



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn

## **EUs taksonomi – mot en bærekraftig eiendomsbransje**

EU Taxonomy – towards a sustainable Real Estate  
Industry

Caspar Vinje Hagland

Master i Eiendom



## Forord

Masteroppgaven er den avsluttende oppgaven i det fem år lange profesjonsstudiet i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, og er skrevet innenfor rammen av 30 studiepoeng.

Oppgaven har tatt utgangspunkt i EUs taksonomi, der jeg har undersøkt hvordan dette påvirker aktører i eiendomsbransjen. Arbeidet har vært omfattende og gitt innblikk i et fagfelt som på flere områder vil redefinere eiendomsbransjen.

Jeg ønsker å takke informantene som tok seg tid til å bidra med sin kunnskap og erfaring, som har hatt avgjørende betydning for denne kvalitative studien. Det må også rettes en takk til samboer, familie og medstudenter som har gitt relevante og gode tilbakemeldinger.

Avslutningsvis vil jeg rette en stor takk til Dr. Oecon førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn; Knut Boge. Han har gjennom sin rolle som en svært tilgjengelig, imøtekommende og konstruktiv veileder, vært en støtte av stor betydning.

God lesning!

Caspar Vinje Hagland

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

NMBU

16.05.2022

## Sammendrag

EUs taksonomi, som bygger på Parisavtalen av 2015 og EUs grønne giv av 2019, er et klassifiseringssystem for bærekraftige økonomiske aktiviteter i en rekke bransjer.

Taksonomien, som nå er under innføring i Norge, vil påvirke eiendomsbransjen i betydelig grad og innebære gode muligheter for bransjens aktører til å bidra til EUs overordnede mål om klimanøytralitet innen 2050.

Formålet med denne oppgaven er å bidra med kunnskap om hvordan taksonomien vil påvirke norske aktører innen eiendomsbransjen.

Den valgte problemstilling er:

***Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom?***

For å besvare problemstillingen er det benyttet fire generelle forskningsspørsmål:

- *Hvorfor påvirker taksonomien eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*
- *Hvordan bidrar taksonomien til innovasjon og nyskapning for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*
- *Hvilke konsekvenser har taksonomien for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*
- *Hvilke konsekvenser har taksonomien for valg av kontorleieobjekt?*

Funnene fra studien viser at mindre eiendomsaktører, som representerer tilbudssiden i eiendomsbransjen, ønsker å tilby mer bærekraftige kontorbygg. Dette begrunnes i forventninger om økt eiendomsverdi og leieinntekter, samt bedre renter på lån for investorer og akkvisitører, som følge av taksonomien. I tillegg ble det avdekket at taksonomien, som belyser hvor bærekraftig inntektene til et selskap er, gir aktørene i bransjen økt bevissthet om bærekraft. Det er samtidig avdekket usikkerhet om hvordan taksonomien skal benyttes i praksis, i tillegg til hvordan man skal kapitalisere på klassifiseringssystemet.

Det er avdekket at taksonomien driver frem innovasjon og nyskapning i bransjen. Flertallet av informantene i studien er samtidig kun i startfasen rundt tematikken. Dette gjør at innovative løsninger, som følge av taksonomien, trolig ligger et stykke frem i tid. Studien har også avdekket forventninger om at eksisterende sertifiseringsordninger, slik som BREEAM, vil bli benyttet av flere aktører.

Videre indikerer studien at taksonomien vil ha noe påvirkning på informantenes akkvisisjonsstrategier. Dette gjelder spesielt for finansielle selskap. Funnene tyder på at taksonomien, slik EU ønsker, vil resultere i en rehabiliteringsbølge av eksisterende bygningsmasse. Studien indikerer samtidig at EUs taksonomi kapittel 7 bør utformes med incentiver for leietakere til å velge slike bygg.

Videre arbeid bør, ut fra informantenes innspill og som tidligere forskning har påpekt, rette seg mot aktørenes behov for et tydelig rammeverk for den praktiske gjennomføringen av taksonomirapporteringen. Et annet, konkret forslag, er å undersøke hvordan en bærekraftig omstilling i boligmarkedet kan skje. Selv om taksonomien omfatter alle typer bygninger, er det en forutsetning at det finnes betalingsvilje for bærekraftig boligeiendom.

## Abstract

EU's Taxonomy, which relies on the Paris Agreement (2015) and EU's Green Deal (2019), is a classification system for sustainable economic activities in several industries. The Taxonomy, which is now being introduced in Norway, will heavily affect the real estate industry and implies opportunities for the industry's stakeholders to impact the EU's overall goal of reaching climate neutrality within 2050.

The purpose of this thesis is to contribute knowledge of how the EU Taxonomy would affect the Norwegian stakeholders within the real estate industry.

The chosen topic question is:

***What consequences does the EU Taxonomy have for stakeholders who own, acquire, manage or rent office property?***

In order to answer this predicament, four general research questions have been used:

- *Why does the Taxonomy affect the real estate industry to become more sustainable?*
- *How does the Taxonomy contribute to innovation and modernization for the supply side in the real estate industry?*
- *What consequences does the Taxonomy have for the acquisition process of office property for investors and acquirers?*
- *What consequences does the Taxonomy have for the choice of office rental object?*

The findings from the study show that several stakeholders who represent the supply-side in the real estate industry want to offer more sustainable office properties. This is justified by the expectations of increased property value, rental income, and more attractive interest rates on loans as a result of the taxonomy. In addition, it has been revealed that the Taxonomy, which highlights how sustainable a company's income is, means that the stakeholders experience a greater relationship, respecting sustainability. Simultaneously, uncertainty has been revealed about how the taxonomy should be used in practice, in addition to how to capitalize on the classification system.

It is uncovered that the EU Taxonomy drives innovation within the industry. The majority of the interviewees in the study are only in the initial phase of the EU Taxonomy, which means that innovative solutions due to the taxonomy are probably to incur at a later stage. The study has also shown expectations that existing certification schemes, such as BREEAM, will be used by several stakeholders.

Furthermore, the study indicates that the Taxonomy will have some influence on the interviewees' acquisition strategies. This is especially true for financial firms. The findings indicate that the taxonomy, as the EU wants, will result in a wave of rehabilitation of existing buildings. The study have also uncovered that EU Taxonomy chapter 7 should be designed with incentives for tenants who choose such buildings.

Future work should, based upon the interviewee's inputs and what the previous research has shown, provide a clear framework for the practical implementation of Taxonomy reporting. Another concrete proposal is to investigate how a sustainable restructuring in the housing market can take place. Although the EU Taxonomy covers all types of buildings, it is a prerequisite that there is a willingness to pay the premium for sustainable residential properties.

# Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>i</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>ii</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>iv</b>
<b>Figurliste</b> .....	<b>ix</b>
<b>Tabeller</b> .....	<b>x</b>
<b>Begrepsliste</b> .....	<b>xi</b>
<b>1. Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1    Bakgrunn for valg av tema .....	1
1.2    Formål.....	1
1.3    EUs taksonomi.....	3
1.3.1 Bakgrunn .....	3
1.3.2 Taksonomiens formål og kriterier .....	4
1.4    Eiendomssystemet .....	8
1.5    Problemstilling og forskningsspørsmål .....	9
1.5.1 Avgrensning .....	10
1.6    Oppgavens videre struktur.....	10
<b>2. Teoretisk rammeverk</b> .....	<b>12</b>
2.1 Institusjonell teori.....	12
2.1.1 Institusjoner og institusjonelle endringer .....	12
2.1.2 Verktøy for bærekraftsrapportering .....	16
2.1.3 Forskningsspørsmål.....	21
2.2 Innovasjon .....	21
2.2.1 Drivere og barrierer for innovasjon.....	22
2.2.1 Innovasjonstyper .....	23
2.2.3 The Value Proposition Canvas.....	26
2.2.4 Forskningsspørsmål.....	27
2.3 Akkvisisjon av eiendom.....	28
2.3.1 Konsept/idé/strategi.....	28
2.3.2 Identifisering av eiendomsobjekt .....	30
2.3.3 Analyse av investeringsobjekt.....	32
2.3.4 Markedet for bærekraftig eiendom.....	35
2.3.5 Forskningsspørsmål.....	38
<b>3. Metode</b> .....	<b>39</b>
3.1 Litteratursøk .....	39
3.2 Forskningsdesign.....	40
3.2.1 Komparativ casestudie .....	40



3.3 Utvalgsstrategi.....	41
3.3.1 Undersøkelsesenheter.....	41
3.3.2 Informanter.....	42
3.4 Datainnsamling .....	43
3.4.1 Dokumentanalyse og statistikk .....	43
3.4.2 Intervjuer .....	44
3.5 Analyse.....	44
3.6 Validitet og reliabilitet.....	45
3.6.1 Validitet.....	45
3.6.2 Reliabilitet .....	46
3.7 Etske betraktninger.....	47
3.8 Begrensninger .....	47
<b>4. Funn og analyse .....</b>	<b>49</b>
4.1 Case 1: Investorer.....	51
4.1.1 Beskrivelse av informantene .....	51
4.1.2 Institusjonelle endringer.....	51
4.1.3 Innovasjon .....	54
4.1.4 Akkvisisjon .....	58
4.1.5 Delkonklusjon case 1 .....	62
4.2 Case 2: Akkvisitører.....	63
4.2.1 Beskrivelse av informantene .....	63
4.2.2 Institusjonelle endringer.....	64
4.2.4 Innovasjon .....	69
4.2.4 Akkvisisjon .....	74
4.2.4 Delkonklusjon case 2 .....	79
4.3 Case 3: Forvalter .....	80
4.3.1 Beskrivelse av informanten.....	80
4.3.2 Institusjonelle endringer.....	80
4.3.4 Innovasjon .....	82
4.3.4 Delkonklusjon case 3 .....	84
4.4 Case 4: Leietakere .....	84
5.4.1 Beskrivelse av informantene .....	85
4.4.2 Institusjonelle endringer.....	85
4.4.3 Valg av leieobjekt .....	88
4.4.4 Delkonklusjon case 4 .....	90
<b>5. Konklusjon.....</b>	<b>91</b>
5.1 Svar på forskningsspørsmål .....	91

5.1.1 Institusjonell teori.....	91
5.1.2 Innovasjon .....	95
5.1.3 Akkvisisjon .....	97
5.2 Svar på problemstilling og avsluttende betraktninger.....	101
5.2.1 Svar på problemstillingen .....	101
5.2.2 Funnenes praktiske og teoretiske implikasjoner .....	102
5.2.3 Refleksjon over eget arbeid.....	103
5.2.4 Forslag til videre forskning .....	103
<b>Referanseliste.....</b>	<b>105</b>
<b>Vedlegg.....</b>	<b>110</b>

## Figurliste

Figur 1: Klimagassutslipp etter prosjekt. ....	3
Figur 2: Taksonomiens formål. ....	4
Figur 3: Kriteriene for en bærekraftig aktivitet. ....	5
Figur 4: Eiendomssystemet. ....	8
Figur 5: Verktøy for bærekraftsrapportering. ....	16
Figur 6: Energimerke fra Enova. ....	17
Figur 7: Andelen BREEAM-NOR etter karakter. ....	18
Figur 8: Andelen BREEAM-NOR etter type prosjekt. ....	18
Figur 9: Områder som påvirker innovasjon i BAE-næringen. ....	21
Figur 10: Drivere for innovasjon i BAE-næringen. ....	22
Figur 11: Barrierer for innovasjon i BAE-næringen. ....	23
Figur 12: Doblins Ten Types of Innovation. ....	24
Figur 13: The Value Proposition Canvas. ....	26
Figur 14: Bid-rent kurven. ....	30
Figur 15: Risikoprofil etter type eiendom. ....	31
Figur 16: Graaskamp-modellen. ....	33
Figur 17: Miljørelaterte krav blant leietakere ....	35
Figur 18: BREEAM-krav blant leietakere ....	35
Figur 19: Grønn premie på salgpris og leieinntekter. ....	36
Figur 20: Antall kontorbygg fordelt på energimerke. ....	36
Figur 21: Brun rabatt og grønn premie. ....	37
Figur 22: Oversikt over informantene fordelt på de ulike casene. ....	42
Figur 23: Verdikjeden i casestudien. ....	49
Figur 24: Oversikt over informantene. ....	50
Figur 25: Institusjonelle endringer for case 1. ....	53
Figur 26: Taksonomiens innvirkning på innovasjon. ....	58
Figur 27: Akkvisisjonsstrategier for case 1. ....	62
Figur 28: Institusjonelle endringer for case 2. ....	68
Figur 29: BREEAM som innovativ løsning drevet av taksonomien. ....	72
Figur 30: Akkvisisjonsstrategi som følge av taksonomien for case 2. ....	78
Figur 31: Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig. ....	92
Figur 32: Taksonomien som driver for innovasjon. ....	96
Figur 33: Forventet akkvisisjonsstrategi som følge av taksonomien. ....	99

## Tabeller

Tabell 1: Kriteriene for klimamål 1) i EUs taksonomi for kapittel 7.1, 7.2 og 7.7.....	6
Tabell 2: BREEAM-NOR prosjekter 2021.....	19
Tabell 3: Beskrivelsene av informantene i case 1.....	51
Tabell 4: Beskrivelse av informantene i case 2.....	64
Tabell 5: Beskrivelse av informanten i case 3.....	80
Tabell 6: Beskrivelse av informantene i case 4.....	85
Tabell 7: Oppsummering av forskningsspørsmål til institusjonell teori.....	91
Tabell 8: Oppsummering av forskningsspørsmål til innovasjon.....	95
Tabell 9: Oppsummering av forskningsspørsmål til akkvisisjon.....	97

## Begrepsliste

### **Akkvisisjon:**

Omhandler prosessen for oppgaver som skal lede frem til ønsket overtakelse av eiendom (Byggordboka, 2017a).

### **BAE-næringen:**

Bygg-, anlegg- og eiendomsnæringen. Samlebetegnelse for aktører som arbeider med eiendom.

### **Brune bygg:**

Eiendom som ikke kan klassifiseres som bærekraftig.

### **Bærekraft:**

Noe som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov (FN, 2021).

### **Bærekraftig eiendom:**

Eiendom som bruker minimalt med ressurser, har liten negativ innvirkning på miljøet, lavt karbonavtrykk og sunt innendørsklima (Iberdrola, u.å). Vil i denne oppgaven også brukes om bygg, som tilfredsstillende taksonomiens kriterier, slik som bygg med energimerke A (European Commission, 2022).

### **Central Business District (CBD):**

Det mest attraktive området for kontoreiendom (Næringseiendom, u.å).

### **Core-eiendom:**

Bygg som er av nyere alder, der investeringen har lav risiko og satser på avkastning ved stabil kontantstrøm (FNRP, 2021).

### **Environmental, Social and Governance (ESG):**

Vurdering av bærekraft i henhold til de miljømessige og sosiale aspektene et selskap påvirker (E og S), i tillegg hvordan selskapet styres (G) (Gregersen, 2020).

### **EUs grønne giv:**

EUs overordnede strategi for grønn vekst som skal sikre et mer bærekraftig og konkurransedyktig Europa (Miljødirektoratet, 2021). Strategien danner grunnlaget for taksonomien.

### **EUs taksonomi:**

Et klassifiseringssystem som definerer hva som gjør en aktivitet bærekraftig (NHO, u.å).

### **European Taxonomy Compass (ETC):**

EUs digitale verktøy som viser hvordan aktiviteter innenfor forskjellige sektorer kan klassifiseres som bærekraftig. Aktiviteter for eiendomssektoren fremgår av kapittel 7.

### **Grønne bygg:**

Lik definisjon som bærekraftig eiendom.

### **Grønn oppgradering/rehabilitering:**

En rehabilitering som gjør at eiendommen tilfredsstillende taksonomiens krav for reduksjon av primærenergien til bygget med 30 %.

**Innovasjon:**

Løsninger som bidrar til å få et konkurransemessig fortinn (Doblin, 1997).

**Nearly Zero Emission Building (nZEB):**

Bygning som nesten produserer like mye energi som det bruker (Kvale & Norang 2021, s.11).

**Opportunistic eiendom:**

Ubebygget eiendom eller ledig bygg som må transformeres. Høy risiko, der avkastningen kommer ved videresalg (Episcope, 2018).

**Primærenergi:**

Energien som brukes for å produsere elektrisiteten og varme i et bygg (Tennbakk & Landet, 2017, s. 2).

**Property Technology (Proptech):**

Bruken av ny teknologi for å forbedre, effektivisere og forenkle eiendomsbransjen. (Propely, 2020).

**Value-add eiendom:**

Bygning med rehabiliteringsbehov, relativt høy risiko der avkastningen kommer ved rehabilitering og inngåelse av nye leietakere (FNRP, 2021).

**Rammeverk for bærekraft:**

Definerer, konkretiserer og kategoriserer hva som menes med bærekraft.

**Rapporteringsverktøy:**

Verktøy som stimulerer for rapportering, sertifisering og klassifisering av bærekraft.

**Sertifiseringsordninger:**

Frivillige og ufrivillige ordninger som karakteriserer hvor bærekraftig eller energieffektivt et bygg er.

**Screeningkriterier:**

Kriteriene for at en aktivitet er bærekraftig.

**Sirkulær økonomi:**

En økonomi som innebærer at naturressurser og produkter utnyttes "effektivt og så lenge som mulig, i et kretsløp der minst mulig ressurser går tapt" (Miljødirektoratet, 2022).

**ZEB (Zero Emission Building):**

Bygning som produserer nok fornybar energi gjennom sin levetid, for å kompensere med klimagasser det bruker (ZEB, u.å).

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn for valg av tema

Nye krav til bærekraftsrapportering og et felles klassifiseringssystem er på full fart inn i europeisk regelverk. For noen foretak er dette en trussel, mens andre ser på det som en mulighet. Mange må være forberedt på å endre praksis på flere områder, når bærekraftsmålene går fra å være politiske målsettinger til formelle krav. I januar 2022 trådte EUs taksonomi, et klassifiseringssystem for bærekraftig aktivitet, i kraft for EUs medlemsland.

Taksonomien har sitt utspring i Parisavtalen av 2015 og det omfattende bærekraftsarbeidet EU satte i gang som følge av avtalen. Den overordnede strategien ble vedtatt i EU i 2020, og ble kalt "The Green Deal" - EUs grønne giv (NHO, u.åa). Et sentralt element i strategien er å omstille finanssektoren, noe som vil ha følgeeffekter for andre sektorer. I Norge vil taksonomien implementeres, gjennom EØS-avtalen, der det gjennom Prop. 208 LS, innebærer en plikt for selskap i ulike sektorer å rapportere på sine aktiviteter (Regjeringen, 2021a). En av disse sektorene er eiendom.

For eiendomssektoren innebærer taksonomien en plikt til rapportering på aktiviteter som gjelder kjøp, oppføring og rehabilitering av bygg (European Commission, 2022). Det er samtidig knyttet mye usikkerhet til hvordan EUs taksonomi skal brukes i eiendomsbransjen, herunder hvordan man skal rapportere og kapitalisere på endringen. Det som derimot er sikkert, er at taksonomien resulterer i nye spilleregler i bransjen. Oppgaven vil derfor undersøke hvilke konsekvenser taksonomien har for store deler av eiendomsbransjen.

## 1.2 Formål

EUs taksonomi har vært tema for flere masteroppgaver og vitenskapelige artikler.

Kvale & Norang (2021) undersøkte i sin masteroppgave ulike holdninger eiendomsbransjen har til taksonomien. Studien avdekket at det eksisterte forvirring og usikkerhet rundt taksonomien, der flere av kriteriene ble oppfattet som for strenge. Videre ble det avdekket usikkerhet ved rapportering for små/mellomstore selskap. Sentrale funn som ble gjort av Kvale & Norang (2021) vil behandles videre i min masteroppgave.

Herud & Bye (2021) ved Norges Handelshøyskole undersøkte hvordan taksonomien påvirket eiendomspriser for «grønne kontorbygg». De fant klare indikasjoner på høyere salgs- og

leiepriser for kontorbygg som er energieffektive. I den teoretiske delen av oppgaven vil deres funn bli nærmere drøftet. En lignende oppgave hadde Indergård (2019) ved NTNU.

Forskningsopplegget knyttet seg til drivere og barrierer for å sertifisere bygg (BREEAM-NOR). Funnene som gjøres ved drivere knytter seg blant annet til samfunnsansvar og omdømme, samt barrierer knyttet til rådgivere og dokumentasjon. Videre finner Indergård ut at det i 2019 ikke var noe høyere betalingsvillighet blant leietakere for BREEAM-NOR sertifiserte bygg. Samtidig var det en høyere omsetningsverdi for den type eiendommer. Dette temaet vil drøftes nærmere i oppgaven min.

Internasjonalt har det også blitt gjennomført forskning knyttet til taksonomien og hvordan klassifiseringssystemet stimulerer til endring. Dette har blant annet blitt undersøkt av Lucarelli, Mazzoli, Rancan og Severini i 2020. Lucarelli et al (2020) finner en klar sammenheng mellom antallet vitenskapelige publikasjoner om EUs taksonomi, og hvordan dette bidrar til at klimagassutslipp går ned. Likeså konkluderes det med at taksonomien drar en fordel med at det er vel begrunnet, samt knytter bærekraft til økonomiske aktiviteter (Lucarelli et al., 2020, s.16).

Videre problematiserer Schütze et al (2020), i sin vitenskapelige artikkel, utfordringen med taksonomien. I sin rapport belyser forfatterne at det grunnet nasjonale forskjeller, for eksempel knyttet til definisjoner av hva som er et nullutslippsbygg (nZEB), kan resultere i utfordringer med å få klimanøytrale bygg innen 2050 (Shütze et al., 2020, s. 489).

Tidligere forskning tyder på en bransje i endring, der funnene som er gjort viser økt etterspørsel for å kjøpe bærekraftige bygg, høyere betalingsvillighet blant leietakere, samt positive og negative holdninger til EUs taksonomi. Tidligere forskning har også avdekket at taksonomien resulterer i positive følger for klimaet (Lucarelli et al., 2020). Det som samtidig ikke er undersøkt er hvilke konsekvenser taksonomien har for ulike aktører i eiendomsbransjen. Dette vil undersøkes ved å se på konsekvenser i akkvisisjonsfasen og for innovasjon og nyskapning hos aktørene. Taksonomiens utforming i Norge innebærer kun en plikt til bærekraftsrapportering for børsnoterte foretak med over 500 ansatte som eier, utvikler eller rehabiliterer eiendom (European Commission, 2022). Hvorfor taksonomien påvirker aktører som ikke er underlagt rapporteringsplikt i dag vil være et sentralt element i denne studien.



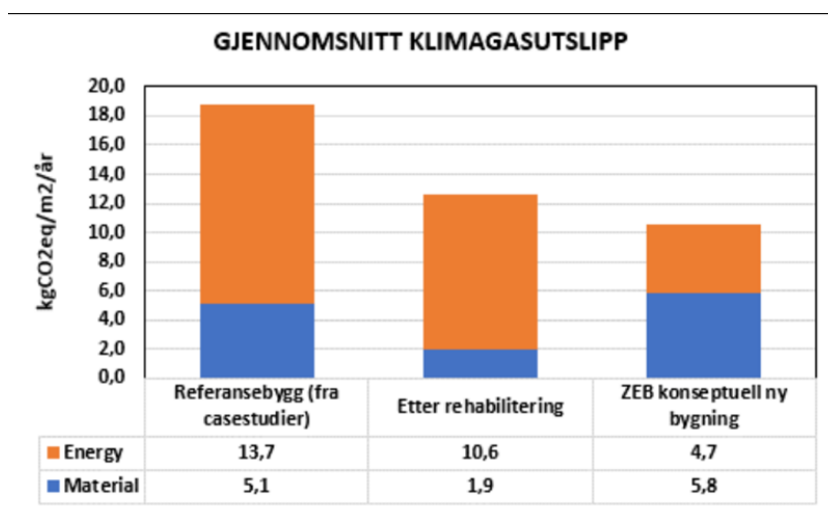
### 1.3 EUs taksonomi

EUs taksonomi vil være utgangspunktet for denne studien, der det vil undersøkes hvilken påvirkning innføringen av taksonomien vil bety for et utvalg av aktører i bransjen. Det vil derfor redegjøres for de viktigste elementene i taksonomien, der annen teori skal benyttes for å analysere virkningene klassifiseringssystemet får.

#### 1.3.1 Bakgrunn

Eiendomsnæringen står bak hele 40 % av de totale klimagassutslippene i verden (Grønn Byggallianse, u.åa). Store deler av klimagassutslippene er knyttet til driften, herunder oppvarming, vannbruk og elektrisitet. Klimagassutslipp fra Norges eiendomssektor er langt mindre enn for resten av Europa. Dette fordi nesten all energi som produseres er «grønn», mye grunnet vannkraft (Ibid). Samtidig er det store klimagassutslipp knyttet til oppføring av bygningsmasse, som resulterer i at eiendomsbransjen står for 16 % av det totale klimagassutslippet i Norge (Grønn Byggallianse, u.åa).

EU har, gjennom EUs grønne giv, presentert et ønske om en renoveringsbølge i Europa (European Commission, 2020). Dette for å begrense utslipp til blant annet transport og materialer. Studier viser at det generelt er bedre for klimaregnskapet å rehabilitere bygningsmasse, fremfor å oppføre nybygg (Fufa et al., 2020, s. 74). I dag rehabiliteres i snitt kun 0,4 % - 1,2 % av eksisterende bygningsmasse innenfor EU (European Commission, 2020).



Figur 1: Klimagassutslipp etter prosjekt.

Kilde: Fufa et al, 2020 s. 61.

Figur 1 viser tre ulike scenarier knyttet til klimagassutslipp fra bygg, og viser at rehabilitering av eksisterende bygningsmasse gir vesentlig mindre klimagassutslipp knyttet til materialbruk

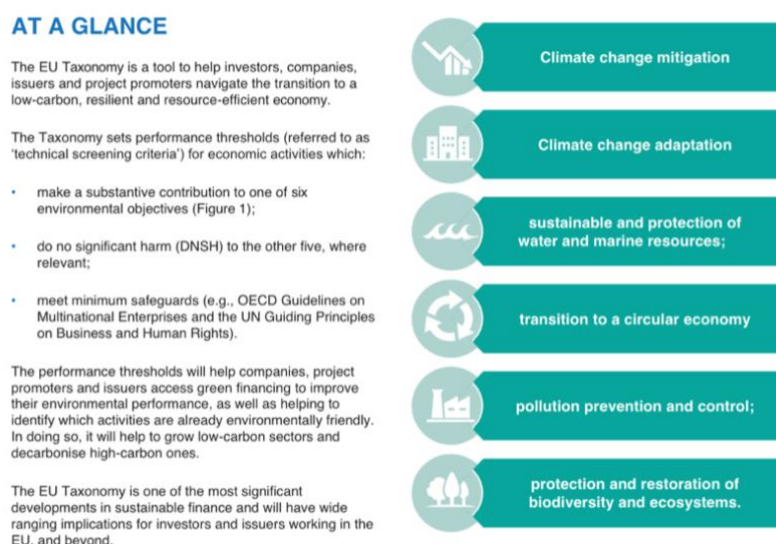
enn nullutslippsbygg (ZEB) (Fufa et al, 2020 s. 61). Slike bygg bruker mindre energi, men den totale forskjellen i klimagassutslipp er ikke stor, slik figur 1 viser. Bærekraftige bygg er derfor ikke nødvendigvis nullutslippsbygninger. Taksonomien tar derfor utgangspunkt i et ønske om å rehabilitere mer, og bygge mindre nytt.

Bærekraftig bygg refereres også i denne oppgaven som «grønne» bygg. Slike bygg har gjennom sitt design, konstruksjon eller drift, lav negativ innvirkning på klimaet eller miljøet (World Green Building Council (WGBC, u.å). Når det kommer til «brune» bygg, så mangler slik eiendom de egenskapene som er presentert over. Dette vil si at eiendommen har høyere energiforbruk, samt negativ innvirkning på klimaet og miljøet.

Kategoriseringen av bærekraft i taksonomien har holdepunkt til begrepet ESG (Environmental, social and governance). Dette begrepet har vært benyttet for analysering av et selskap sitt miljømessige (E) og sosiale (S) fotavtrykk, samt selskapsstyringen (G) (Gregersen, 2020). En utfordring er at disse måleenhetene har vært mindre målbare enn tradisjonell, finansiell analyse (ibid). Taksonomien har til formål, å gjøre det enklere å analysere det miljømessige aspektet hos et selskap.

### 1.3.2 Taksonomiens formål og kriterier

Det er nå redegjort for hvilke mål EU og Norge har for eiendomsbransjen, samt bakgrunnen for klassifiseringssystemet. Videre vil det redegjøres for taksonomiens formål og kriterier.



Figur 2: Taksonomiens formål.

Kilde: EU Technical Expert Group on Sustainable Finance (TEG) 2022.

Figur 2 gir en oversikt over formålet med EUs taksonomi. Som det kan utledes av figuren, tar klassifiseringssystemet sikte på å gjøre det enklere for investorer, selskap og andre aktører å omstille seg til en sirkulær økonomi (European Commission, 2022). Dette ved å klassifisere hva som gjør aktiviteter bærekraftig, og forhindre «grønnvaskning». Dette begrepet benyttes om produkter som fremstilles mer bærekraftig enn de er (Miljøfyrtårn, 2021). For å bidra til denne omstillingen skal banker kunne tilby bedre vilkår på rentene, for aktører som satser på bærekraft. Slike lån kalles grønne lån.



Figur 3: Kriteriene for en bærekraftig aktivitet.

Kilde: Emisoft, u.å.

For at en aktivitet skal kunne klassifiseres som bærekraftig, har EU fastsatt tre overordnede krav. Kravene fremgår av figur 3.

**Krav 1 «Substantially contribute»:** En aktivitet skal bidra vesentlig til minst ett av seks klimamål.

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

Innenfor de enkelte klimamålene har EU, for eiendomssektoren, definert hvordan syv forskjellige aktiviteter kan være bærekraftige. Disse aktivitetene fremkommer av European Taxonomy Compass (ETC), og for eiendomssektoren er det kapittel 7 som gjelder (European Commission, 2022).

Delkapitlene 7.1 – 7.7 fremviser syv ulike aktiviteter innenfor eiendomsbransjen. For min oppgave er de relevante aktivitetene; oppføring av bygning, rehabilitering og kjøp/eierskap.

Nevnte aktiviteter kommer frem av delkapitlene 7.1, 7.2 og 7.7 (European Commission, 2022). Innenfor de enkelte delkapitler har EU fastsatt kriterier for at aktiviteten skal forstås som bærekraftig. Per februar 2022 er det kun etablert konkrete kriterier i ETC kapittel 7.1, 7.2 og 7.7 for klimamål 1 og 2 i eiendomssektoren (European Commission, 2022). Oppgaven avgrenses til kriteriene som gjelder klimamål 1) begrense klimaendringer.

Kriterium	7.1 Oppføring av bygning	7.2 Rehabilitering av bygning	7.7 Kjøp og eierskap
1	Netto primærenergibehov må være 10% lavere, enn nasjonal definisjon av nZEB.	Kan enten a) oppfylle de krav som stilles for «major renovation» i EPBD, eller b) redusering av primærenergibehov med minst 30 % av det originale.	Bygninger som er oppført før 31. desember 2020, må som minimum ha energimerke A. Alternativt må bygget være blant topp 15 % i landet, basert på netto primærenergibehov.
2	Bygninger over 5000 m <sup>2</sup> må gjennomgå tester, knyttet til luftlekkasjer og termisk komfort. Alternativ dokumentasjon som viser kvalitetskontroll av prosessene under konstruksjonen.		For bygninger som er oppført etter 31. desember 2020, gjelder de ulike kriteriene i kapittel 7.1, som antas å være relevant ved ervervelsestidspunktet.
3	Bygninger over 5000 m <sup>2</sup> skal opplyse og beregne byggetekniske forhold ved klimaskjermen.		Store næringsbygg må driftes effektivt, i tillegg må byggets energiytelse overvåkes.

Tabell 1: Kriteriene for klimamål 1) i EUs taksonomi for kapittel 7.1, 7.2 og 7.7.

Kilde: Egen fremstilling basert på European Commission, 21.02.2022.

Tabell 1 viser kriteriene for aktiviteter innenfor kapittel 7.1, 7.2 og 7.7 for miljømål 1) begrense klimaendringer (European Commission, 2022). Dersom en aktivitet skal forstås som bærekraftig må kriteriene innenfor den enkelte aktivitet være tilfredsstillt. Dette innebærer at oppføring av ett bygg må tilfredsstillte kriterium 1, 2 og 3 (det samme gjelder kjøp og eierskap). Rehabilitering har kun ett kriterium (Ibid).

For oppføring av nybygg (7.1) må eiendommen ha 10 % mindre primærenergibehov enn et «nesten nullutslippsbygg» (nZEB). Når det kommer til 7.2, som gjelder rehabilitering, må tiltaket tilfredsstillte de kriteriene som stilles i EPBD – bygningsenergidirektivet (Schild et al., 2010, s. 7). Dette direktivet gjelder for EUs medlemsland, men de seneste direktivene – som blant annet definerte kriteriene for «major renovation», ble ikke tatt i bruk i Norge (Kvale & Norang, 2021, s. 102). Dette er en av utfordringene med bruken av taksonomien, da flere definisjoner ikke benyttes i Norge (Schütze et al., 2020, s. 489). Dette gjelder eksempelvis primærenergi, som er energien brukt for å produsere elektrisiteten og varme i et bygg (Tennbakk & Landet, 2017, s. 2). I Norge bruker vi beregnet levert energi, som er den

energien et bygg må tilføres utenfra under normalt bruk (Enova, 2009). EU benytter seg også av definisjonen nZEB. Dette innebærer at bygget skal produsere nesten tilnærmet like mye energi som det bruker (Kvale & Norang, 2021, s. 11). I Norge mangler vi en nasjonal definisjon på dette, noe som vil resultere i at rapportering kan bli utfordrende.

**Krav 2 «Do no significant harm (DNSH)»:** En aktivitet skal ikke være til skade for ett eller flere av disse klimamålene.

Selv om et nytt bygg forebygger klimagassutslipp, så kan det ikke skade det biologiske mangfoldet på eiendommen eller andre klimamål.

**Krav 3 «Comply with minimum safeguards»:** Oppfylle minimumsvilkår for sosiale rettigheter.

Prosessen med å oppføre bygget må være i henhold til sosiale rettigheter. Dette beskrives blant annet som FNs prinsipper for økonomi og menneskerettigheter (Lexparancy, u.å).

#### *1.3.2.1 Taksonomien i Norge*

Taksonomien trådte i kraft i EU 01.01.2022. Regelverket vil bli implementert i Norge medio 2022 (Regjeringen, 2021b). Den nye loven vil komme til uttrykk gjennom *Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren* (Prop. 208 LS).

Det er i utgangspunktet store børsnoterte foretak som vil måtte rapportere på taksonomien regnskapsåret 2021, jf. regnskapsloven § 1-5. Dette betyr at børsnoterte selskap med over 500 ansatte vil måtte rapportere på taksonomien. For regnskapsåret 2022 må store ikke-finansielle foretak rapportere om deres aktiviteter oppfyller kriteriene for å være bærekraftig i henhold til taksonomien (Regjeringen, 2021b). Videre forventes det at selskap, som ikke vurderes som store etter regnskapsloven § 1-5, vil måtte rapportere på taksonomien i regnskapsåret 2023 (Randby, 2022). Dette er selskap som har over 250 ansatte (Ibid). I 2026 er det forventet at selskap, tilhørende små og mellomstore bedrifter (SMB), må rapportere på taksonomien (Wikborg-Rein, 2022).

Aktører som markedsfører bærekraftige investeringsprodukter må opplyse om den «grønne andelen av produktet», i henhold til taksonomien (Jortveit, 2021). Videre anbefales det at eiendomsaktører, uansett størrelse, også bør begynne å sette seg mer detaljert inn i taksonomien. Dette begrunnes i at man før eller siden, indirekte eller direkte, vil måtte forholde seg til kravene (Randby, 2022). Dette kan, for eksempel, være krav fra banker som må rapportere på grønn finansiering.



## 1.5 Problemstilling og forskningsspørsmål

På bakgrunn av oppgavens innledende del, resulterer dette i følgende problemstilling:

***Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom?***

For å besvare problemstillingen, er det utarbeidet fire generelle forskningsspørsmål for å undersøke hvilke konsekvenser EUs taksonomi får for valgte aktører. Disse danner rammen for den teoretiske gjennomgangen, i tillegg til den analytiske og konkluderende delen av oppgaven.

1. *Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

Forskingsspørsmålet tar utgangspunkt i institusjonelle endringer og har til hensikt å se på hvorfor klassifiseringssystemet gjør at eiendomsbransjen blir mer bærekraftig. Dette har med grunnlag i at tidligere forskning har indikert en bransje i endring, og at taksonomien kun innebærer en plikt til å rapportere for store selskap i dag (Regjeringen, 2021b).

2. *Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskaping for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*

Dette forskningsspørsmålet vil undersøke hvilke konsekvenser EUs taksonomi har for innovasjon og nyskaping i bransjen. Forskingsspørsmålet tar utgangspunkt i innovasjonsmodeller, samt kvantitative undersøkelser av drivere og barrierer i eiendomsbransjen. Forskingsspørsmålet er avgrenset til å gjelde aktører som representerer eiemarkedet (Geltner et al., 2014, s.27).

3. *Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*
4. *Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for valg av kontorleieobjekt?*

Forskingsspørsmålene tar utgangspunkt i teori om akkvisisjon av eiendom, samt nødvendig markedsinnsikt for tilbudet og etterspørselen etter bærekraftig bygninger. Det vil undersøkes om taksonomien endrer de strategiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved eiendomsinvesteringer, samt leietakeres holdninger til bærekraftig kontoreiendom.

I oppgavens teoretiske gjennomgang vil det utledes ytterligere forskningsspørsmål for å besvare de generelle forskningsspørsmålene.

### 1.5.1 Avgrensning

Problemstillingen er omfattende og kompleks. Derfor har jeg valgt å avgrense meg til fire ulike aktører i bransjen; eiere (investor), erververe (eiendomsanalytikere og -utviklere) og eiendomsforvaltere og leietakere. En slik avgrensning er gjort, da tidligere forskning ikke har undersøkt taksonomiens virkning inn mot konkrete aktører i eiendomsbransjen.

Oppgaven avgrenses videre til å gjelde for kontormarkedet. Avgrensningen er et resultat av at kontoreiendommer er det som i all hovedsak gjøres til gjenstand for bærekraftsrapportering og – sertifisering. Eksempelvis kunne man tidligere bare BREEAM-sertifisere næringsbygg. Videre består kontormarkedet i utgangspunktet kun av profesjonelle aktører. I dette markedet er både eier og leietaker profesjonelle, og disse vil før eller siden vil påvirkes av taksonomiens rapporteringskrav. Det er derfor ikke valgt å undersøke hvilke konsekvenser taksonomien har for boligmarkedet. Dette markedet består av langt flere uprofesjonelle aktører, som kjøper bolig til eget bruk. Kjøpegruppen har i dette markedet ingen rapporteringsplikt, og det er å anta at omstillingen her kun kan drives av utviklere (tilbudet).

Det er ikke gjort en geografisk avgrensning i oppgaven. Dette med grunnlag i at studien vil forske på konsekvenser taksonomien har for de enkelte aktører, og innebærer at det ikke er nødvendig å foreta en avgrensning inn mot enkelte områder. Flertallet av informantene opererer riktignok i det geografiske området Stor-Oslo, og oppgaven anses som mest relevant for aktører innenfor dette geografiske området.

Med bakgrunn i at regelverket for taksonomien ikke er ferdigstilt (februar 2022), har jeg kun valgt å undersøke påvirkningen klimamål 1) begrense klimaendringer har mot nevnte aktører. Like fullt er det kapitlene 7.1, 7.2 og 7.7 som er beskrevet i oppgaven, da disse anses som relevante knyttet til mitt fagfelt.

### 1.6 Oppgavens videre struktur

Oppgavens videre struktur er fordelt på fire kapitler. Kapittel 2 (teori) tar for seg det teoretiske rammeverket. Her vil analyseverktøyene som brukes presenteres, og det vil utledes detaljerte forskningsspørsmål.

I kapittel 3 (metode) presenteres metodene som er anvendt. Det vil her redegjøres for forskningsdesign, utvalgsstrategi, datainnsamling og analysering. Videre vil det redegjøres for hvordan oppgaven har tatt hensyn til validitet, reliabilitet og forskningsetiske betraktninger.



Avslutningsvis redegjøres det for begrensninger med valgte metoder, og utfordringer jeg møtte underveis i prosessen.

I kapittel 4 (funn og analyse) vil funnene som er gjort presenteres, analyseres og drøftes. I kapittel 5 (konklusjon) vil forskningsspørsmål og overordnet problemstilling besvares, før det deretter redegjøres for forskningens praktiske og teoretiske implikasjoner, refleksjoner over eget arbeid og forslag til videre forskning.

## 2. Teoretisk rammeverk

Temaet mitt er omfattende og gjelder flere ulike aktører i eiendomsbransjen. Derfor vil teorien som blir presentert ha forskjellig utgangspunkt, men nær tilknytning til hverandre. I henhold til teori om eiendomspektiver (Sevatdal & Sky 2017, s. 20) fremstilles 5 ulike perspektiver; økonomiske, juridiske, religiøse, sosiologiske og filosofiske perspektiver.

For oppgaven, er det i all hovedsak de økonomiske og juridiske perspektivene på eiendom som er relevante. Under disse perspektivene vil flere teoretiske utgangspunkt fremkomme, slik som institusjonell teori, eksisterende rapporteringsverktøy i bransjen, innovasjon, teorier knyttet til tidligfase eiendomsutvikling – samt nødvendig markedsinnsikt for bærekraftig eiendom.

### 2.1 Institusjonell teori

For analysering av taksonomiens konsekvenser mot eiendomsbransjen, vil det undersøkes hvordan og hvorfor selskap endrer seg. Det vil derfor redegjøres for institusjonell teori, herunder teorier om hva som former en institusjon og hvordan institusjoner endrer seg.

#### 2.1.1 Institusjoner og institusjonelle endringer

I 1990 kom Douglas C. North med boken *Institutions, institutional change and economic performance*. Her utforskes det nærmere hvordan institusjoner endrer seg, og hvordan dette fører til innovasjon og endring i et samfunn. Som et utgangspunkt, er det hensiktsmessig med en definisjon av institusjoner.

North (1990, s. 1) definerer en institusjon som «spillereglene» i et samfunn. Disse spillereglene former handlingene til de ulike «spillerne» som opererer i samfunnet (ibid). Spillerne i institusjonen kan være organisasjoner, slik som OBOS (North, 1990, s. 5). Selv om organisasjoner også former menneskelig adferd, beskriver North (u.å, s. 3) at organisasjoner formes og endres for å bli «vinnerne» i institusjonen. Dersom et selskap oppfatter at høyeste avkastning i et samfunn dannes av produktivitet, vil selskap investere i ferdigheter og kunnskap for å bli mer produktive (ibid). Til gjengjeld, vil organisasjonene være med på å påvirke hvordan institusjonen utvikler seg (North, 1990, s. 5).

Videre kan det skilles mellom formelle og uformelle institusjoner, som danner grunnlaget for spillereglene i samfunnet (North, 1990, s. 4). De formelle institusjonene kan komme til uttrykk gjennom formelle regler, slik som lover og forskrifter. De uformelle institusjonene

kan være uskrevne regler og normer, slik som forventninger i samfunnet om at selskap skal være mer bærekraftig. Viktigheten av både formelle og uformelle institusjoner, er at de sammen danner spillereglene som former menneskelig adferd.

Mahoney & Thelen (2010) presenterte ulike måter institusjonelle endringer kan fremkomme. Dette kan være å erstatte institusjonen, reformere institusjonen, eksterne faktorer som endrer og nye tolkninger av institusjonen (Mahoney & Thelen, 2010, s. 16). Det vil i denne studien bli redegjort for erstatning av eksisterende regler, og hvordan eksterne faktorer bidrar til at eksisterende institusjoner endrer seg.

#### *2.1.1.1 Erstatte eksisterende regler*

Mahoney & Thelen (2010, s. 16) belyser at slike institusjonelle endringer fremkommer når regler blir erstattet av nye. Dette er en radikal endring, og blir ofte beskrevet som en revolusjonær handling der institusjonen erstattes med en ny institusjon. Riktignok kan slike endringer også skje saktere, der nye institusjoner blir etablert for å være i konkurranseposisjon til de eldre institusjonene. Slike endringer skapes av de gruppene som «tapte» under det gamle systemet (Mahoney & Thelen, 2010, s. 16). Dersom tilhengerne av den eldre institusjonen ikke klarer å begrense endringen, resulterer dette i en gradvis institusjonell endring (ibid).

Taksonomien, med den nye, norske bærekraftslovgivningen i spissen, er en slik endring med formål om å få en felles forståelse av hva som gjør noe bærekraftig. Denne vil erstatte det som tidligere var lovpålagt rapportering på samfunnsansvar, jf. regnskapsloven § 3-3 c).

Bestemmelsen vil redegjøres for senere i oppgaven.

EUs taksonomi, eller lovforslaget om bærekraftsrapportering i Norge, stiller krav om rapportering på bærekraftige aktiviteter for store selskap (Regjeringen, 2021a). Det er derfor ikke et krav om å være bærekraftig. Dersom en eiendomsutvikler fremdeles ønsker å satse på aktiviteter som ikke kan kategoriseres som «grønne», vil selskapet, i henhold til taksonomien, ikke være bærekraftig. Spørsmålet blir dermed hvorfor man ser en økt samfunnsendring knyttet til bærekraft nå (Lucarelli et al, 2020), og ikke tidligere – ettersom spillereglene var relativt like.

#### *2.1.1.2 Endringer som følge av eksterne faktorer*

Mahoney & Thelen (2010, s. 17) kaller slike endringer for «drift». Da endres selve påvirkningen av institusjonen og ikke reglene. Slike endringer skjer dersom institusjonene ikke svarer til de eksterne eller miljømessige endringene i et samfunn, som kan resultere i

utvidet eller minket innflytelse fra institusjonen. Dette kan for eksempel være endringer i befolknings sammensetning som gjør at noen institusjoner får mer makt eller innflytelse, for eksempel enkelte valgdistrikter (Ibid).

Typiske eksterne faktorer som skaper institusjonelle endringer, beskriver North som endringer i relative priser (North, u.å, s. 4). Dette betyr at varer eller tjenester, relativt sett, oppfattes som rimeligere eller dyrere i forhold til en annen bestemt vare eller tjeneste. Som følge av dette vil institusjonen, kunne bli påvirket til å endre seg. Slike eksterne endringer kan vi se i eiendomsbransjen. Dersom leietakere oppfatter at bærekraftige bygg gir driftsfordeler, vil dette kunne resultere i endringer i relative leiepriser for bærekraftig eiendom kontra brun eiendom.

North (u.å, s. 5) beskriver videre at endringer i preferanser, eller «taste», også er en viktig faktor for institusjonelle endringer. Dette kan forklares med at økt kunnskap og ferdigheter vil lede til nye løsninger, som igjen resulterer i en annerledes oppfatning av relative priser (ibid). Dette knytter institusjonell teori til innovasjon. «Spillerne» i institusjonen vil, ved økt kunnskap og ferdigheter, komme med løsninger som gjør at de relative prisene endrer seg, og dermed påvirke til institusjonell endring. Dette kan eksempelvis være økt kunnskap om hvordan et bygg kan bygges mer bærekraftig, som igjen gjør at oppfatningen av de relative prisene knyttet til bærekraftige materialer endrer seg.

I tidligere verk har North & Thomas (1973) belyst at endringer i relative priser skaper institusjonelle endringer, men endringer i relative priser vil også kunne gjøre institusjoner mer effektive (North, 1990, s. 7). Her må det skilles mellom effektive og ineffektive institusjoner, der en lite effektiv institusjon ikke vil skape den ønskede atferd hos aktørene. Endringer i relative priser kan da tjene dette formålet, ved å «tvinge» aktører til å satse annerledes. EUs taksonomi har en slik «tvang», der det relativt sett blir rimeligere å være bærekraftig enn «brun». Dette gjennom incentivet grønt lån.

### *2.1.1.3 Nyinstitusjonell teori*

Nyinstitusjonell teori diskuterer konsekvensene av å tilhøre en institusjon (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 253). En konsekvens er isomorfisme, som innebærer at organisasjoner innenfor institusjonen blir mer like hverandre (ibid, s. 254). Eriksson-Zetterquist et al., (2014, s. 254) siterer Di Maggio og Powell (1991), der forfatterne skiller mellom tre ulike typer isomorfisme.

Tvingende isomorfisme forstås som at de sterkeste organisasjonene i en institusjon tvinger svakere organisasjoner til å tilpasse seg formelle og uformelle krav (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254). Eksempelvis kan dette være at staten, gjennom lov, tvinger frem endring. En slik påvirkning gjør finansmyndighetene med taksonomien. Gjennom Prop. 208 LS, fastsetter en sterk organisasjon at svakere organisasjoner må rapportere på bærekraft, noe som tvinger frem en tilpasning i institusjonen (ibid).

Imiterende Isomorfisme oppstår når organisasjoner er usikre på hvordan de skal tilpasse seg institusjonen (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254). I slike tilfeller vil organisasjoner, som ikke er «vinnere» i institusjonen (North, 1990, s. 5), imitere hva andre, fremgangsrike organisasjoner gjør. Dette kan for eksempel være å imitere forretningsmodeller, teknologiske verktøy eller strategier.

Normativ isomorfisme oppstår når organisasjoner og bransjer profesjonaliseres (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254-255). Dette vil for eksempel være å ansette personer med en spesiell profesjonsutdannelse, for å tilpasse seg den nye institusjonen.

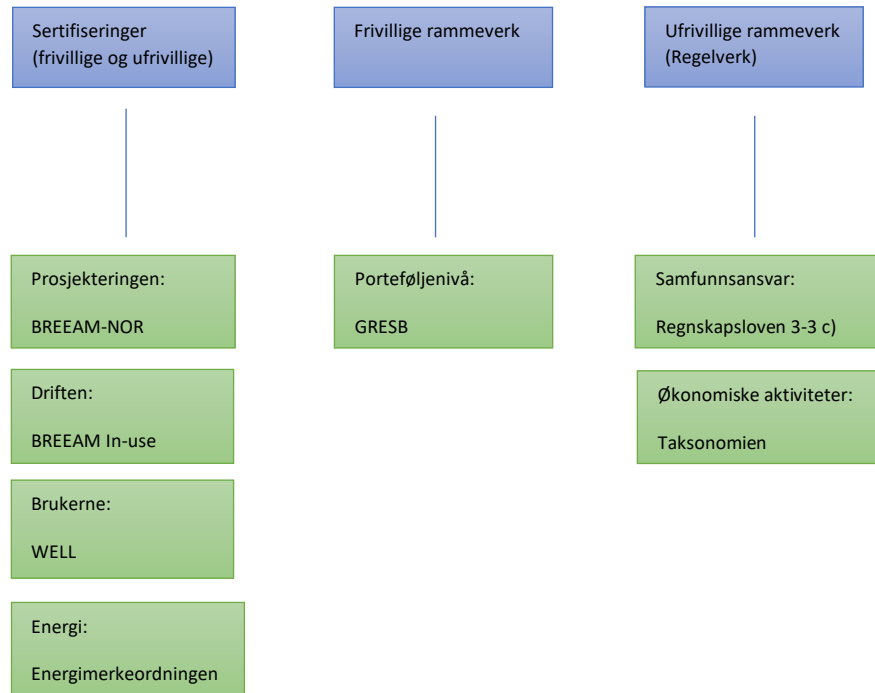
#### *2.1.1.4 Oppsummering*

Sett i lys av presentert teori om institusjoner og institusjonelle endringer (Mahoney & Thelen, 2010 s.16 flg; North, 1990 & u.å; Eriksson-Zetterquist et al 2014, s. 254-255) vil oppgaven besvare følgende spørsmål:

Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?

## 2.1.2 Verktøy for bærekraftsrapportering

Det har tidligere eksistert frivillige og ufrivillige ordninger for å rapportere og dokumentere bærekraft i BAE-næringen. Innledningsvis ble det beskrevet at taksonomien har til formål å forhindre grønnvaskning, ved å ha et felles klassifiseringssystem på hva som gjør en aktivitet bærekraftig. I bransjen har det eksistert flere forskjellige ordninger for bærekraftsrapportering, dette med mulig resultat der flere bygg fremstilles mer bærekraftig, enn de er (Miljøfyrtårn, u.å). Oppgaven vil redegjøre for noen av disse verktøyene.



Figur 5: Verktøy for bærekraftsrapportering.

Kilde: Egen fremstilling

### 2.1.2.1 Formelle institusjoner for bærekraftsrapportering

#### Regnskapsloven § 3-3 c):

I henhold til *Lov av 17. juli 1998 om årsregnskap m.v.*, heretter kalt regnskapsloven, må store selskap «redegjøre» for deres samfunnsansvar. En slik redegjørelse skal omhandle «miljø, sosiale forhold, arbeidsmiljø, likestilling og ikke-diskriminering m.m» etter lovens § 3-3 c). Store selskap er regulert gjennom regnskapsloven § 1-5, og innebærer at selskap som er notert på børsen har måttet rapportere på bærekraft. For mindre selskap har en slik rapportering vært frivillig.

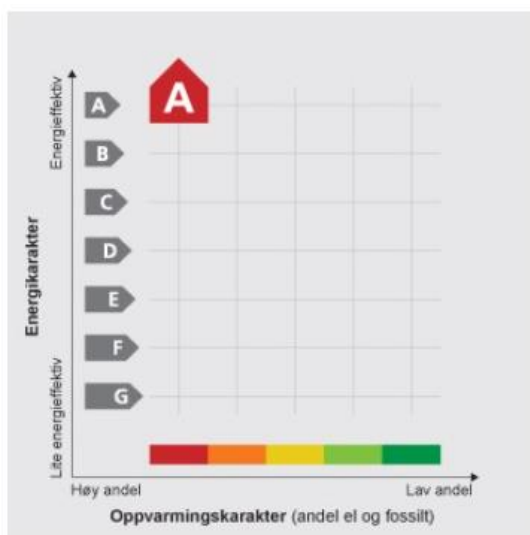
Lovens ordlyd innebærer en plikt om ESG-rapportering. Det er samtidig kun et krav om minimumsinformasjon, og ingen krav til hvordan selskap skal rapportere (Ellefsen, 2019).

Utfordringen med dette har vært at virksomheter gjerne belyser det som tar seg godt ut i en rapport, og «toner ned de reelle miljørisikoene i virksomheten» (ibid). Regnskapsloven § 3-3 c) er et formelt regelverk, taksonomien kommer til å erstatte (ibid). I Norge vil kravene til rapportering, i første omgang, gjelde samme organisasjoner som rapporterte etter denne bestemmelsen, jf. regnskapsloven § 1-5.

#### Energimerkeordningen (Energy Performance Certificate (EPC)):

EPC er en europeisk standard med utspring i EPBD-direktivet, også kalt bygningsenergidirektivet (Schild et al, 2010 s. 7). Dette direktivet ble utarbeidet for å redusere energiforbruk og øke effektiviteten av energi i bygninger (ibid). Alle medlemslandene i EU skulle selv være ansvarlig for å lage mål. I Norge kalles dette energimerkeordningen som er lovfestet i *Lov av 1 juli 2010 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m* (energiloven).

Dette innebærer at alle boliger eller næringsbygg som skal leies ut, må ha en energiattest (Kvale & Norang, 2021 s. 23). Energimerke vurderes ut ifra to kategorier. Den ene gjelder oppvarming, som gir en farge fra rød til grønn. Fargen i energimerket bestemmes utfra hvilket oppvarmingsystem bygget bruker (ibid). Karakteren baserer seg på beregnet levert energi (Enova, 2009a), og gir karakteren A-G. Disse to kategoriene er ikke avhengig av hverandre. Et bygg kan derfor ha dårlig oppvarmingskarakter (rød), men god energieffektivitet (A). Se figur 8 for nevnte eksempel.



Figur 6: Energimerke fra Enova.

Kilde: Enova, 2011.

Et energimerke med karakteren A (grønn), kan resultere i driftsfordeler, med tanke på byggets energieffektivitet og oppvarmingskarakter (Enova, 2011). Innledningsvis ble kriteriene i EUs

taksonomi gjennomgått. Aktiviteten 7.7 (Kjøp og eierskap) har et kriterium som innebærer at bygget som erverves, dersom taksonomien skal tilfredsstilles, må ha energimerke A (European Commission, 2022). Energimerke og taksonomien har derfor tilknytning til hverandre, da energieffektiviteten definerer om en investering i eiendommen er bærekraftig (ibid). Det er stilles ikke krav om at oppvarmingen av bygget skal ha god oppvarmingskarakter.

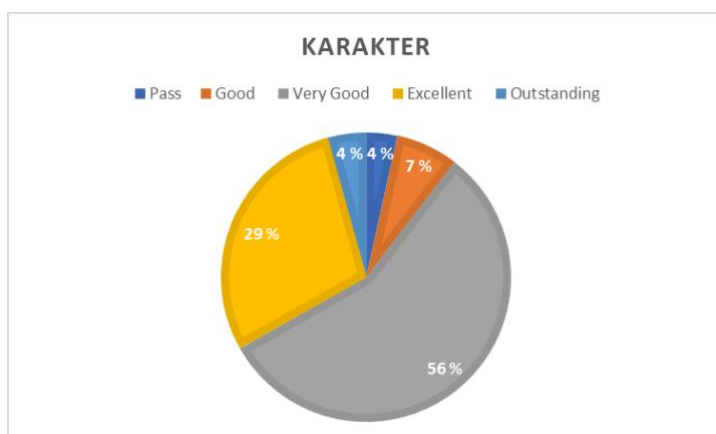
### 2.1.2.2 Uformelle institusjoner for bærekraftsrapportering

#### BREEAM-NOR

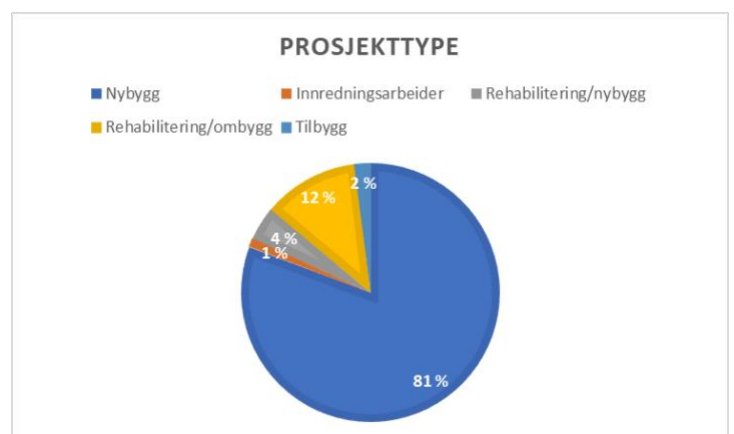
Et godt implementert system for bærekraftsertifiseringer av bygninger er BREEAM. Systemet ble laget i Storbritannia på 1990-tallet, og er tilpasset norsk standard gjennom systemet BREEAM-NOR. Systemet er det mest brukte i Norge knyttet til bærekraftssertifisering av nybygg og større rehabiliteringer (Grønn Byggallianse, u.åb).

Sertifiseringen innebærer at bygninger kategoriseres etter fem nivåer: «Pass», «Good», «Very Good», «Excellent» og «Outstanding» etter endt prosjekteringsfase (ibid). Nivåene fremgår av ulike oppnådde karakterer innenfor segmentene energi- og vannforbruk, helse, forurensning og transport, materialbruk, avfall, arealbruk, økologi og ledelsesprosesser (Kvale & Norang, 2021, s. 25).

I Norge er i overkant av 300 registrerte prosjekter, BREEAM-NOR sertifisert (Grønn Byggallianse, 2022), der det store flertallet har karakteren «Very Good». I størst grad er det kontorbygg som er BREEAM-NOR sertifisert, i tillegg vil hovedsakelig nybygg være gjenstand for BREEAM-sertifisering (ibid).



Figur 7: Andelen BREEAM-NOR etter karakter



Figur 8: Andelen BREEAM-NOR etter type prosjekt.

Kilde: Egen fremstilling, tall fra Grønn Byggallianse, 2022).



Figur 7 og 8 viser fordelingen av BREEAM-NOR prosjekter etter karakter og prosjekt. Flertallet av sertifiserte bygg, har karakteren «Very good», og det er hovedsakelig nybygg som er gjenstand for sertifisering.

Fra 2017 til 2019 var det nedgang i andelen BREEAM-sertifiserte bygg. Dette til tross for relativt stabil tilførsel av kontoreiendom (Grønn Byggallianse, 2021, s. 7). Samtidig ser man nå en økning i andelen BREEAM-NOR sertifiseringer.

Prosjekt	Karakter	BTA	Tilførsel av næringsseiendom i Oslo BTA	Økning i prosent
Workplace-0o	Excellent	24 117		
Schweigaards gate 33	Excellent	20 834		
Harbitz Torg	Excellent	26 988		
Kongens gate 21	Very Good	16 670		
Hasle Linje K5C	Excellent	16 341		
<b>Sum</b>		<b>104 950</b>	<b>180 000</b>	<b>58, 30 %</b>

Tabell 2: BREEAM-NOR prosjekter 2021.

Kilde: Egen fremstilling basert på tall fra Grønn byggallianse, 2022 og Union eiendom, 2021.

Tabell 2 viser registrerte BREEAM-prosjekter i Oslo, samt tilførselen av nytt kontorareal i 2021. Tallet er noe høyere enn antallet sertifiseringer i 2017 (Grønn Byggallianse, 2021, s. 7). Fra 2017 til 2019 var det en nedgang i BREEAM-sertifiserte bygg (ibid). Dette tyder på en økende trend av BREEAM-sertifiseringer på kontorbygg. BREEAM har uttalt at de medio 2022, vil inkludere taksonomiens krav for bærekraftig bygningsmasse, og dermed kunne benyttes som en tredjeparts kontroll.

### BREEAM In-use

Til forskjell fra BREEAM-NOR, er BREEAM In-Use et forvaltningsverktøy for å måle og dokumentere miljøpresentasjoner i eksisterende bygningsmasse (Grønn Byggallianse, u.åc). Denne tjenesten driftes og forvaltes av Building Research Establishment (BRE), der det ikke er utarbeidet norsk standard. Nivåene er tilsvarende BREEAM-NOR, sett bort fra at man har nivået «Acceptable» – som kategoriserer at et bygg har BREEAMs minstekrav på viktige emner (Ibid).

I Norge er 241 bygg BREEAM In-Use sertifisert (GreenBookLive, 2022). Det store flertallet av BREEAM In-use bygg var i 2021 sertifisert med karakterene «Good» og «Very good» - fire bygg med toppkarakteren «Outstanding» (Granås, 2021). For å oppnå poeng i de ulike kategoriene, stiller BREEAM krav til bestemt type dokumentasjon (Grønn byggallianse, u.åc).

For eksempel krever BRE utregning av kvalifisert person for å definere hvorvidt tilluft til kontorplassene er tilfredsstillende.

## WELL

WELL er, til forskjell fra BREEAM-NOR, BREEAM In-use og GRESB, en miljøsertifisering med fokus på helsen til brukerne av bygget (Smith, u.å). Det vil si at opplevelsen av inneklimaet, vann, treningsmuligheter m.m blir målt. Poengskalaen har likhetstrekk med BREEAM, der man kan få ulike karakterer i en slik sertifisering.

WELL er, i følge Grønn Byggallianse (u.åd), lite utbredt i Norge. Grønn Byggallianse opplever samtidig en stigende interesse for temaet, som er et kjennetegn for flere av rapporteringsverktøyene i dag. Det skal også merkes at ESG knytter seg til Environmental, Social og Governance – der WELL ser mer på det sosiale aspektet av bærekraft.

## GRESB

Et annet rapporteringssystem brukt i det Europeiske eiendomsmarkedet, er GRESB. Systemet brukes i all hovedsak av investorer inn mot eiendomsfond, og måles etter ESG (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019a, s. 25). Indikatorene er knyttet til registrering og redusering av miljøbelastning, sosialt fotavtrykk og selskapsstyringen (ibid). Til forskjell fra BREEAM-rapporteringen, fremgår ingen krav til hvilken type dokumentasjon som må komme frem for å oppnå en bærekraftskarakter vektet i %.

GRESB er en ordning som gjør at investorer i eiendomsfond enklere kan investere i bærekraftige bygg. I Norge benytter kun et lite utvalg av store aktører GRESB. Blant eiendomsutviklere ser vi at Entra ASA er bruker av rapporteringsverktøyet (Gresb, u.å).

### *2.1.2.3 Oppsummering*

Med et bredt spekter av ulike eksisterende ordninger for bærekraft, vil det være interessant å undersøke hvordan slike ordninger har vært brukt av aktører i bransjen tidligere. Flere ordninger har blitt utelatt, slik som svanemerke og miljøfyrtårn. Dette for å avgrense til verktøy, som antagelig var mest kjent for informantene i studien og mest relatert til eiendom.

Fremvist verktøy for bærekraftsrapportering, resulterer i følgende forskningsspørsmål:

I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?

Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

### 2.1.3 Forskningsspørsmål

Det teoretiske utgangspunktet for oppgaven viser et bredt landskap av eksisterende verktøy for rapportering på bærekraft. Det har også eksistert formelle krav til synliggjøring av bærekraft i eiendomsbransjen, vist ved energimerkeordningen (alle næringsbygg over 1000 m<sup>2</sup>) og regnskapsloven 3-3 c) (Store selskap).

Taksonomien, gjennom Prop. 208 L.S, stiller krav om rapportering for flere og konkretiserer hva som er bærekraftig. Ettersom det ikke stilles noen krav til at bygg skal være bærekraftig, vil oppgaven besvare det generelle forskningsspørsmål under delkapittel 2.1:

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

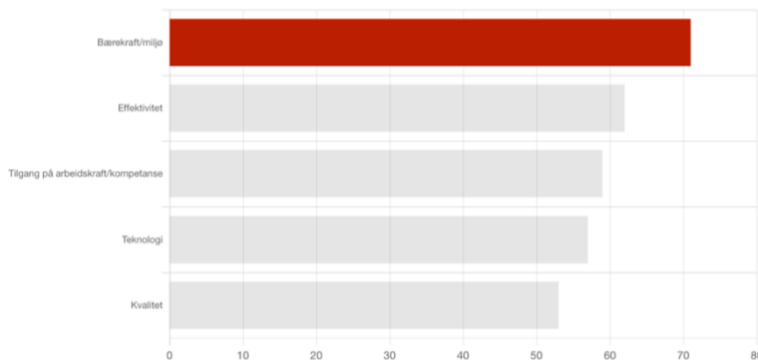
For å besvare dette spørsmålet vil tidligere presenterte forskningsspørsmål drøftes og analyseres:

1. Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?
2. I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?
3. Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

## 2.2 Innovasjon

Eiendomsbransjen er ansett for å være en tradisjonell bransje, med lite innovasjon og nyskaping (Propely, 2020). Med stadig økende fokus på bærekraft, kan innovasjon og nyskaping bli en naturlig konsekvens. Dette fordi flere av løsningene som presenteres i eiendomsbransjen handler om å optimalisere drift, bygge med annerledes materialer eller finne metoder for å produsere strøm på selve eiendommen.

**OMRÅDER MED STERKEST PÅVIRKNING NESTE FEM ÅR RANGERT:**



Figur 9: Områder som påvirker innovasjon i BAE-næringen.

Kilde: Cramo, 2020.

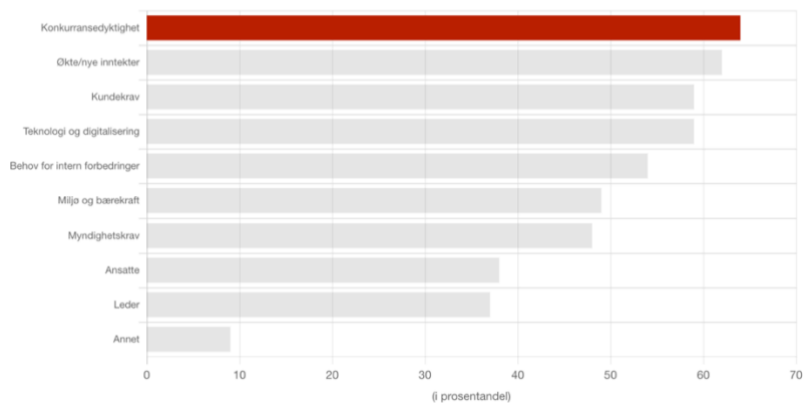
Selskapet Cramo, gjennomførte i 2020 en kvantitativ undersøkelse av hva som oppfattes som drivere og barrierer for innovasjon i BAE-næringen. Figur 9 viser hvilke forhold som har størst påvirkning på innovasjon. Bærekraft/miljø ble trukket frem som den mest sentrale påvirkeren for innovasjon i BAE-næringen (Cramo, 2020).

Et sentralt element i denne oppgaven, er hvordan taksonomien driver frem innovasjon, og hvilke innovative løsninger taksonomien resulterer i. I denne sammenheng vil det være naturlig å se på undersøkelser for drivere og barrierer for innovasjon. Det vil i tillegg redegjøres for ulike innovasjonsmodeller.

### 2.2.1 Drivere og barrierer for innovasjon

Respondentene til undersøkelsen av Cramo (2020), resulterte i følgende funn knyttet til drivere og barrierer for innovasjon i BAE-næringen.

#### DRIVERE RANGERT:

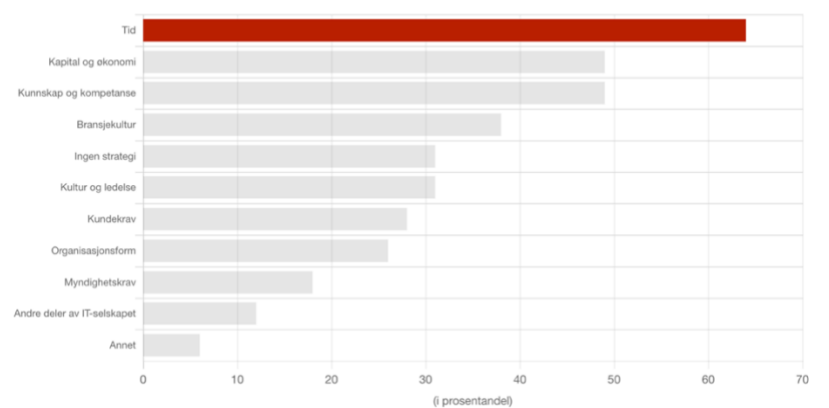


Figur 10: Drivere for innovasjon i BAE-næringen.

Kilde: Cramo, 2020

Figur 10 viser respondentenes forhold til drivere, der vi ser at konkurransedyktighet er viktigste driver for innovasjon. Myndighetskrav er ikke ansett som en sentral driver, der under 50 % av respondentene mener at myndighetskrav driver frem innovasjon.

#### BARRIERER RANGERT:



Figur 11: Barrierer for innovasjon i BAE-næringen.

Kilde: Cramo, 2020.

Barrierer for innovasjon i bransjen, illustrert i figur 11, viser at flertallet av respondentene mener at tid er mest sentralt. Videre viser undersøkelsen at bransjekultur, kunnskap og myndighetskrav er å anse som en barriere. Funnene gjort av Cramo (2020) viser derfor at myndighetskrav både blir sett på som en barriere, i tillegg til driver.

Taksonomien vil, gjennom Prop. 208 LS, stille krav om bærekraftsrapportering for flere aktører i eiendomsbransjen (Regjeringen, 2021b). Dette er et myndighetskrav, og hvorvidt dette resulterer i innovasjon og nyskaping er derfor utfordrende å konkludere med, etter fremvist undersøkelse gjort av Cramo (2020).

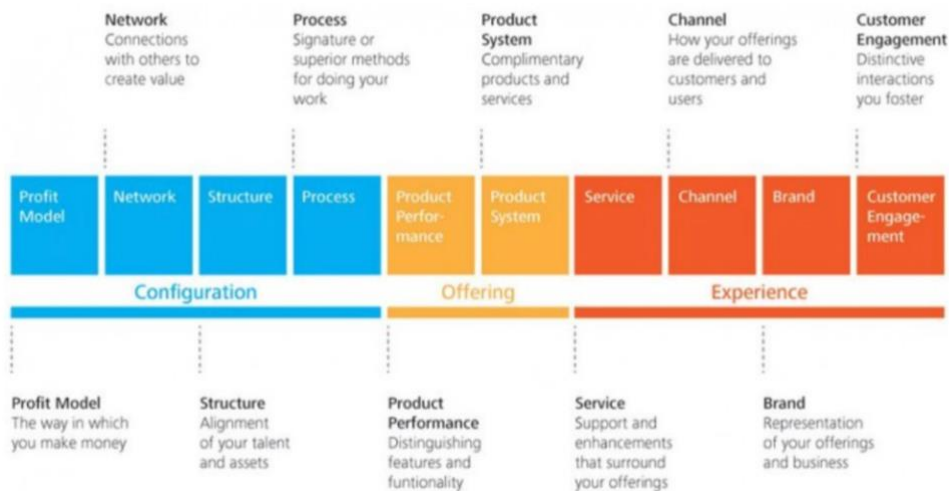
#### 2.2.1.1 Oppsummering

Cramos (2020) undersøkelse av hva som anses som drivere og barrierer for innovasjon, tyder på at myndighetskrav kan betraktes som begge deler. Oppgaven vil derfor besvare følgende forskningsspørsmål:

Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon i eiendomsbransjen?

#### 2.2.1 Innovasjonstyper

«Ten types of innovation» (Doblin, 1997), vil benyttes som analyseverktøy i oppgaven. Dette for å kunne analysere hvordan taksonomien bidrar til innovasjon innenfor eiendomsbransjen.



Figur 12: Doblins Ten Types of Innovation.

Kilde: Deloitte University Press, 2015.

Doblin (1997) deler innovasjon i ti ulike segmenter, som kan gi bedriften et konkurransemessig fortrinn. Figur 12 viser disse segmentene, som kategoriseres i tre overordnede kategorier; configuration, offering og experience, som på norsk kan oversettes til henholdsvis selskapssystemet, tilbudet og kundeopplevelsen.

Innovasjon innenfor selskapssystemet knytter seg til innovative løsninger, som direkte bidrar til bedriftens organisasjon. Dette vil for eksempel være omstrukturering innad, som gjør at flere avdelinger sitter sammen og derav kommer opp med løsninger som kan bidra til mer profittmaksimering i bedriften. Innenfor selskapssystemet, skiller Doblin (1997) mellom fire ulike typer innovasjoner; profittmodell, nettverk, struktur og prosess. Akkvisjonsprosessen er en slik prosess, der innovasjon og nyskaping kan gi konkurransemessige fordeler. De eiendomsaktørene som for eksempel har et bredt nettverk av samarbeidspartnere, kan få konkurransemessig fortrinn i bransjen. Dette kan gjelde samarbeidspartnere på forvaltning, ved utvikling eller ved kjøp og salg.

Kategorien som omhandler innovasjon innenfor tilbudet, vurderes etter hvor god tjenesten eller produktet er. Hvor godt et produkt er, ses ofte i lys av konkurrerende produkter. Dette kan enten være produktet i seg selv, eller produktsystemet (Doblin, 1997) – slik eksempelvis Apple har vært ledende på. I en eiendomssammenheng, vil byggets kvaliteter tolkes som den sentrale innovasjonsmuligheten. Samtidig vil ulike digitale plattformer, slik som en leietakerportal, være et mulig tilbud som kan gi konkurransemessig fortrinn i bransjen (produktsystemet).

Til slutt er kundeopplevelsen en kategori med muligheter for innovasjon. Innovasjon stimulerer her til oppfattelsen kunder har av selskapet. Herunder har Doblin (1997) undersøkt hvordan innovative løsninger kan bidra til konkurransefortrinn ved forbedring av merke, kundebehandling, tilhørighet og salgskanaler.

De selskapene som innoverer på flere områder, vil få best uttelling (Woods, 2015). Studier viser at selskap som utelukkede innoverer innenfor kategorien tilbudet, men mangler innovasjon innenfor de andre kategoriene, vil ikke gi et ønsket resultat (ibid). Det er derfor mer hensiktsmessig å innovere på flere områder, fremfor å kun fokusere på ett – for å få et konkurransemessig fortrinn (Woods, 2015).

Selskap som utelukkende satser på innovasjoner mot kundeopplevelsen, men mangler innovasjon innenfor de andre kategoriene, vil få Noen selskap kan utelukkende satse på kundeopplevelse, men dersom selskapet mangler nyskaping innenfor bedriftens prosesser eller produkter, viser studier at dette ikke vil gi fordelaktige resultater (ibid). De selskapene som derimot klarer å arbeide med flere innovasjonstyper i de ulike segmentene, er de som oftest har et konkurransemessig fortrinn (Woods, 2015).

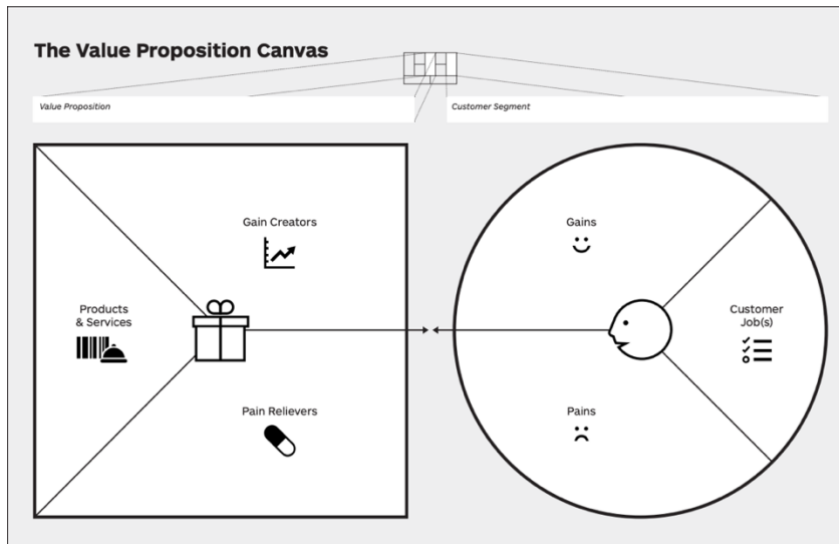
#### *2.2.2.1 Oppsummering*

Fremvist teori viser at innovasjon kan være mer enn løsninger som gjør et produkt bedre (Doblin, 1997). Det er interessant å undersøke hvordan EUs taksonomi driver frem innovasjon i bransjen, med bakgrunn i Doblins modell, «Ten types of innovation» (1997). Følgende forskningsspørsmål vil derfor besvares:

Driver EUs taksonomi kapittel 7 frem innovasjon i eiendomsbransjen?

### 2.2.3 The Value Proposition Canvas

Osterwalder et al presenterte i 2014 «The Value Proposition Canvas». Modellen må ses i lys av «The Business Model Canvas» som Osterwalder et al presenterte i 2010 (Holen, 2020). Dette begrunnes i at man må se samspillet mellom produktet som leveres og målgruppen.



Figur 13: The Value Proposition Canvas.

Kilde: Researchgate, 2018

Figur 13 viser The Value Proposition Canvas. Figuren er delt i to, der en ene delen omhandler målgruppen, som gir forståelse av brukeropplevelsen. Den andre delen knytter seg til produktet eller tjenesten og hvordan denne skaper verdi for målgruppen (Osterwalder et al., 2014).

For å lage en slik modell, må målgruppen kartlegges. Deretter må det undersøkes hva målgruppens problemer (pains) i hverdagen er, og hvilke gevinster (gains) de er ute etter (Holen, 2020). Det er tidligere fremvist noen utfordringer med taksonomien, slik som utfordringer til rapporteringen på klassifiseringssystemet (Kvale & Norang, 2021, s. 74). Dette må forstås som et problem for målgruppen som må rapportere på taksonomien. Gevinster denne målgruppen kan være ute etter, er rapporteringsmetoder som gjør det lettere for aktører å vise at de er bærekraftig i henhold til taksonomien – slik at de kan få et grønt lån. Venstresiden av modellen benyttes for å se mulighetene et produkt eller en tjeneste har til å løse problemene eller gi gevinst for målgruppen. Dette innebærer at det må kartlegges hva som gjør at innovasjonen er gevinstskapende (gain creators) eller problemløsende (pain relievers). Innovatøren kan dermed vurdere om produktet eller tjenesten bidrar til at målgruppen opplever mindre problemer og/eller mer gevinst (Holen, 2020). Dersom det viser



seg, ved bruk av modellen, at produktet ikke vil skape gevinst eller løse et problem, vil det være utfordrende å selge løsningen.

Modellen kan også knyttes opp mot Doblins «10 types of innovation». Dette innebærer at innovasjon til målgruppen ikke bare må være et annerledes produkt, men at det også kan være innovasjon innenfor bedriftens prosesser som er med på at målgruppen får gevinst eller at et problem blir løst. Det er tidligere fremvist utfordringer med taksonomien, som både knytter seg til eiendomsmarkedet og rapporteringskrav. Selskap med mulige løsninger som bøter på noen av utfordringene taksonomien medfølger, vil kunne få et konkurransemessig fortrinn.

### *2.2.3.1 Oppsummering*

Det har tidligere problematisert hvordan eiendomsaktører kan benytte seg av taksonomien, og hvordan disse skal bli «vinnere i institusjonen» (North, u.å, s. 4). «The Value Proposition Canvas» (Osterwalder et al., 2014) vil kunne benyttes for å analysere hvilke innovative løsninger som kan resultere i at eiendomsaktører får et konkurransemessig fortrinn i bransjen, som følge av taksonomien. Dette resulterer i følgende forskningsspørsmål:

1. Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?

### *2.2.4 Forskningsspørsmål*

Fremvist teori om innovasjon har relasjoner med institusjonelle endringer. Tidligere ble det beskrevet at organisasjoner formes og endres, for å bli «vinnere» i institusjonen (North, u.å, s.3). De aktørene som arbeider aktivt med innovasjon og nyskapende løsninger, vil kunne bli «vinnere» i institusjonen, samt forme og utvikle institusjonen videre (North, 1990, s. 5) Med bakgrunn i presentert teori av Cramo (2020), Doblin (1997) og Osterwalder et al (2014), vil oppgaven besvare det generelle forskningsspørsmål under delkapittel 2.2:

*Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskapning for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*

For å besvare dette spørsmålet vil tidligere presenterte forskningsspørsmål drøftes og analyseres:

2. Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon for tilbudssiden i eiendomsbransjen?
3. Driver EUs taksonomi frem innovasjon i for tilbudssiden i eiendomsbransjen?
4. Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?

## 2.3 Akkvisisjon av eiendom

Ifølge Leikvam & Olsson (2018), er akkvisisjonsfasen en del av tidligfasen i en eiendomsutviklingsprosess. Tidligfasen er svært viktig, og det er her det store potensialet for verdiskapning ligger (Leikvam & Olsson, 2018, s. 27). Akkvisisjonsprosessen omhandler prosessen for oppgaver som skal lede frem til ønsket overtakelse av eiendom (Byggordboka, 2017). Prosessen må derfor være innarbeidet hos den enkelte virksomhet, slik at mulighetsrommet maksimeres.

I denne oppgaven vil akkvisisjon også knyttes til investorer, som ikke gjør det samme arbeidet med analysering av enkelte eiendommer. Investoren vil samtidig ha en indirekte holdning til dette, da eventuelle selskap som fasiliteter eiendomsinvesteringer må sammenfalle med ønsket strategi. Videre vil denne prosessen også knyttes til leietakere, ettersom deler av akkvisisjonen, slik som identifisering og analyse av objekt, vil anses for å være relevant for leietakeren. Det tas også utgangspunkt i at eiendommene som erverves er bebygget.

Under presenteres en fremstilling av aktiviteter i denne prosessen, som har grunnlag i teoretiske tilnærminger fremvist av Geltner et al., (2014), Leikvam & Olsson (2018) og Vatnedalen (2021). Det vil kun fokuseres på enkelte ledd i akkvisisjonsprosessen, da det er de strategiske tilnærmingene frem til budaksept, som anses å være relevant for analyseringen av empirien. Det vil dermed ikke gjennomføres en grundig teoretisk beskrivelse av de resterende aktivitetene innenfor akkvisisjon – slik som forhandlinger, due dilligence og erverv.

### 2.3.1 Konsept/idé/strategi

Et viktig utgangspunkt for en eiendomsinvestering, er hva som er planen med selve investeringen. Skal eiendommen med bygning være en del av et selskap sin portefølje, eller skal eiendommen utvikles og selges? Ulike holdninger blant ulike investorer og akkvisitører er derfor et interessant element, da dette er styrende for hvilke eiendomsinvesteringer som gjøres.

#### 2.3.1.1 *Investorstrategier*

##### *Opportunistisk vs. strategisk:*

En typisk opportunistisk investor, kjøper og selger eiendom i et hurtig tempo (Vatnedalen, 2021, s. 29). Dette innebærer at eiendommer, der gevinsten raskt vil kunne realiseres, er typiske objekter for slike aktører (ibid). Dette kan gjøres i flere forskjellige segmenter.

En strategisk investor vil på sin side, legge større vekt på at eiendommen passer inn i selskapets investeringsstrategier, og fokuserer derfor gjerne på enkelte segmenter (Vatnedalen, 2021, s. 30).

#### Langsiktig vs. kortsiktig:

En langsiktig investor vil i all hovedsak ha en lang tidshorison, der videresalg ikke er aktuelt (Vatnedalen, 2021, s. 30). Strategien er dermed knyttet til forvaltning, eierskap og inntekter dannet av leiepriser. En kortsiktig investor er ute etter eiendomsobjekter med mulighet for utvikling, slik at eiendommen kan oppgraderes og selges med gevinst (ibid s. 30). Slike investorer er dermed mer opptatt av mulig økning i eiendomsverdien etter tiltak på bygningen er utført.

#### Industriell vs. finansiell:

En industriell investor er en investor med teknisk kompetanse som ønsker å videreutvikle eiendommens verdi ut ifra et eiendomsfaglig ståsted, slik som videreutvikling (Vatnedalen, 2021, s. 30). Denne typen investor kan også rehabilitere eiendommen for å øke verdien. En finansiell investor har kontantstrømmen i fokus, og har dermed investeringer knyttet til økte inntekter, som sitt hovedfokus (ibid).

Ulike varianter av presenterte, strategiske tilnærminger kan fremkomme, og de kan også endre seg (Vatnedalen, 2021, s.31). Endringer i finansinstitusjoners utlån, kan resultere i endrede strategier (ibid). Endrede markedskrefter vil også påvirke den strategiske tilnærmingen.

#### Transaksjonsorientert vs. relasjonsorientert:

En transaksjonsorientert investor forstås likt som en finansiell, der hovedformålet med eiendomsinvesteringen er knyttet til egen vinning ved salg eller inngåelser av leieavtaler (Vatnedalen, 2021, s. 30). En relasjonsorientert investor vil ha relasjonsbygging som hovedstrategi. Dette medfører at kundetilfredshet og relasjoner skaper fremtidig mersalg (ibid).

#### 2.3.1.2 Oppsummering

Fremvist teori viser en bransje med flere ulike strategiske tilnærminger til hvilke eiendommer som erverves, i tillegg til ulike perspektiver på lengde og formål. I denne sammenheng er det interessant å se på om tilnærmingene endrer seg, som følge av taksonomien. Med bakgrunn i Vatnedalen (2021, s. 29-31) vil følgende forskningsspørsmål undersøkes:

Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de strategiske tilnærmingene til investorer og akkvisitører ved ervervelse av kontoreiendom?

### 2.3.2 Identifisering av eiendomsobjekt

Med bakgrunn i investorstrategien starter arbeidet med å finne en egnet eiendom. Oppgaven tar stilling til ervervelse av kontorbygninger, der objektet følgelig må ha sammenheng med investorsstrategien (Vatnedalen, 2021, s. 29-31).

#### 2.3.2.1 Lokasjonsvurdering

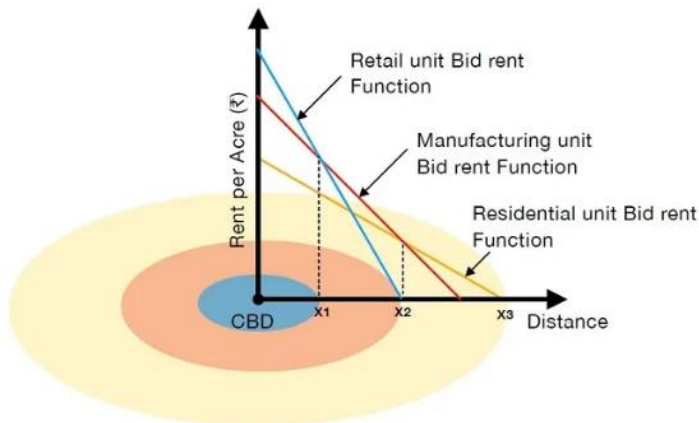


Fig 4. Effects on Land Use

Figur 14: Bid-rent kurven

Kilde: Shekar, 2020.

Bid-rent kurven er sentral for å forstå hvordan eiendommers beliggenhet, påvirker eiendomsverdien. Dette knytter seg til leieprisene, som igjen kommer til uttrykk i eiendommens yield. Kurven viser sammenheng mellom transportkostnad og leiepriser den enkelte er villig til å betale (Geltner et al., 2014, s. 66). Kurven viser også forskjellen mellom ulike segmenter. For eksempel er leietakere av kontoreiendom villige til å betale mer enn leietakere av bolig for beliggenhet i CBD (Central Business District), som er den beste beliggenheten for kontoreiendommer. Lavere leiepriser resulterer i lavere eiendomsverdier, som videre gjør at etterspørselen for å kjøpe eiendom, utenfor CBD, ikke er like stor. Figur 14 belyser at leieprisene for kontoreiendom er lavere, desto lenger utenfor CBD eiendommen ligger.

#### 2.3.2.2 Type eiendom

Beliggenheten til kontoreiendom er svært sentral når det kommer til identifisering av mulige eiendommer som skal erverves. Et annet aspekt som også står sentralt for akkvisitøren er hvilken kvalitet det er på eiendommen. I denne sammenheng skiller man gjerne mellom core, value-add og opportunistic. Type investering påvirker gjerne risikoforventningen, og graden

av utvikling og rehabilitering, en akkvisitør må forvente på eiendommen (FNRP, 2021). Disse engelske begrepene er godt innarbeidet i finansbransjen, og det benyttes ikke norske betegnelser på investeringsalternativene.

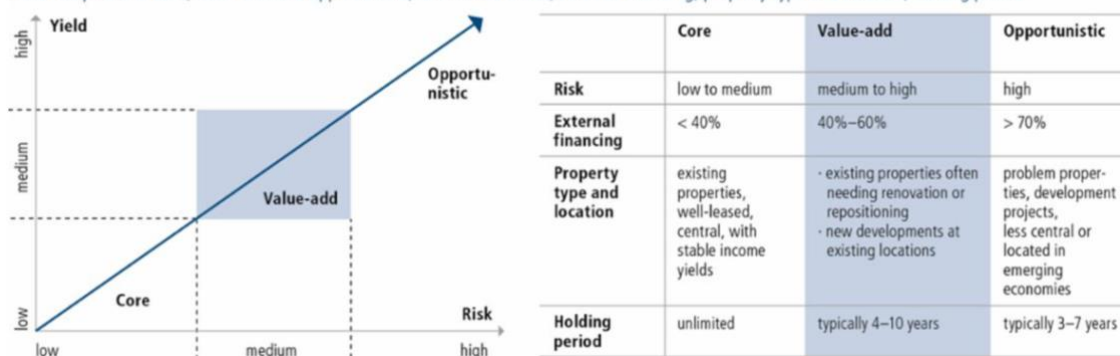
Core-eiendom er eiendomsinvestering med lav risiko, og stabile leieinntekter. Slike bygninger er ofte et investeringsobjekt for investorer med et langsiktig perspektiv (Kolodziejczyk et al., 2018, s. 302). Slike bygninger er gjerne av nyere alder, mer eller mindre fullt utleid og har en god beliggenhet (FNRP, 2021; Kolodziejczyk et al., 2018, s. 302). En akkvisitør som ønsker denne typen kontoreiendom vil ikke forvente større investeringskostnader for oppgraderinger, og eiendommen vil gjerne være i deres portefølje over lenger tid. Forventet avkastning ligger mellom 4 % - 8 % (FNRP, 2021).

Den neste typen investering er value-add. Slike eiendommer er gjerne eldre av eldre karakter, høyere ledighet og noe dårligere beliggenhet (FNRP, 2021). En akkvisitør som ønsker slike eiendommer har et ønske om å erverve eiendommen til en rimelig pris, for å deretter gjøre de nødvendige investeringene for å øke eiendomsverdien (ibid). Dette kan være rehabilitering, mindre bruksendringer eller energibesparende tiltak.

Objektene har en høyere risiko, og avkastningen for investeringen er som regel ikke å forvente, før eventuelle investeringer er gjort (Episcope, 2018). Bygningene rettet mot investorer som er villige til å ta noe mer risiko, og som ønsker en mulighet for høyere avkastning enn det core-eiendom gir. Investeringer har ofte kortere tidshorisonter enn ved core. Dette begrunnes i at verdien som gis for eiendommen gjerne kommer til uttrykk gjennom et realisert salg – eventuelt ved nye leieforhold. Avkastningen som forventes i en value-add investering, er gjerne rundt 11 – 15 % (Episcope, 2018).

#### Characteristics of different risk strategies

Yield-risk profile of core, value-add and opportunistic; differences in risk, external financing, property type and location, holding period



Figur 15: Risikoprofil etter type eiendom.

Kilde: Wiktorin, (2018).

Figur 15 viser ulike kjennetegn ved de ulike type byggene. Som figuren fremstiller, skilles eiendommene ut ifra yieldvurdering, tidsperiode og risiko, samt ledighet, lokasjon og forventet ekstern finansiering. Den ønskelige eiendommen, påvirker derfor flere vurderingsmomenter som gjøres i en akkvisisjonsprosess.

Opportunistic eiendom regnes som et typisk investeringsobjekt, og er bygg og eiendom med størst risiko. Dette begrunnes i at eiendommen gjerne ikke er utleid, har vesentlig rehabiliteringsbehov eller ikke er bygget (Kolodziejczyk et al., 2018, s. 302). Eiendommen har dermed lite til ingen avkastning å vise til, før transformasjon gjennomføres. Slike eiendommer ønsker gjerne eiendomsutviklere å erverve, da utviklere ofte har kompetanse til å realisere en ny verdi til eiendommen.

En opportunistic investering, kan resultere i en avkastning på 20 %, når transformasjonen har skjedd (Episcope, 2018). Dette skyldes den risikoen en investor tar. Typiske risikoelementer for investoren er reguleringsplaner som ikke kan realiseres og utfordringer i grunnforhold.

### *2.3.2.3 Oppsummering*

Eiendommene som ønskes ervervet, knytter seg til de strategiske tilnærmingene ulike investorer og akkvisitører har, og som innebærer at ulike bygninger og eiendommer ønskes ervervet. Med bakgrunn i fremvist teori rundt beliggenhet (Geltner et al., 2014, s. 66) og type eiendom (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302; Episcope, 2018; FNRP, 2021), vil følgende forskningsspørsmål undersøkes:

Endrer EUs taksonomi kapittel 7 investorers og akkvisitørers holdninger til hvilke kontoreiendommer som skal erverves?

### *2.3.3 Analyse av investeringsobjekt*

Et sentralt ledd i enhver akkvisisjonsprosess er analyseringen av eiendommens «Highest-best-use» (HBU). En slik analyse innebærer at akkvisitøren undersøker eiendommens beste utnyttelse (Geltner et al., 2014 s. 733).



Figur 16: Graaskamp-modellen

Kilde: Geltner et al, 2014 s. 733.

Figur 16 belyser hvilke analytiske tilnærminger en akkvisitør av eiendom har.

Graaskampmodellen (Geltner et al., 2014 s. 733) viser ulike analytiske grep for å bedre beslutningene i tidligfasen i et prosjekt. Dette for å minimere risikoen i tidligfasen (Leikvam & Olsson, s. 27). Graaskamp-modellen brukes i all hovedsak for rene eiendomsutviklingsprosjekter, og regnes for å være en iterativ prosess (Geltner et al 2014, s. 733). Prosessen må samtidig regnes som høyst aktuell der bygning analyseres for ervervelse.

### 2.3.3.1 Markedsanalyser

Som nevnt under «identifisering av utviklingseiendom» er det, i henhold til Leikvam & Olsson (2018, s. 40), mindre markedsanalytiske elementer innenfor analyse av kontoreiendom. Dette begrunnes ved at kontoreiendommer som regel bygges på spekulasjon. Eksempelvis kreves det ikke nødvendigvis en interessentanalyse, slik kartlegging av boligutvikling krever (Ibid).

### 2.3.3.2 Fysiske og designmessige analyser

For et rent utviklingsprosjekt, vil gjennomførbarheten til tenkt utforming være ledende dersom prosjektet skal realiseres (Borgnes, 2020, s. 21). For bygninger der transformasjon og større rehabiliteringer ikke er planlagt, typisk core (Kolodziejczyk et al., 2018, s. 302), vil dagens situasjon måtte vurderes. Dette vil også være vurderingsmomenter for leietakere.

Parametere som står sentralt i slike analyser, vil være kontoreiendommens tilpasningsdyktighet. Arge (2003, s. 5) beskriver en kontoreiendom sin tilpasningsdyktighet som elastisitet, generalitet og fleksibilitet. Elastisitet forstås som evnen et kontorbygg har til å dele opp eller å øke bygningens arealer (Ibid). Dette kan for eksempel være tilbygg, som har tilknytning til eiendommens utnyttelsesgrad som fremgår av reguleringsplaner.

Kontoreiendommens generalitet handler om byggets evne til å møte endrede funksjonelle krav, uten at egenskapene forandres (Arge, 2003, s. 5). Varierende bruk hos leietakere kan illustrere dette, der enkelte rom vil kunne benyttes til ulike formål. Kontorbygningens fleksibilitet forstås som muligheten til å møte nye funksjonelle krav, ved å forandre på byggets egenskaper (Ibid). Dette kan være bygningsmessige forandringer eller tekniske endringer – og vil blant annet være sentralt dersom leietaker trenger mer kontorplass.

#### *2.3.3.3 Finansielle analyser*

Finansielle analyser av kontoreiendom, krever en stor grad av forutsetninger og estimater (Bærug, 2017, s. 122). Som regel vil akkvisitører utarbeide et risikobilde av investeringen inn mot den bebygde eiendommen, og benytte seg av andre viktige vurderingsparametere, som lengde på leiekontrakter og ledigheten på bygget.

#### *2.3.3.4 Regulatoriske og politiske analyser*

Vurdering av arealplaner til aktuell kommune, knytter seg opp mot regulatoriske og politiske analyser. Dette kan være reguleringsplaner, områdeplaner eller detaljreguleringer (Leikvam & Olsson, 2018, s. 104-105). Sentrale elementer som er viktig å avdekke i slike analyser, er eksempelvis eiendommens bruksformål, utnyttelsesgrad og maksimal høyde. Eventuelle rekkefølgekrav vil også måtte vurderes (Leikvam & Olsson, 2018, s. 108-109). Slike krav begrenser muligheten til å utnytte eiendommen på en bestemt måte, før eventuelle tekniske installasjoner eller infrastruktur er på plass.

De resterende fasene i en akkvisisjonsprosess av eiendom, forstås som budaksept, due-dilligence (DD), forhandlinger og erverv.

#### *2.3.3.4 Oppsummering*

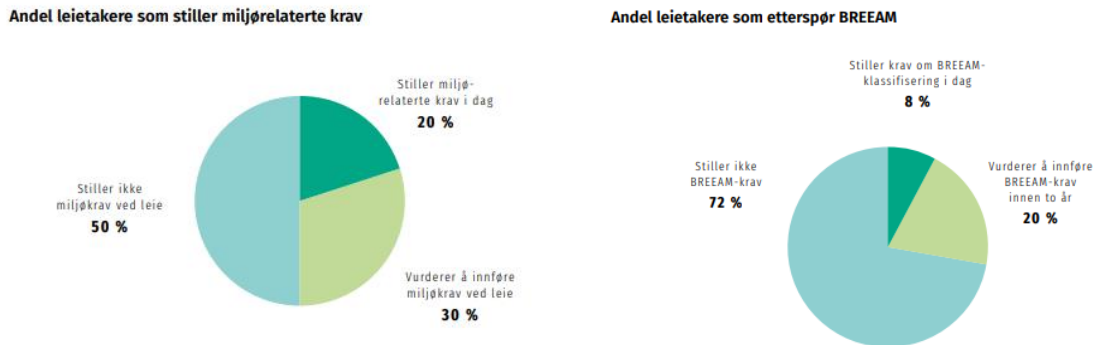
De ulike analytiske tilnærmingene som er presentert, er et resultat av hvilke eiendommer som ønskes ervervet, og hva formålet med ervervlsen er. En eiendomsutvikler, som ønsker å transformere eiendommen, antas å være mer opptatt av de regulatoriske aspektene ved eiendommen - enn det en finansiell investor, uten planer om transformasjon, vil være. Spørsmålet som utledes fra presentert teori (Geltner et al., 2014, s. 733; Arge, 2003 s. 5; Leikvam & Olsson, 2018, s. 104 flg) er:

Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de analytiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved ervervelse av bebygget kontoreiendom?



### 2.3.4 Markedet for bærekraftig eiendom

Sett i lys av introduksjonen om «The real estate system» (Geltner et al., 2014 s. 27), vil det videre redegjøres for markedet for bærekraftige bygninger. Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b) gjennomførte en slik kartlegging. Sentrale funn fra denne undersøkelsen, vil presenteres videre i denne oppgaven.



Figur 17: Miljørelaterte krav blant leietakere

Figur 18: BREEAM-krav blant leietakere

Kilde: Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019b.

Figur 17 og 18, med tall fra 2019, viser andel leietakere, der krav om BREEAM-sertifisering eller andre miljørelaterte betingelser stilles. Etterspørsel etter BREEAM-relaterte krav ved valg av leieobjekt, var på 8 %. Til sammenlikning påla 20 % av respondentene miljørelaterte krav ved inngåelse av leieavtalen. En større del av leietakere opplyste at det ble vurdert å stille krav til BREEAM eller andre miljørelaterte faktorer. Dette tyder på at det, i 2019, var en økende trend etter bærekraftig bygningsmasse.

Deretter ble det undersøkt om betalingsvilligheten for bærekraftige bygg var høyere. Under dette spørsmålet, direkte knyttet til de ulike BREEAM-kategoriene, var det merkbare forskjeller på hva som var viktig for den enkelte leietaker (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019b, s. 44 flg). Eksempelvis var leietakeren villig til å betale mer, dersom bygget oppnådde høy karakter innenfor kategorien helse og miljø – da denne har direkte påvirkning på brukere av bygget sin komfort. Til sammenlikning var færrest villig til å betale mer for kategorier som arealbruk og økologi (Ibid, s. 49). Resultatene av undersøkelsen viser dermed økt for betalingsvillighet for bygg med sunt inneklima – en faktor som kjennetegner bærekraftig bygningsmasse (WGBC, u.å)

Økt betalingsvillighet blant leietakere for BREEAM-sertifiserte bygg, var ikke et funn i Indergård (2019) sin studie. Derimot ble andre kvaliteter, som følger med ved en sertifisering,

vektlagt –blant annet nærhet til kollektivtrafikk, helse og godt inneklima (Indergård, 2019, s. 62).

Formålsvurderinger blant leietakere av kontoreiendom (Leikvam & Olