taksonomien fra 1. Januar 2022, slik at det nærmer seg allerede. De resterende miljømålene 3-6 vil få tekniske kriterier, og trå i kraft 1. januar 2023. Det er dermed relevant allerede nå for selskapene å sette seg inn i hele reglementet, og videre holde seg oppdatert når EU-kommisjonen fremlegger de neste tekniske kriteriene. Plikten til å rapportere vil gjelde for selskaper som oppnår to av tre terskler, og er børsnoterte (NHO,2021a):

De må ha:

1. En omsetning større enn 20 millioner euro
2. En balansesum større enn 40 millioner euro
3. Over 500 ansatte

I tillegg har EU-kommisjonen satt opp pr. nå syv sektorer som taksonomien vil bli innført for. Dette er enorme sektorer som produserer store deler av vår årlige BNP, og således mye

forurensende utslipp. Selskaper som har en fot innenfor ulike sektorer vil måtte håndtere forskjellige kriterier etter sektor, og vil oppfylle eller ikke oppfylle kriterier, etter virksomhetens økonomiske aktivitet. Taksonomien som et klassifiseringssystem gir kun et rapporteringsgrunnlag som forteller om et selskap holder på med bærekraftige økonomiske aktiviteter, og gir ikke grunnlag for en generell vurdering av en hel næring. Poenget er således at investorer skal få et større innblikk i hva selskapene gjør av grønn aktivitet, og om de holder seg innenfor strenge kriterier; slik at investorene kan gjøre bedre vurderinger om de vil investere sine midler i bestemte sektorer med grønn aktivitet. Dette for å forhindre såkalt «grønnvasking» av næringer, som virker grønnere enn de egentlig er. EU sitt mål er at dette skal bidra til at flere velger å investere i selskapene som rapporter gode resultater innenfor taksonomien, og at jo mer bærekraftig en er, jo lettere er det å skaffe kapital, og således at dette vil få ringvirkninger med f.eks. gode betingelser på lån der man kan klassifisere den økonomiske aktiviteten som grønn. (NHO,2021b)

De syv sektorene som taksonomi blir gjeldene for:

1. Landbruk og skogbruk
2. Eiendom, bygg og anlegg
3. Informasjons- og kommunikasjonsteknologi
4. Transport og lagring
5. Elektrisitet, gass, damp og varmtvannsforsyning
6. Industri
7. Vannforsyning, avløp og renovasjon

EU kommisjonen har laget et taksonomi-kompass der en kan finne ut hva som gjelder for sin sektor, og tillegg kriteriene for hva en må overholde for å holde seg innenfor taksonomiens grenser. Under sektoren «eiendom, bygg og anlegg» finner man fire underkategorier; (1) konstruksjon av nye bygninger, (2) renovering av eksisterende bygg, (3) individuelle oppussingstiltak, og (4) anskaffelse av bygninger. Videre vil fokuset ligge på punkt nr. 1, «konstruksjon av nye bygninger», transformasjon av eiendom innebærer at sluttmålet er nettopp å bygge nye bygninger, så det var det mest nærliggende å fokusere på. I den videre fremstillingen vil lyset bli rettet mot hvordan en kan «vesentlig bidra» mot miljømålene 1 og 2, samt hvordan en i tillegg samtidig «ikke er til nevneverdig skade» for noen av miljømålene.

Begrensning av klimaendringer

Taksonomien setter rammeverket for hvordan en kan oppnå terskelen for «vesentlig bidrag» mot begrensning av klimaendringer etter første miljømål. Dette fremgår av: «*Regulation (EU) 2020/852*», spesifikt artikkel 10 for begrensning av klimaendringer (EU-kommisjonen, 2020b). Hovedsakelig må den økonomiske aktiviteten jobbe mot stabilisering av konsentrasjon av klimagass i atmosfæren, og helst være en bidragsyter til en forbedring på området. Der det ikke er mulig å gjennomføre en reduksjon av utslipp ved bruk av økonomiske eller teknologiske virkemidler, vil en begrensning samt omstilling mot klimanøytralitet, og et akseptert utslippsnivå etter Paris-avtalen være innenfor rammeverket (NHO,2021b). I henhold til artikkel 10 står det oppført åtte mulige tilnærminger:

1. Bruke, oppbevare, eller generere klima nøytral energi eller fornybar energi ved bruk av innovasjonsteknologi, som også har potensiale til å bidra til fremtidig energibesparelse.
2. Forbedring av energieffektivitet.
3. Økning av renhet i verdikjeden, eller arbeid mot klimanøytralitet.
4. Bruke fornybare materialer.
5. Økt forbruk av karbon, samt oppbevaring av karbon for netto null utslipp.
6. Redusere menneskeskapte utslipp av klimagass; unngå ødeleggelse av jordbruk, skog og villmark – og heller restaurere slike områder, og forvalte de på en god måte.
7. Etablere grønn infrastruktur, som er nødvendig for å avkarbonisere energisystemer.
8. Produsere ren energi fra fornybare ressurser.

I tillegg er det sektorspesifikke krav ved konstruksjon av nye bygg – de følgende faktorene må adresseres og evalueres:

1. Byggets energi-ytelse; 10 % lavere energiforbruk enn nasjonalt krav til energieffektivitet, må verifiseres med energiattest.
2. Byggets lufttetthet (gjelder bygninger over 5000 kvm)
3. Byggets termiske integritet (Gjelder bygninger over 5000 kvm)
4. Byggets livssyklus «global warming potential»(GWP) (Gjelder bygninger over 5000 kvm)

Det er særlig punkt 1. ovenfor som vil være krevende for eiendomsbransjen å oppfylle under dette punktet.

Klimatilpasning

Videre setter taksonomiforskriften rammeverket for hvordan en kan oppnå terskelen for «vesentlig bidrag» ved klimatilpasning, som er miljømål to. Rammeverket konkluderer med at en må arbeide mot negative effekter som kan påvirke selskapet, personer som jobber for selskapet, og som påvirker natur eller andre verdier negativt. Både i nåtid, og fremtidige utfordringer som måtte komme. (NHO,2021b). Videre fremgår det spesifikke kriterier i artikkel 11 i «*Regulation 2020/852*» (EU-kommisjonen, 2020b):

1. Redusere eller forhindre negative effekter på økonomiske aktiviteter, både steds -og bransjespesifikke. Evaluering er nødvendig ved bruk av klimaprogner.
2. Redusere eller forhindre negative effekter klimaforandringer kan ha på naturen, eller de skapte rammene der den økonomiske aktiviteten foregår innenfor. Evaluering etter klimaprogner.

Forskjellen mellom klimatilpasninger (2) og begrensning av klimaendringer (1) vises av regelverket; det fremgår punktvis hva en kan gjøre for å begrense sitt fotavtrykk for å videre begrense sin innvirkning på klimaet, mens ved klimatilpasninger er det mer retningslinjer som indikerer at en må evaluere de økonomiske aktivitetene forskjellig etter hvilken sektor en befinner seg, og etter hva selskapet holder på med. Videre er det sektorspesifikke kravene for klimatilpasning tilsvarende det samme som kriteriene ovenfor, med små justeringer.

«Ikke være til nevneverdig skade» kriteriet

Selv om man oppfyller kravet om å «vesentlig bidra» mot minst et av miljømålene, må man deretter befinne seg innenfor terskelen «ikke være til nevneverdig skade» mot de andre miljømålene. Dette er for å skape en minimumsterskel for å holde seg innenfor taksonomien, og ikke overse noen av de andre miljømålene ved å kun rette blikket mot en eller et fåtall av miljømålene. Informasjon om de ulike kriteriene nedenfor fremgår av taksonomikompasset til EU-kommisjonen (ETC, 2021).

Bærekraftig bruk og bevaring av vann- og havressurser

For at den økonomiske aktiviteten ikke skal være til nevneverdig skade for miljømål 3 må en ta stilling til bærekraftig benyttelse av vannressurser.

For det første setter det opp terskler på vannstrøm i vaskene på maksimum 6 L i minuttet, og på dusjhoder 8 L i minuttet. Toaletter skal ha en maksimal toalettspyling på 6 liter, og der gjennomsnittet i vannbruk på toalettspyling kan maksimalt ligge på 3.5 L. Videre skal urinaler bruke maksimalt 2 L vann i timen på spyling.

Det andre kravet angår påvirkning byggeplassen har på vannforekomster under utbyggelse av nye prosjekter. Hvis vannforekomster blir påvirket etter en evaluering, så må det utarbeides en plan om vern av vannressursene i samråd med interessenter i området.

Sirkulær økonomi

Det fjerde miljømålet setter kriterier om avfallshåndtering på byggeplassen, med det samme kravet som EU-direktivets terskel på en gjenvinningsprosent på 70 % av avfall skapt på byggeplassen. Dette må således resirkuleres, gjenbrukes eller gjenvinnes til noe nytt.

Forurensning

Det femte miljømålet omhandler forurensning, der valg av materialer og sted må vurderes i byggeprosjekter. Før en bygger må man evaluere:

1. Bygningens komponenter
2. Stedsanalyse på byggeområder - for å få vekk mulig forurensning.
3. Selve byggeprosessen og vedlikeholdsarbeidet.

Ved evaluering av byggets komponenter må dette følge EUs forskrifter om standarder. Der bygget skal stå må det foretas stedsanalyser, spesielt der området transformeres fra industri til boligområde. Den siste faktoren omhandler støyanalyser fra selve prosjektet, og videre hvor mye støv og annet bry som går ut over nærliggende parter.

Biologisk mangfold og økosystemer

Det siste miljømålet tydeliggjør verdien av biologisk mangfold og økosystemer. Det fremgår her at nye konstruksjoner ikke skal bli bygget på dyrkbar jord med mellom moderat og høy høstningsmuligheter. Videre skal det ikke bygges på grønne områder som har høy grad av biologisk mangfold, med populasjoner av arter som er i faresonen til å bli utryddet. Til slutt skal det ikke bygges på områder med skog som bidrar vesentlig til å redusere klimagass i atmosfæren.

Fremtidige problemstillinger

Taksonomi er fortsatt i en innledende fase, der det er vanskelig å få helt oversikt over hva som kommer i fremtiden. Akkurat nå er det et omfattende regelverk å sette seg inn i, og i tillegg kan EU bestemme seg for å oppdatere miljømålene, og således sektorene som taksonomien omhandler når de ser behovet for det. Dette fører til lite forutsigbarhet for de ulike sektorene, og hvordan de skal operere i fremtiden, der de må forholde seg til en dynamisk taksonomi. Ekspert gruppen til EU-kommisjonen henter allerede før innlemmelsen av de første miljømålene at endringer vil komme fortløpende. Et eksempel er energiforbruket til bygg, som etter taksonomien skal ha 10 % lavere energiutnyttelse enn nasjonale krav; dette skal potensielt strammes inn i 2023 og 2028. (TEG, 2020)

2.5 Sirkulær økonomi

I den videre fremstillingen blir blikket rettet mot sirkulær økonomi. Først en introduksjon av hvilke kriterier taksonomien setter opp på dette miljømålet, og videre en utdypende presentasjon av sirkulær økonomi.

Innenfor taksonomien er et av de seks miljømålene sirkulær økonomi, og det fremgår av EU-kommisjonens artikkel 13 i «*Regulation (EU) 2020/852*» hovedpunkter man må følge for å oppfylle kriteriet «vesentlig bidra» mot en omstilling til sirkulær økonomi. Det vil ta før dette kommer inn i det norske regelverket, med tanke på at det er kun de to første miljømålene man må rapportere på ved første fase i taksonomien. Hovedfokuset er rettet mot å forhindre avfallsproduksjon, bruke mest mulig om igjen ved ombruk, og til slutt resirkulering av materialer. Hovedpunktene i artikkel 13 er som følger (EU-kommisjonen, 2020b):

1. Bruke naturlige ressurser, inkludert biomaterialer og råmaterialer, effektivt i produksjon, ved å redusere bruk av primær ressursen i prosessen, og benytte seg av biprodukter i større grad, samt øke energieffektivitet i produksjonsprosessen.
2. Designe produkter som har økt levetid, mulig å reparere, oppgradere og bruke om igjen.
3. Redusere innholdet av farlige stoffer betydelig, der en kan resirkulere restproduktet etter avfallsdirektivet.
4. Forhindre avfallsproduksjon fra bygging, og rivning av bygg.
5. Forbedre prosesser for gjenbruk og resirkulering av avfall. En minimering av avfall som går til forbrenning.

Den mest kjente modellen for utnyttelse av ressurser i verden er en lineær modell, det er denne modellen vi har benyttet oss av for å skape det samfunnet vi har i dag, uten å tenke på konsekvensene av det. Den går ut på å utvinne materialer av ressurser vi har tilgjengelig, i en prosess som bruker energi og arbeidskraft, for å så selge et ferdigprodukt videre til andre bedrifter eller konsumenter. En lineær modell er lite bærekraftig, og en implementering av sirkulær økonomi som forlenger kretsløpet til materialer, og videre fører ressurser som ellers blir ansett som avfall tilbake inn i verdikjeden – vil føre til økonomisk vekst samt redusere innvirkning på vårt globale samfunn (McDonough & Braungart, 2002). Videre vil en minket

ressursuttakelse på naturens økosystemer, og heller bruke mindre råmaterialer, så vil dette redusere tapet av potensiell verdi; hvis vi retter fokuset mot å bevare naturen som et delmål i våre produksjonskjeder. På en måte kan sirkulær økonomi anses som en makroøkonomisk modell, men teorien viser en mer praktisk tilnærming for å forbedre økonomien, som vil resultere i grønn utvikling som er bærekraftig (Stegeman, 2015). Sirkulær økonomi har som formål å endre på hva vi tidligere anså som avfall, og heller se på avfall som verdifullt materialer som skal innlemmes tilbake inn i produksjonskjeden, dette vil øke verdien på råmaterialene ved at de beholdes i produksjonsløpet så lenge som mulig. Ved å gjøre produksjonsløpene sirkulære, så vil det som mål være å eliminere avfall – i verste fall redusere mengden avfall så langt det er mulig (Stegeman, 2015).

Sirkulær økonomi fikk i nyere tid økende oppmerksomhet på grunn av Ellen MacArthur Foundation sin rapport: «*Towards the Circular Economy*» (EMF, 2012a), de har videre utarbeidet utallige rapporter på det sirkulær økonomiske området. Det fremgår i deres rapporter hvordan man kan benytte seg av sirkulær økonomi, og fremgangsmåter for å gjøre overgangen fra lineær økonomi - til sirkulær økonomi. I tillegg utleder rapportene hvilke økonomiske gevinster, og muligheter for verdiskapning som sirkulær økonomi leder til. EMF (2015b, s.23) som den ledende aktøren innenfor sirkulær økonomi har definert sirkulær økonomi som:

The circular economy is defined as an economy that provides multiple value creation mechanisms which are decoupled from the consumption of finite resources.

Dette er igjen utdypet ved tre hovedprinsipper som er:

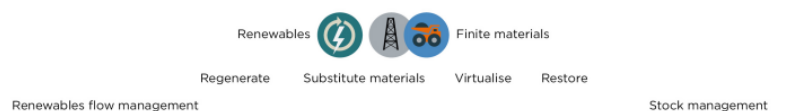
- *Preserve and enhance natural capital*
- *Optimise resource yields*
- *Foster system effectiveness*

OUTLINE OF A CIRCULAR ECONOMY

PRINCIPLE

1

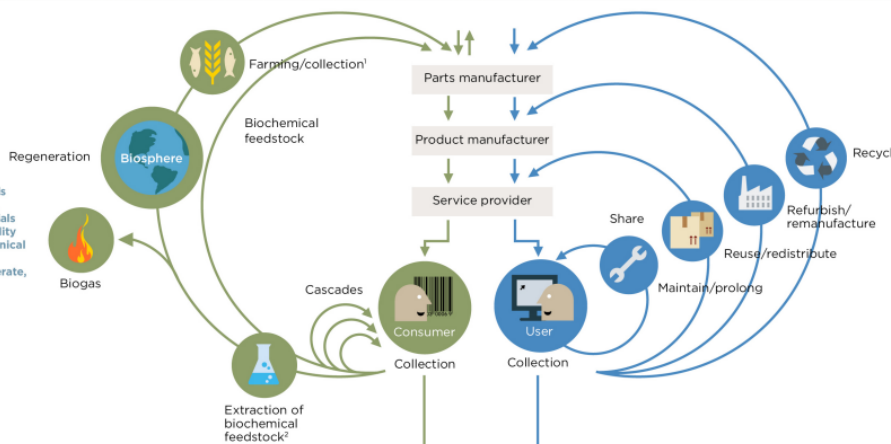
Preserve and enhance natural capital by controlling finite stocks and balancing renewable resource flows
ReSOLVE levers: regenerate, virtualise, exchange



PRINCIPLE

2

Optimise resource yields by circulating products, components and materials in use at the highest utility at all times in both technical and biological cycles
ReSOLVE levers: regenerate, share, optimise, loop



PRINCIPLE

3

Foster system effectiveness by revealing and designing out negative externalities
All ReSOLVE levers

Minimise systematic leakage and negative externalities

1. Hunting and fishing
2. Can take both post-harvest and post-consumer waste as an input
Source: Ellen MacArthur Foundation, SUN, and McKinsey Center for Business and Environment, Drawing from Braungart & McDonough, Cradle to Cradle (C2C).

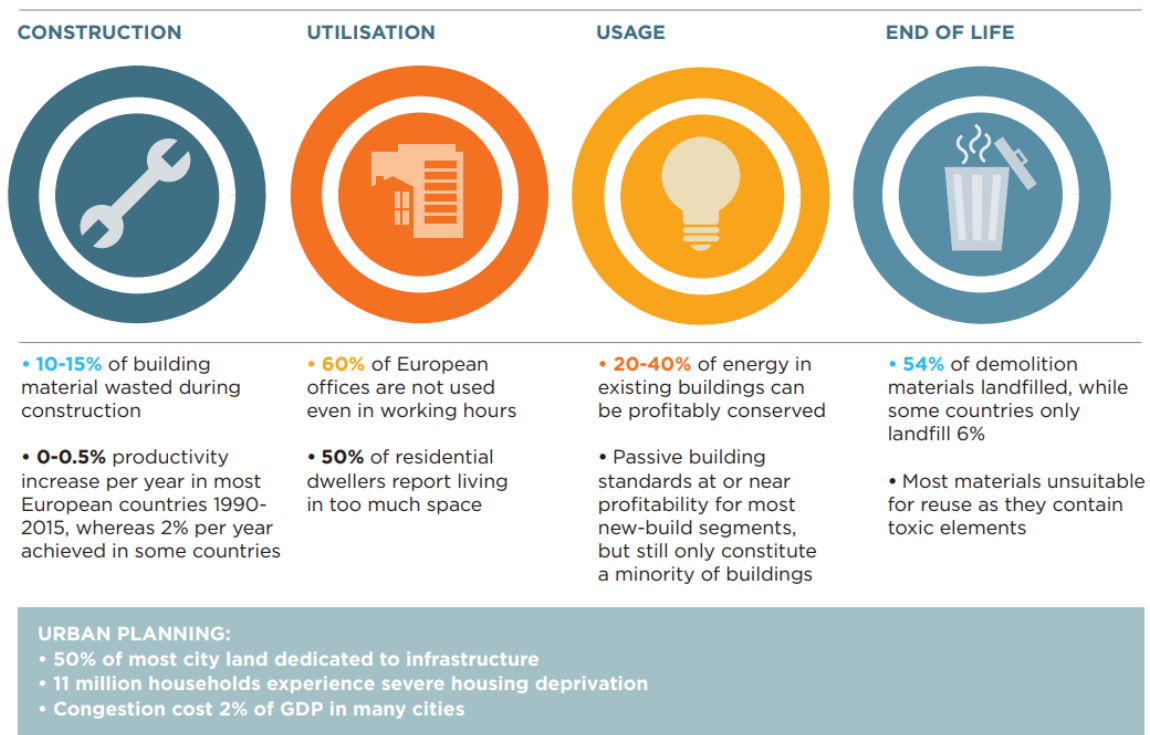
Figur 5: Sirkulær økonomi, EMF (2015b, s.24) Skjermdump hentet fra [Nettside; 7 november 2021]: <https://emf.thirdlight.com/link/8izw1qhtml4ga-404tsz/@/preview/1?o>

I et lineært økonomisk system vil utvinnet ressurser gå gjennom et løp der det blir produsert produkter, som blir brukt - for å så videre bli kastet ved endt nytte. I EMF sin sirkulære modell går det ut på å forlenge levetiden til produkter som er allerede produsert, og tilbakeføre materialer og ressurser inn i de midterste fasene, for gjenbruk. Man vil forhindre verditap ved at materialer som fortsatt kan benyttes til andre formål, blir nettopp brukt til det; en prosess der endt bruk ikke betyr kast, men en ny form for benyttelse. Dette kan bidra til et redusert behov for å innhente nye råmaterialer ved å benytte materialer som allerede er utvinnet på, en bedre måte. Dette vil ha positive bieffekter for samfunnet, henholdsvis miljø- og økonomiske gevinster. Sirkulær økonomi krever nytenkning, der man må ha sirkulær økonomi i øynene ved produktdesign, og ved utarbeidelse av forretningsmodell. Det må allerede i produksjonsfasen være klart hvordan man tilrettelegger for gjenvinnelse, videre bruk og resirkulering (EMF, 2015b).

For at Norge, som et industrielt land skal leve etter dagens levestandard i fremtiden, og videre at andre voksende økonomier skal ha samme muligheter til å forbedre levestandarden for sine borgere, så er det ikke mulig å benytte seg av en lineær metode i ressursbruken uten hensyn til konsekvensene. Et skifte er nødvendig. Helst skulle en sett voksende økonomier hoppe over teknologiske steg som nyttet seg av ufornybare produksjonsløp, og dårlig håndtering av avfallskilder; og heller ta i bruk miljøvennlige prosesser.

Ellen MacArthur Foundation har kategorisert fire områder ved bygninger der en kan gjøre forbedringer, og helst iverksette sirkulær økonomiske prinsipper for å redusere sitt avtrykk på miljøet. Dette fremgår av figuren under. Som en ser er det spesielt materialene som brukes til å bygge bygninger - som har et stort potensial til å gå over i et sirkulært kretsløp. Et høyt kvantum av materialer blir kastet under konstruksjonen i tidlig fase; samt ved byggets endt levetid, når bygget skal rives, så blir ikke alle materialene resirkulert inn i nye kretsløp. I tillegg har man to punkter angående bygget livsløp der energiforbruket er for høyt i forhold til bruken, og at bygget tar stor tomteareal over tiden, som heller ikke er gunstig eller verdiskapende (EMF, 2015b).

FIGURE 5 STRUCTURAL WASTE IN THE BUILT ENVIRONMENT



Figur 6: Fire kategorier der sløsing har et forbedringspotensial (EMF, 2015b s.20) Skjermdump fra [Hentet; 8 november 2021]: <https://emf.thirdlight.com/link/8izw1qhml4ga-404tsz/@/preview/1?o>

Sirkulær økonomisk strategi i Norge

I 2021 ble det publisert: «Nasjonal strategi for ein grønn, sirkulær økonomi» fremlagt av Granavolden-plattformen (Regjeringen, 2021b). Her har det blitt bestemt av Norge skal være «*eit føregangsland for ein grønn, sirkulær økonomi som utnyttar ressursene betre*». Planen er at sirkulær økonomi skal bli en del av det grønne skiftet, og at vi som nasjon skal gripe tak i sirkulære muligheter. Norge har forpliktet seg, sammen med EU, til å jobbe mot klimanøytralitet i 2050; drastiske endringer er dermed nødvendig for å nå dette målet. Vi er igjennom EØS-avtalen bundet oss til EUs avfallsdirektiver, der målsettingen er en gjenvinningsprosent på 70 % av bygge- og anleggsavfall, som skal gjenvinnes, gjenbrukes eller gå til ombruk (Regjeringen, 2021c).

Videre fremgår det av «*The Circularity Gap Report*» (TCGR, 2020) ståstedet til Norsk økonomi per nå, og hvilke muligheter vi har til å forbedre oss på det sirkulære området. Det er kun 2.4 % av ressursene som vi benytter oss av som blir ført tilbake inn i kretsløpet. Rapporten beskriver utallige «hvis-hva» scenarioer som kan bidra til å øke sirkulariteten, og estimerer at det er mulig å oppnå en sirkulasjonsprosent på oppmot 46 %, det vil si en tjue gangers forbedring av dagens situasjon. Dette er således i helhetsbildet, og gjelder flere områder enn bare bygg og anlegg; men eiendomsbransjen benytter seg av store mengder råmaterialer, og bruker 24.8 % av det totale forbruket av råmaterialer i året, som tilsvarer 58.3 millioner tonn (TCGR, 2020).

I rapporten argumenteres det for et behov for en ny forretningsmodell; der utvinning av jomfrumaterialer ikke lenger er nødvendig, fordi en maksimerer sirkulering av avfalls-materialer både fra konstruksjon og rivning tilbakeføres inn i kretsløpet. De legger vekt på behovet for god planlegging av materialbruk, der en har en plan om hvordan man skal tilbakeføre materialene inn i kretsløpet før byggestart, der man bevarer verdien av avfallet. I tillegg kan man benytte seg av modulære komponenter ved bebyggelse slik at det er lettere å demontere, resirkulere, og videre brukes i neste prosjekt (TCGR, 2020).

3 Metode

I det følgende vil det bli redegjort for hva slags metode som er benyttet. En skiller mellom kvalitative -og kvantitative metode; der den førstnevnte er en forskningsmetode som innebærer analyse av tekst, og sistnevnte analyse av tall og statistikk (Halvorsen, 2005). Problemstillingene som ble formet ga ikke et grunnlag der tall og statistikk er mulig, ihvertfall ikke på nåværende tidspunkt. Derfor endte valget på kvalitative metode. Metode i seg selv er hvordan man undersøker, samler inn, organiserer, bearbeider, og analyserer dataen en samler inn for å videre benytte det i en studie. (Halvorsen, 2005). Informasjonen innhentet kaller en empiri, og hvordan man følger veien mot målet defineres som metode (Johannessen et al., 2016).

Valg av metode ble tatt relativt tidlig i prosjektet, ved vurderingen av metode ble flere momenter viktig. For det første ble det tidlig raskt funnet ut av at det var ingen kvantitative data å hente fra eiendomsselskaper om hvordan de skulle håndtere taksonomien. For det andre var jeg interessert i komme i kontakt med medlemmer av bransjen, å få informasjon direkte fra dem og videre høre hvordan de arbeider med tematikken. Studien er en eksplorativ casestudie, der svakheten er at den er lite etterprøvbare. Mye av det som det har blitt rettet spørsmål om er i konstant endring, og ved tilsvarende studie om få år vil det sannsynligvis resultere i andre resultater pga. store endringer i bransjen, og endringer ved taksonomi reglementet.

3.1 Datainnsamling

Forberedelse

Før datainnsamling begynte var det en forberedelsesfase der jeg fant frem til de store eiendomsselskapene som blir påvirket av det nye taksonomi reglementet. De måtte derfor oppfylle terskelen taksonomien setter opp, som har som mål å fange opp store selskaper; der de må: ha en omsetning på over 200 millioner kr, 400 millioner i balansesum, eller over 500 ansatte. To av vilkårene må oppfylles. Dette var således ikke vanskelig å finne ut, ved et par søk på google fant jeg de største eiendomsselskapene.

Hvem jeg ville prate med var ansatte med roller innenfor miljø og bærekraft. Alle informantene har dermed titler som miljødirektør eller senior rådgiver innenfor energi/bærekraft, eller liknende. Grunnen til dette var å få mest mulig informasjon om emnet, og jeg anså det som størst sjans å få kvalitetsinformasjon av de med ledende stillinger på feltet innad i selskapene.

Jeg skrev opp: navn, nummer, e-post, og møtetider for å få en god oversikt. Etter dette var det bare å plukke opp røret for å få fortgang i prosessen, der de største selskapene stod øverst og var prioritert. Jeg jobber meg nedover listen, og alle jeg ringte var positive og således villige til å stille opp til i intervju. Videre avtalte jeg møtetider via e-post, der intervjuet ville være over zoom. Det ble gjennomført fem intervjuer, med fem forskjellige selskap. Etter min vurdering var dette et stort nok utvalg av selskaper for å få svar på mine spørsmål, flere enn dette ville skape en situasjon med alt for mye data, som ville resultere i en u håndterbar situasjon.

Etter at korona ble en del av hverdagen vår, så er medlemmer av næringslivet godt kjent med møter og samtaler over zoom eller teams, og har utstyr i form av kamera og mikrofon. Før i tiden ville dette vært en merkelig fremgangsmåte for å anskaffe informasjon, og for så vidt å holde et intervju. Men nå er dette en helt velfungerende måte å ha effektive møter uten å måtte avtale fysisk oppmøte. Det sparer både tid, og er lett vint for begge parter. Etter min egen mening ville det ikke vært mer hensiktsmessig med fysisk intervju, og jeg tror ikke svarene som ble avgitt ville vært annerledes. Deltakelse er anonymisert, det vil jeg si var helt nødvendig for å få informantene til å stille opp til selve intervjuet; og videre vil det ha en positiv effekt på intervjuet ved at de kan si hva enn de måtte ønske, uten noen konsekvenser.

Intervjuguide, og gjennomføring av intervju

I dette forskningsprosjektet ble det mest hensiktsmessige å danne en studie basert på åpne dybdeintervju. Intervjuene var semistrukturerte, med muligheter å tilpasse seg etter hvordan samtalen gikk. Ved å benytte semistrukturert intervju ble det lettere å få et innblikk i dagens situasjon angående emnene utformet i problemstillingene. I tillegg ble det gjort endringer på spørsmålene underveis for å gjøre de mer tydelige for motparten, eller fjerne samt legge til

utdypende vinklinger for å samle inn enda mer informasjon. En ulempe ved semistrukturerte intervjuer er at en kan lett miste styringen på samtalen. Det var oppegående mennesker som satt med mye informasjon de ville dele med meg igjennom intervjuet. Etter min mening ville de gjerne vise at de kunne på sitt fagområde. Det var således litt vanskelig å styre dem ved at jeg hadde lagt opp til litt for åpne spørsmål; men med litt øvelse og omformulering av spørsmål, ble det lettere å håndtere informasjon som de besvarte med, og videre styre samtalen. I noen tilfeller var det ikke nødvendig å stille alle spørsmålene, i og med at informanten noen ganger svarte på flere spørsmål under ett.

Informantene ble ikke informert om hva slags spørsmål de ville bli stilt på forhånd, men fikk vite hva temaet ville innebære, som ble meddelt til dem veldig kort, bare et par få ord om taksonomi, miljøsertifisering og sirkulær økonomi. Målet med det var å få mest mulig naturlige svar på spørsmålet i selve intervjuet. Det var omtrent 25 spørsmål, og intervjuene varte mellom 30-40 minutter. Informantene ble intervjuet i arbeidstiden, og det ville vært vanskelig å reklamere for mer av deres tid. Jeg hoppet rett på sak for å ikke kaste bort ekstra mengder av tiden deres når jeg hadde dem på tråden. Selve intervjuguiden ble delt opp i tre deler, der hver seksjon har spørsmål som er relevant til sin problemstilling, og hva jeg ville innhente informasjon om.

Etterarbeid

Intervjuene ble bearbeidet i ettertid ved å rydde opp i notatene tatt underveis, for å få strukturert det bedre, og for å få en god oversikt selv. Ved flere tilfeller måtte informasjonen delegeres utover andre spørsmål der en informant har svart på flere spørsmål samtidig under ett. Dette ser jeg på en naturlig måte å gjøre det på, ved at det er selve dataen innhentet som er viktig, og ikke hvor og når de har svart på hva jeg har lett etter. Dataen, i form av skrevne svar under spørsmål, ble videre brukt til å svare på problemstillingene satt opp innledningsvis i forskningsprosjektet. Analyse og tolkning av innsamlet data er holdt helt objektiv. Der det har vært mulig å tolke en eller annen vei objektivt, har jeg prøvd å legge vekt på hva vedkommende har ment ved sine ord.

3.2 Vurdering av data

All innsamling av data har vært for å komme frem til et resultat. Hva som er spennende er om dette resultatet er bra eller dårlig. En må dermed analysere hva som har blitt sagt, og stille det opp mot problemstillingene for å se om en får svar på det man ønsket.

Begrepsvaliditet er en betegnelse på om begrepene benyttet i studien er definerbare, og har en ensidig forståelse - slik at ved benevnelse av et begrep, så har begge parter samme forståelse av det (Yin, 2009). Dette prinsippet er vesentlig slik at en ikke bare kaster ut ord, uten å forstå hva de betyr for motparten. I intervjuene der det har vært snakk om ord som: taksonomi og sirkulær økonomi, har det gjerne vært en liten prat angående hva en legger i betydningen av disse ordene, for å sikre at vi prater om det i lik sammenheng med en felles forståelse.

Intern validitet handler om de resultatene og funn jeg har kommet frem til faktisk reflekterer virkeligheten (Yin, 2009). I og med at jeg målet har vært å lage spørsmål som det er mulig å besvare ut ifra situasjonen akkurat nå, vil jeg si at det reflektere hvordan selskapene tenker om emnene, og hvordan de jobber med tematikken i sine selskaper.

Ekstern validitet definerer om resultatene er mulig å generalisere (Yin, 2009). Studien er basert på et lite utvalg, og en kan ikke være sikker på om alle selskapene i bransjen ville svart det samme på de samme spørsmålene, men det en kan si er at det var tilsvarende like svar hos mange av dem. Formålet således har vært å avdekke og kartlegge situasjonen som den nå er, og for å vise kompleksiteten i problemstillingene. I dette har det vært viktig å prate med riktig mennesker i selskapene. Hvis jeg hadde prioritert å prate med prosjektledere istedenfor, ville svarene kanskje ha vært annerledes, ved at hovedvekten av arbeidet deres ikke er innenfor miljø og bærekraft.

Reliabilitet handler om muligheten til å etterprøve resultatene i en ny studie, og videre få tilnærmet likt resultat (Yin, 2009). Det vil være svært lite sannsynlig at dette vil være mulig ved denne studien, taksonomien er for dynamisk, og trolig vil resultatet være annerledes om ikke altfor lenge. Intervjuene er semi-strukturerte, det vil være vanskelig å kopiere dette i en

annen studie, og følge hvordan jeg holder en samtale, samt min tankegang. I tillegg er mine informanter anonyme, så det vil ikke være mulig å avdekke konkret hvem jeg har pratet med, for å prøve å kopiere denne studien.

Personvern

I de fleste tilfeller må man pliktig melde ifra til NSD (Norsk senter for forskningsdata) før man starter å samle inn data til sitt forskningsprosjekt. Siden jeg skulle ha en anonymisert studie, så fulgte jeg hva som stod på siden deres ved slike bestemte studier, og behøvde dermed ikke å melde ifra. Metoden benyttet tillot ikke å filme eller ta lydopptak av informantene, heller ikke benytte seg av deres navn i noe av datamaterialet. Alt av data blir videre slettet etter innlevering av studien.

4. Empiri

Det er fem informanter som har blitt intervjuet, og de har blitt anonymisert med bokstav fra A til E. I den videre fremstillingen blir hver delproblemstilling gjennomgått hver for seg, der jeg til slutt under hver del oppsummerer med kommentarer.

4.1 Delproblemstilling 1

Hvordan blir eiendomsutviklere berørt av første steg i taksonomi-innføringen som kommer i 2022, er selskapene forberedt?

Innledningsvis spurte jeg om hvordan situasjonen er akkurat nå, og hvordan selskapene har stilt seg i forhold til taksonomien, om de er beredt for endringer i bransjen dette vil medføre. Alle selskapene har hørt om taksonomien, og vet at dette er noe som kommer til å påvirke dem i fremtiden. I hvor stor grad det er gir majoriteten av informantene, unntatt informant A, uttrykk for at er litt uvisst og diffust. De venter på flere føringer som skal komme fra myndighetene, og fra EU-kommisjonen.

Informant A nevner at det er regulatorisk risiko som må analyseres hele tiden, der EU-kommisjonen vil legge føringer via taksonomien, for å kanalisere kapital inn det som er bærekraftig aktivitet. Videre nevner informant A at de har klare målsettinger, og har valgt en strategi med mye forberedelser; som skal gi dem en god rustning mot det som kommer, og at de er klare til å rapportere på de første miljøkravene, selv om de er ganske sikre på at klimatilpasning er et miljømål de kommer til å slite med. Informant B sier også at de kommer har lagt opp en konkret rapporteringsplan, der de har utarbeidet Excel regneark på hva slags taksonomi score de kommer til å oppnå. De resterende informantene sier at de har ingen konkret rapporteringsplan, og har mer is i magen når det kommer til taksonomi.

Selskapene som er intervjuet i studien er forskjellige, og informant C representerer et selskap som ikke er avhengig av å finansiere sine prosjekter med kapital utenfra, og nevner her at taksonomien er mindre relevant for dem; men de holder fortsatt øynene opp for endringer som

skjer i bransjen, og at taksonomien kommer til å få stor relevans, men da særlig i et lengre tidsperspektiv.

Informantene gir uttrykk for at taksonomi reglementet for eiendomsbransjen er et dytt i riktig retning. De som klarer å holde seg innenfor taksonomikriteriene i sine prosjekter vil få finansielle goder i et senere løp, og de som ikke klarer det vil få lån med dårligere rentebetingelser. I tillegg vil det være mulig å markedsføre byggene med et taksonomi stempel, ved at man kan si at de oppfyller de strenge kriteriene.

Taksonomi skal være et enhetlig klassifiseringssystem for bærekraftig økonomisk aktivitet, noe eiendomsbransjen ikke har hatt tidligere. Hele poenget med taksonomien er at alle store selskaper må følge et standardisert system, som setter standarden for hva som er bærekraftig eller ikke, dette blir sett på som positivt av informantene. Informant D nevner at taksonomi vil forhindre grønnvasking i bransjen; dette vil sikre at prosjektene ikke kun er gode på et aspekt innen bærekraft, men må ta hensyn til flere miljøkrav under et system.

Videre utdyper informant A at det er: *«en forutsetning at alle må benytte seg av samme system for å kunne gjøre en omstilling. Det har vært sånn at banker, eiendomsselskaper og myndighetene definerer hva som har vært bærekraftig, dette skaper forvirring i markedet. Nå vil EU-kommisjonen gi restriksjoner på hva man kan kalle bærekraftig, en må følge taksonomien for å kunne si at man utvikler bærekraftige prosjekter.»* Informant B følger opp med at det blir i fremtiden mulig å sammenligne epler med epler, for å bedre kunne se hvordan man gjør det i forhold til andre eiendomsselskaper.

Ved implementering av et nytt system vil det det ha en effekt på kortsikt og langsikt. Informantene informerer om at det i nær fremtid vil være behov for å sette seg grundig inn i taksonomi regelverket for å se etter svakheter man har som selskap på den bærekraftige fronten. Informant A og C nevner at de har blitt kontaktet av eksterne rådgivere som har tilbudt dem hjelp til å håndtere nettopp taksonomien, og de tror at flere selskaper vil ty til dette tilbudet som er i markedet. Informant E nevner at det vil være økte kostnader på det bærekraftige området, og at flere selskaper ikke har en egen avdeling som jobber med

bærekraft aspektet. Her tilføyer informant D at de tror flere selskaper vil opprette, eller ansatte flere innenfor egne avdelinger for å håndtere bærekraft aspektet ved prosjektene sine, som de således vurderer i sitt eget selskap. Videre har informant D sitt selskap ikke en egen bærekraft avdeling, og heller ikke informant E, selv om de har høytstående stillinger innad i sitt selskap på det grønne området.

I et langsiktig perspektiv retter informantene fokuset mot at en behøver konkrete insentiver for at taksonomien skal være vellykket for bransjen. Informant A uttaler at hvis det ikke fremgår noen direkte insentiver med å være på linje med taksonomien, og heller ingen direkte nedside av å ikke være innenfor reguleringen – så vil selskapene fortsette med «business as usual». Men majoriteten sin mening er at taksonomien kommer til å få insentiver på lang sikt, som vil sikre en belønning i form av gunstigere lånebetingelser for prosjektene. Det er enighet om at det vil ha stor effekt om insentivene ligger på plass for akkurat den biten, og det er veldig styrende for selskapene, og motiverer dem til å jobbe med å komme på linje med taksonomien.

Et viktig tema innenfor eiendomsbransjen er lønnsomhet, og i innenfor dette om selskapene har en betalingsvillighet til å utføre prosjekter i henhold til taksonomien. De fleste uttrykker at de må se på taksonomien som en investeringsmulighet; at dette vil medføre at prosjektene får en økt verdi – i form av høyere leieinntekter eller salgspris. Det er imidlertid en terskel på hva taksonomien kan koste, og hvis kostnaden blir for høy så uttaler informant B at de må få på plass løsninger som reduserer utgiftene. Informant A og C uttaler at de leier ut mye kontorbygninger, og at det ikke alltid er like lett å få oppgradert dem, fordi de er i bruk av leietakeren, og videre få disse byggene til å tilfredsstille de krav taksonomien setter opp på grunn at dette. Informant D nevner videre at de har mange bygninger som er vernet i deres portefolje, og de regner med at det blir umulig å tilfredsstille taksonomkravene i flere av byggene til selskapet. Uavhengig av kostnaden er alle selskapene opptatt av fremtiden når de utvikler nye prosjekter. De utvikler bygninger som skal stå der mellom 50-100 år, det er dermed viktig at de er ettertraktet i lang tid fremover.

Oppsummering med kommentar

Det fremgår av empirien under denne problemstillingen at selskapene har arbeidet med å sette seg inn i, og forstå hva taksonomien kommer til å bety for bransjen, selv om det er ulikt hvordan selskapene stiller seg til det. Det er en spenning rundt hva taksonomien kommer til å bringe til eiendomsbransjen, og om det kommer til å være mulig å oppfylle de strenge kravene taksonomien oppstiller. Det virker således ut som bare minoriteten av selskapene har faktisk lagt en konkret plan på hvordan de skal rapportere på de nye miljømålene, og at flere selskaper ikke helt vet hvordan de skal håndtere taksonomien. Videre formidler informantene at det er bra med et enhetlig klassifiseringssystem, der det er mulig å sammenligne seg selv med andre aktører i bransjen. Til slutt er det positivt at eiendomsselskapene medgir at de har en betalingsvillighet til å gjøre endringer ved prosjektene sine, for å være på linje med taksonomien.

Mine vurdering for så vidt, etter å ha gjennomgått alle intervjuene, er at selskapene har lite kontroll og oversikt over hva taksonomien innebærer for eiendomsbransjen og deres selskap, og at de er lite forberedt på hva som kommer i fremtiden. På den andre siden virker de kjent med kortsiktige og langsiktig scenarioer som er plausible, særlig enig er jeg med at hvis det ikke får noen følger av å ikke være på linje med taksonomien, og heller ingen insentiver, så tror jeg taksonomien kan kollapse før den får noe særlig effekt.

4.2 Delproblemstilling 2

Vil miljøsertifisering av bygg bli utdatert ved at man klassifiserer selskapene etter taksonomien istedenfor?

Innledningsvis spurte jeg om selskapene benyttet seg av miljøsertifisering i sine prosjekter. Alle eiendomsselskapene involvert i studien benytter seg av BREEAM-sertifisering i større eller mindre grad, noen selskaper miljøsertifisere alle sine prosjekter, både ved utbygging av boliger og næringslokaler, mens andre fokuserer kun på miljøsertifisering av næringslokaler. Det er i dagens marked liten etterspørsel etter miljøsertifiserte boliger, inntrykket fra informantene er at det er liten kjennskap hos boligkjøperne, og det er dermed ikke prioritert hos dem. Akkurat nå er det få insentiver for boligkjøperne å faktisk kjøpe BREEAM-sertifiserte boliger, de bryr seg mest om pris og beliggenhet uttaler informant D. Dette er noe de håper kommer til å endre seg i fremtiden fremgår det av informant B.

Informant A, C og D utvikler prosjekter som de gjerne sitter på og leier ut selv, og de påpeker at det er essensielt at bygg de bygger har en høy standard, og videre at lokalene deres skal være ettertraktet i fremtiden, i tillegg er det viktig for dem at de som skal leie lokaler skal bli fornøyde med deres bygg. De siste årene nevner flere informanter om at leietakere er opptatt av å leie bygg som er miljøsertifiserte, at det er viktig for dem å huke av i sjekklisten sin på at bygget er miljøsertifisert, før de takker ja til et tilbud. Som regel er dette leietakeres måte å ivareta sitt eget selvbilde, som et selskap som bryr seg om bærekraft og miljø, i tillegg gagnar det deres ansatte som sitter i lokalene, ut ifra et helsemessig aspekt.

Alle informantene er enige om at miljøsertifisering bidrar til å forbedre sitt eget selvbilde. Selskapene blir sett på som ansvarlige aktører i bransjen, som bryr seg om bærekraft og miljø. Å legge midler og ressurser inn i det er de alle villige til å gjøre. Videre nevner informant B at prosjekter gjerne tar 5 til 10 år fra start til slutt, og man sikrer seg selv mot usikkerhet i fremtiden ved å miljøsertifisere prosjektet, det kan være store regulatoriske endringer i dette tidsrommet fra planfasen til ferdigstilling av nye prosjekter, som gjør at de minker markedsrisiko.

BREEAM-sertifisering setter opp krav man må oppfylle for å få utdelt en bestemt oppnåelsesgrad på sertifiseringen. Spørsmålet er således hvor strenge disse kravene er. Informant A utdyper at det ikke er vanskelig å oppfylle kriteriene, hvert fall ikke opp mot terskelen «very good», dette anser informanten som «business as usual» med få tilleggselementer i prosjektet; deretter hvis man skal nå sertifisering på toppnivå, enten «excellent eller outstanding», så krever dette betraktelig mye mer. Dette er informant D enig i, og legger til at energikravet er gjerne det selskapene har vanskeligheter med, samt tilgjengelighet til kollektivknutepunkter. Alle informantene er således enig i om at det kreves en ekstra innsats for selskapet å sertifisere, både kunnskap prosjektsjefene må ha i bakhånd samt den økonomiske biten ved sertifiseringen med ekstra revisorer på prosjektet.

For å kunne holde på med eiendomsutvikling er en avhengig av finansiering, gjerne med gunstige lånebetingelser for de som miljøsertifiserer. Informant B sier at det er avhengig av hvilken bank du benytter deg av, men det er mulig å få bedre rentevilkår på prosjekter som er BREEAM-sertifiserte. Flere andre informanter oppgir at de får bedre rentevilkår på prosjekter som de sertifiserer. To av informantene har nylig vært på BREEAM konferanse, der fremtiden til miljøsertifisering har stått i fokus, samt den nye utgaven BREEAM 3.0 som kommer i nær fremtid. En stor norsk bank, som jeg velger å anonymisere fordi jeg ikke selv har vært der og kan ikke bekrefte det selv, har uttalt at deres visjoner er å kun finansiere miljøsertifiserte prosjekter i fremtiden. Dette gagnar bankens egen miljøprofil, men kan også bidra til å sette en trend for nye prosjekter, om at det blir et krav å miljøsertifisere. Informant D bygger videre på at miljøsertifisering kan ha en reverserende effekt ved at normen vil være grønnere lån på miljøsertifiserte prosjekter, og «straff» for de som ikke sertifiserer i form av mindre gunstige lånebetingelser.

Miljøsertifisering er et stempel som har kommet for å bli, og dette bekrefter informantene ved spørsmål om de kommer til å fortsette med det i fremtiden. Et videre spørsmål som ble stilt var om de kom til å skifte fokuset over på å få prosjektene på linje med taksonomien istedenfor å legge hovedvekten av bærekraft aspektet på miljøsertifiseringsordningen. Taksonomien fører med seg et omfattende regelverk, som kan føre til ekstra arbeid for selskapene. Ved dette spørsmålet fremgår det av informant C og D, som begge var på BREEAM-konferansen, at ved den nye utgaven av BREEAM 3.0 så vil de to øverste nivåene

i miljøsertifiseringsordningen være på linje med taksonomien, altså BREEAM «excellent eller outstanding». Dette vil således være en høy terskel å oppnå i utviklingsprosjekter. Det er en gunstig løsning om man er på toppnivået av BREEAM i sine prosjekter, så er man videre på linje med taksonomien; en kan da slippe å sitte på mye kunnskap om taksonomien selv som selskap, og for så vidt mye arbeid som taksonomien tilfører et eiendomsselskap – selskapene kan da overlate det til en tredjepart på denne måten.

Det siste spørsmålet stilt under delproblemstilling to handler om synet på seg selv som bedrift, og synet på andre. Miljøsertifiseringer har vært et middel der en kan se på enkeltprosjekter om de oppfyller en viss standard, taksonomien derimot vil gjøre det lettere å se på selskaper som helhetlige aktører, og en kan da sammenligne seg selv lettere med andre, og i tillegg evaluere hvordan sin egen status i bransjen er på det grønne området.

Informantene sier at de er positive til denne siden ved taksonomien, det har vært vanskelig å sammenligne seg selv med andre, og taksonomien kommer til å hjelpe på dette punktet. Informant D uttaler at de som ikke oppfyller etter taksonomien vil nok bli uglesett, det er dermed viktig å jobbe med taksonomien i tiden fremover. Videre formidler informant B at det er et verktøy som vil bidra med forandringer i bransjen, men bare hvis selskapene ikke ligger på null; hvis ingen klarer å oppfylle taksonomikravene, så vil det potensielt ikke være noe poeng å sammenligne seg med de andre heller. Videre utdyper informanten at mange av de store eiendomsaktørene sitter på portefolier med eldre eksisterende bygg, som vil ha vanskeligheter med å oppfylle energikravene, nettopp som informant C og D har nevnt ved sine portefolier, og det vil være vanskelig for disse aktørene å få et godt resultat innenfor taksonomien.

Oppsummering med kommentar

Alle selskapene er godt kjent med BREEAM, og benytter seg av denne miljøsertifiseringen. Status akkurat nå er at næringslokaler blir sertifisert i større grad enn boligprosjekter. Grunnen til at flere leietakere velger BREEAM sertifiserte bygg er på grunn av ansatte, og deres egen miljøprofil. På utviklers side er det også for å bedre sin egen miljøprofil, og i tillegg er det lettere å få leid ut, eller solgt bygg som er sertifisert. Vanskelighetsgraden for å

oppnå BREEAM sertifisering avhenger av hvilket nivå man velger å legge seg på, de øverste nivåene krever betraktelig mye mer. Videre er det mulig å få bedre rentebetingelser på lån ved prosjekter som benytter seg av BREEAM. Selskapene informerer om at de kommer til å benytte seg av BREEAM uavhengig av hva som skjer med taksonomien. Til slutt er de positive ved sammenligningsaspektet som taksonomien bringer til bordet, ved at man lettere kan sammenligne seg selv med andre selskaper, man kan se hvordan liknende selskaper håndterer taksonomikravene.

Det overraskende under problemstilling to er informasjonen som kommer frem av informantene som har vært på BREEAM konferansen. At en stor norsk bank, som trendsetter, har som mål å *kun* finansiere miljøsertifiserte prosjekter i fremtiden. I tillegg fremgår det at BREEAM sertifisering på topp nivå, BREEAM «excellent» eller «outstanding» vil være på linje med taksonomien. Ikke bare gjør dette at BREEAM sannsynligvis blir enda mer ettertraktet av eiendomsbransjen for å sikre at de er innenfor taksonomikravene, men det gjør BREEAM enda mer relevant i tiden fremover. Etter min mening så styrker det BREEAM sin markedsposisjon som en ledende sertifiseringsordning, som vil resultere i at flere og flere kommer til å benytte seg av BREEAM, nettopp for å slippe å tenke på taksonomikravene selv i sine prosjekter.

4.3 Delproblemstilling 3

Ett av seks miljømål må en etter taksonomien «vesentlig bidra» mot, vil sirkulær økonomi være det mest hensiktsmessige å legge planer mot – for å være på linje med taksonomien?

Innledningsvis forhørte jeg med selskapene om hva de gjør innenfor sirkulær økonomi i deres prosjekter. Informantene svarer at de prøver å forbedre seg på feltet, men at sirkulær økonomi er en vid definisjon, og det er vanskelig å kartlegge hva det egentlig innebærer for deres bransje. Videre nevner flere informanter at de jobber med å bli bedre på gjenbruk og ombruk, og at resirkulering har høy prioritering i prosjektene. Informant B sier også at de prøver å bruke mindre materialer totalt sett, og kaste minst mulig i restavfall. Et mindre utdypende svar kommer fra informant D, som gjemmer seg her bak BREEAM-sertifisering, og overlater det sirkulære aspektet til utbyggerne deres. Informant C informerer om at selskapet deres har startet å analysere hva som står igjen etter at en leietaker beveger seg ut av bygningen deres, for å se om de kan selge/gjenbruke det som står igjen, istedenfor å bare kaste.

En omstilling til sirkulære økonomiske metoder krever mye fra et eiendomsselskap, spørsmålet videre er om de ser noen fordeler ved å være mer sirkulære. På dette spørsmålet var det lite positivt som springer ut av det å være mere sirkulære, heller det motsatte. Til nå er det få, eller ingen insentiver, som gjør at eiendomsselskapene ikke gagnar noe særlig ved å fokusere på sirkulære løsninger. De nevner således mye ulemper ved gjenbruk og ombruk av materialer, og bygningskomponenter, men at det ligger muligheter til å bli bedre på lang sikt.

Informant A medgir at bransjen har i lang tid spesialisert seg på å bygge med billige materialer, og sier: *«Når man da river bygg, vil de materialene som er igjen av et gammelt bygg ha lav restverdi; videre er det dermed også billigere å heller benytte seg av nye billige materialer enn å gjenbruke de gamle. Det er gjerne dyrere å ta en gammel murstein, pusse den, og gjøre den fin nok til gjenbruk, enn å gå på Maxbo for å kjøpe en ny»*. Informant B bygger videre på dette om gjenbruk av større byggelementer - det er vanskelig, men at dette er noe de prøver å få til. Akkurat nå jobber informant B sitt selskap heller med å bevare eksisterende bygg i større grad enn tidligere, enn å ha søkelyset på ombruk av materialer.

Informant E er den eneste som nevner at sirkulær økonomi kan bidra til å oppfylle krav i taksonomien, selv om de selv gjør lite på området. I tillegg nevner vedkommende at sirkulær økonomi kan bidra til å senke kostnadene på lang sikt, og sikre en mer bærekraftig eiendomsbransje. I tillegg uttaler informanten at det kan være en negativ side ved å beholde så mange eksisterende bygg som mulig, ved at dette kan ha en hemme gode byutviklingsgrep.

Minstekravet i taksonomien ved avfallshåndtering med resirkulering, ombruk eller gjenbruk er på 70 % av avfall som utviklingsprosjektene skaper. Dette kravet virker ikke for høyt for bransjen medgir flere informanter. Eiendomsbransjen har blitt flinke på å resirkulere, men det som ikke er lett er ombruk og gjenbruk av materialene. I tillegg sier informant B at flere prosjekter vedkommende kjenner til har klart en resirkuleringsprosent på opp mot 90 % ved nedrivning av bygg, men at gjenbruk -og ombruken av materialene i denne prosentandelen er svært lav. Det er rett og slett vanskelig å holde materialene i god nok stand under rivningsprosessen for å så bruke de på nytt til noe annet, og mye av det går dermed til forbrenning.

Et videre spørsmål er om selskapene kommer til å legge fokuset på sirkulær økonomi fremover, i og med at et av de seks miljømålene omhandler dette, der man kan legge inn ressurser for å «vesentlig bidra» mot dette målet. Ingen av informantene sa direkte at dette var noe de tenkte de kom til å gjøre. Informant C sier at de kommer til å jobbe med å forbedre seg på alle punkter uavhengig av taksonomien, videre utdyper informant A at de regner med at de kommer til å først og fremst ha fokus på klimabegrensningsaspektet i sine prosjekter, og prøve å få ned energiforbruket. Informant D regner med at de kommer til å gjøre vurderinger fra prosjekt til prosjekt, og vurdere om det vil være mulig å hensynta sirkulær økonomi målet i det enkelte prosjektet. Informant B og F svarer svakt på dette punktet, de må se an hva fremtiden vil bringe.

Et siste spørsmål er om selskapene er oppdatert på de nylige utgitte rapportene innen sirkulær økonomi. Alle informantene har hørt om rapportene, men få av dem har faktisk lest og satt seg inn i innholdet. Det er kun informant A og B som har vært frampå og lest hva som har

blitt skrevet om sirkulær økonomi. Informant B nevner at det er meget positivt at det blir utarbeidet føringer på hvordan en kan forbedre seg, slik at en kan jobbe mot å bli bedre, selv om dette er vanskelig i praksis. På den andre siden har vi informant A som uttaler seg negativt om rapportene; vedkommende mener at «The Circular Gap Report» er skrevet av PR-selskap med svak vitenskapelig bakgrunn, og at den nasjonale strategien sier ikke konkret hva en bør gjøre, bare at det er fint om man prøver å forbedre seg på feltet.

Oppsummering med kommentar

Det fremgår av informantene at sirkulær økonomi er et vanskelig tema innenfor eiendomsbransjen. Det er for få insentiver på området, og en behøver bedre teknologi for å bli bedre på ombruk og gjenbruk av materialer, samt bygningskomponenter – de ser få positive sider ved å bli mer sirkulære på dette tidspunktet, heller flere negative sider ved det. Pr. nå ser det ut som selskapene kommer til å håndtere minstekravet på 70 % resirkulering, ombruk og gjenbruk, men at avfall vil for det meste bli resirkulert, fordi dette er den letteste måten å oppfylle minstekravet innenfor taksonomien.

Etter min mening kan flere av selskapene ha godt av å sette seg mer inn i hvilke sirkulære muligheter som finnes i markedet, og videre se på rapporter som er utgitt på feltet. Få av informantene har tatt seg tiden til å oppdatere seg på den nasjonale strategien, og «The Circular Gap report», som er meget interessant lesning. Videre ser det ikke ut som selskapene kommer til å fokusere på å bli bedre på sirkulær økonomi på nåværende tidspunkt, selv om et av de kommende miljømålene setter føringer på det – og det kommer til å bli relevant i tiden som kommer.

5. Konklusjon

Resultatene fra studien viser at taksonomi reglementet kommer til å få innvirkning på eiendomsbransjen i årene fremover, men det er usikkerhet i hvor stor grad. Det er uvisst hvilke negative følger som kommer ved å ikke være på linje med taksonomien, som gjør at selskaper kan avvente situasjonen, og se an hvordan dette kommer til å påvirke dem. Taksonomien blir introdusert gradvis, og det er ikke bestemt hvilke insentiver som kommer etter hvert, og således negative følger ved å ikke ta taksonomien på alvor. En stor sannsynlighet er at taksonomien har liten innvirkning i startfasen, og at det etter et par år vil ha mer og mer relevans, etter at selskapene begynner å få en helhetlig forståelse av taksonomien, og videre faser i taksonomien blir initiert. Innvirkning taksonomien har akkurat nå er et økt fokus på selskapenes aktiviteter innenfor bærekraft aspektet, noe som for så vidt er positivt for eiendomsbransjen.

Informantene medgir at selskapene de representerer vet hva taksonomien er, og hva det innebærer, selv om det er forskjell i hvilken strategi de har valgt for å håndtere første steg i taksonomi-innføringen. Noen av selskapene har orientert seg bedre enn andre, og har en klar plan. Andre selskaper har valgt å ha ingen plan, men det er således en strategi selskapet har valgt i møtet med det nye reglementet. De har dermed forberedt seg, ved å sette seg inn i hva som kommer, selv om denne strategien kan være mindre gunstig i møtet med taksonomien. Det blir spennende å se om de får en overraskelse etter hvert.

Miljøsertifiseringsordningen BREEAM vil ikke bli utdatert med det første, tvert imot sammenfaller interessene ved å miljøsertifisere med det å være på linje med taksonomien. Det er store muligheter for at BREEAM sertifisering blir enda mer ettertraktet pga. den nye utgaven BREEAM 3.0, som skal oppfylle krav i taksonomien; i tillegg vil boligprosjekter, som i mindre grad blir sertifisert, også tjene mer på å bli miljøsertifisert med BREEAM i fremtiden som kommer. Akkurat nå, er det liten grunn til å tro at et slikt skifte vil være på grunn av kjøpers interesse av bolig med BREEAM sertifisering, men fordi det er fra selskapets side enklere å forholde seg til taksonomien ved å benytte seg av BREEAM også i boligprosjekter.

Det fremgår ingen holdepunkter for at sirkulær økonomi er noe eiendomsselskapene kommer til å legge en ekstra innsats på - eller forbedre seg på, i henhold til taksonomimålet. Den generelle holdningen er at sirkulær økonomi er et vanskelig tema, og vanskelig å gjennomføre i praksis, selv om det høres flott ut på papiret. Det er ikke nok insentiver til å være mere sirkulære i deres prosjekter, og det er bare høyere kostnader å være mere sirkulære i prosjektene, pga. for dårlig teknologiske løsninger på feltet. Det er rett og slett billigere å benytte seg av nye materialer enn å gjenbruke gamle materialer.

Selvkritikk på oppgaven

Under arbeid med oppgaven var det stor usikkerhet hva den kom til å omhandle, og jeg måtte velge å prioritere noen områder jeg synes var mest spennende, for å så undersøke de ved bruk av intervju. Problemstillingene ble utarbeidet under oppgaveskrivingen, der jeg har prøvd å få svar fra aktørene i bransjen, men det har vært vanskelig å få et konkret svar på alt jeg har etterspurt om. Problemstillingene har i prosessen blitt mer og mer spisset for å forbedre dette aspektet, men et problem var at delproblemstillingene ikke ga et entydig svar på hovedproblemstillingen. Det er vanskelig å måle i hvor stor grad eiendomsbransjen faktisk blir påvirket av taksonomien i forkant av endringer som kommer til å skje. Forhåpentligvis har oppgaven gitt en viss pekepinn på feltet.

Et annet problem i studien er begrepsbruk; det har vært benyttet ord og uttrykk i spørsmål som til tider ikke kun har en definisjon, men er en samlebetegnelse for flere faktorer – spesielt sirkulær økonomi. Jeg har for så vidt prøvd så godt jeg kan å holde intervjuobjektene innenfor feltet jeg har vært mest interessert for, men til tider har dette vært vanskelig.

Videre vil jeg rette selvkritikk til teoridelen, der jeg har prøvd å gi en generell oversikt over taksonomien som kommer til å påvirke eiendomsbransjen. Det er utallige sider å sette seg inn i for å være en ekspert på feltet, og jeg har prøvd å gi en kortfattet lett introduksjon over de mest vesentlige punktene som kommer i første omgang, og videre dermed ikke gjøre det altfor tunglest.

Anbefalinger til videre studier av taksonomien

Taksonomien kommer sannsynligvis å være på leppene til aktører i bransjen i lang tid fremover, og effekten taksonomien kommer til å ha i eiendomsbransjen kommer til å synliggjøre seg mer i årene som kommer. Det er dermed mulig å gjøre forskning på et senere tidspunkt om flere emner:

- En konkret studie på betalingsvillighet hos eiendomsutviklingsselskapene for å oppnå en høy grad av prosjekter utviklet på linje med taksonomien, gjerne ved bruk av kvantitative metode.
- En sammenlignings-studie mellom hvorfor/hvordan noen eiendomsselskaper gjør det bedre innenfor taksonomien enn andre.
- En liknende studie der man ser på forskjellen mellom store og små selskaper ved håndtering av taksonomi.

Erfaringer

Arbeidet med oppgaven har gitt meg mye kunnskap om hvordan taksonomien kommer til å påvirke eiendomsbransjen, og det har vært veldig interessant å høre informantenes meninger, og deres problemstillinger rundt temaet. I tillegg har det vært spennende å snakke med individer med stillinger høyt oppe i selskaper, som har tatt tid ut ifra sin travle hverdag til å prate med meg. Det var overraskende positiv respons fra informantene, og det var enkelt å ha med dem å gjøre. De svarte godt selv uten å ha forberedt seg. Ikke alle intervjuene fikk like gode svar på hvert eneste spørsmål, men det var heller ikke meningen med studien. Jeg var tross alt ute etter helhetsbildet, og biter fra hvert intervju bidro til konklusjonen. Jeg fant ut underveis at noen av spørsmålene mine var overflødige, som ikke ble prioritert i senere intervjuer, dette for å både ikke kaste bort tid med informanten, men også fordi spørsmålet ikke ledet noe sted.

6. Referanseliste

- Boulding, K. (1993). «*The Economics of the Coming Spaceship Earth*». Ecological Economics, 8(1), 71. URL: [https://doi.org/10.1016/0921-8009\(93\)90031-Z](https://doi.org/10.1016/0921-8009(93)90031-Z)
- Brundtlandkommisjonen, 1987. «*Vår felles fremtid*». [e-bok; Hentet 23. oktober, 2021] Oslo: Tiden norsk forlag. URL: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018?page=0&searchText=artsmangfold
- Ellen MacArthur Foundation (2012a), «*Towards the Circular Economy vol.1: Economic and business rationale for an accelerated transition*». [PDF; Hentet 7 november 2021] URL: <https://emf.thirdlight.com/link/x8ay372a3r11-k6775n/@/preview/1?o>
- Ellen MacArthur Foundation (2015b), «*Growth Within: A Circular Economy Vision for a Competitive Europe*». [PDF; Hentet 7 november 2021] URL: <https://emf.thirdlight.com/link/8izw1qhml4ga-404tsz/@/preview/1?o>
- EU Taxonomy Compass (2021), «*Construction of new buildings*» [Nettside, Hentet 7.November 2021] URL:https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity_en.htm?reference=7.1
- EU-kommisjonen (2018a) «*Action plan: Financing Sustainable Growth*» [Nettside, Hentet 4. November 2021] URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:52018DC0097&from=EN>
- EU-Kommisjonen (2020b) «*Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the council of june 18 2020 on the establishment of a framework to facilitate sustainable investment, and amending Regulation (EU) 2019/2088*» [Forskrift; Hentet 4. november 2021] URL: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=EN>
- FN-sambandet (2020c) «*Paris-avtalen*». [Nettside; Hentet 23. oktober 2021] URL: <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen>
- FN-sambandet (2021a) «*FNs klimakonvensjon*» [Nettside; hentet 23. oktober 2021]. URL: <https://www.fn.no/Om-FN/Avtaler/Miljoe-og-klima/FNs-klimakonvensjon>
- FN-sambandet (2021b). «*Bærekraftig utvikling*». [Nettside; Hentet 23. oktober 2021] URL: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/Baerekraftig-utvikling>

Grønn Byggallianse (2016). «*BREEAM-NOR 2016 for nybygg*». [PDF; Hentet 27. oktober]
URL: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/12/KOPI-SD-5075NOR-BREEAM-NOR-2016-Nybygg-Versjon-1.2.pdf>

Halvorsen, K. (2005) «*Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*». Fjerde utgave. Oslo: Cappelen Akademiske Forlag.

Intergovernmental Panel on Climate Change (2018), «*Special report 2018: Global warming of 1.5 °C*». [Nettside; Hentet 22. oktober, 2021] **URL:** <https://www.ipcc.ch/sr15/chapter/spm/>

Johannessen, A., Tufte, P.A., & Christoffersen, L. (2021) «*Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*». Sjette utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

Leikvam, G. & Olsson, N., (2014). «*Eiendomsutvikling*». Bergen: Fagbokforlaget.

McDonough, W., & Braungart, M. (2002). «*Cradle to cradle: remaking the way we make things*». New York: North Point Press

Ness, S., & Øyasæter, A. S. (2018). «*Eiendomsutvikling. Fra planlegging til ferdigstillelse*». Oslo: Universitetsforlaget.

Nordahl, B.I. & Ruud, M.E., (2019). «*Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder*» [PDF; Hentet 21. oktober, 2021] **URL:** <https://hdl.handle.net/20.500.12199/1281>

Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO, 2021a) «*EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*» [Nettside; hentet 5 november 2021] **URL:** <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-barekraftig-finans/>

Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO, 2021b) «*Miljømålene i EUs taksonomi*» [Nettside; hentet 6 november 2021] **URL:** <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/miljomalene-i-eus-taksonomi/>

Regjeringen (2021a) «*Hva er tusenårsmålene?*» [Nettside; Hentet 23. oktober 2021] **URL:** https://www.regjeringen.no/no/tema/utenrikssaker/utviklingssamarbeid/sdg_oversikt/id2505654/

Regjeringen (2021b) «*-Norge skal bli eit foregangsland i sirkulær økonomi*» [Nettside; Hentet 8. november 2021] **URL:** <https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen->

[solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/kld/nyheter/2021/-noreg-skal-bli-eit-foregangsland-i-sirkular-okonomi/id2861246/](https://www.regjeringen.no/aktuelt-regjeringen-solberg/kld/nyheter/2021/-noreg-skal-bli-eit-foregangsland-i-sirkular-okonomi/id2861246/)

Regjeringen (2021c) «*Nasjonal strategi for ein grønn, sirkulær økonomi*». [PDF; hentet 8. november 2021] **URL:**

<https://www.regjeringen.no/contentassets/f6c799ac7c474e5b8f561d1e72d474da/t-1573n.pdf>

Sevatdal, H. Sky, P. K., & Berge, E., (2017). «*Eigedomshistorie – Hovedlinjer i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*». Oslo: Universitetsforlaget.

Stegeman, H. (2015). «*The potential of the circular economy*» [nettside; Hentet 7. november 2021] **URL:** <https://economics.rabobank.com/publications/2015/july/the-potential-of-the-circular-economy/>

Store Norske Leksikon (2020) «*miljøsertifisering - bygg og anlegg*» [Nettside; Hentet 29. oktober 2021] **URL:** [https://snl.no/milj%C3%B8sertifisering - bygg og anlegg](https://snl.no/milj%C3%B8sertifisering_-_bygg_og_anlegg)

Technical Expert Group (2020) «*EU taxonomy Report: Final report of the Technical Expert Group on Sustainable finance*». [PDF; Hentet 4. November, 2021] **URL:** https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/200309-sustainable-finance-teg-final-report-taxonomy-annexes_en.pdf

The Circular Gap Report Norway (2020). «*The Circularity Gap Report*». [PDF; Hentet 8. november 2021] **URL:** <https://www.circularnorway.no/gap-report-norway>

Yin, R.K. (2009) «*Case Study Research: Design and Methods*». Fourth Edition. California: Sage

Vedlegg 1: Intervjuguide

Hva er din rolle i selskapet, og på deres prosjekter?

Bakgrunn/utdannelse?

Firmaets visjoner og mål for selskapet på det grønne feltet?

Delproblemstilling 1:

Taksonomien.

1. Taksonomien kommer nå, og vil definere hva som er grønt eller bærekraftige aktiviteter for næringslivet. Hvordan har dere stilt dere ift. til dette?
 - Blir dere påvirket?
 - Er det pisk eller gulrot?
2. Hvilke fordeler tror dere kommer til å tilfalle selskaper som gjennomfører EU-s taksonomi i sine prosjekter?
3. Ser du noen goder med et enhetlig klassifiseringssystem for bærekraftig økonomisk aktivitet?
4. Vil taksonomien øke etterspørselen etter grønne bygg? Er det allerede en endring av etterspørsel?
5. Akkurat nå kommer taksonomien til å gå ut på å rapportere etter de to første miljømålene, der begrensning av klimaendringer og klimatilpasning står i fokus, er dere forberedt til å rapportere på dette? Hvordan?
6. Hvilke korttidseffekter tror du taksonomien kommer til å føre til?
 - Positive, negative?
7. Hvilke langtidseffekter tror du taksonomien kommer til å føre til?
8. Hva er betalingsvilligheten til å gjøre endringer slik at man er på linje med taksonomien i deres prosjekter?
 - Er dette konkurransedyktig med tanke på de høye boligprisene?
 - Vil det gå ut over kjøperne pga. små marginer?
 - Vil kjøperne være mer interesserte i mer bærekraftige bygg? Og være villig til å betale for det?

Delproblemstilling 2:

Miljøsertifisering

1. Sertifiserer dere byggene deres pr. dags dato? Svanemerket, BREEAM?
 - Hvorfor gjør dere dette?
 - Pga. selskapets selvbilde, for kunder, eller fordi boliger selges lettere?
 - Økt etterspørsel
2. Er det lettere å inngå avtaler med andre parter i bransjen ved utbygging av sertifiserte grønne prosjekter?
3. Er det vanskelig å oppfylle kravene innenfor sertifiseringene?
 - Høy kostnad? Minker det fortjenesten?
4. Er det enklere å finansiere grønne prosjekter?
 - Muligheter for gunstigere lånebetingelser?
 - Flere investorer?
5. Hvordan er etterspørselen etter grønne boliger?
 - Har dere sett en forandring de siste årene?
6. Vil taksonomien føre til at dere heller velger å fokusere på å være på linje med taksonomien, og få en høy «score» der, enn å fokusere på å sertifisere boligprosjektene deres enkeltvis?
7. Tror du dere kommer til å fortsette med miljø-sertifiseringer i fremtiden?
8. Målet med taksonomien er å tydeliggjøre hvilke selskaper som ansees som bærekraftige og grønne i større grad enn hva miljøsertifiseringer kan gjøre, ved at en retter blikket mot selskapet og ikke enkelt prosjekter.
 - Vil dette forandre synet på seg selv som bedrift, og hvordan man blir sett av andre?

Delproblemstilling 3.

Sirkulær økonomi

1. Hvordan jobber dere med overgangen til sirkulær økonomi ift. deres prosjekter?
 - Hva er eventuelt vanskelig med dette?
2. Hvilke fordeler/ulempeser ser dere med å være mer sirkulære i deres prosjekter?
3. Er dere oppdaterte på den nasjonale strategien for sirkulær økonomi?
 - Er det nok intensiver til at det er verdt å velge sirkulære løsninger?
4. Mulighet til å forbedre seg på det sirkulære området på lang sikt?
 - Vil det være vanskelig å oppfylle det sirkulær økonomiske minimumskravet, der 70 % av materialene skal gå tilbake inn i omløpet eller resirkuleres?
5. Taksonomien setter opp et miljøkrav som fremhever sirkulær økonomi som et mål som man kan «vesentlig bidra» mot, er dette noe som kommer til å gjøre at dere vil satse mer på sirkulær økonomi i deres prosjekter?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway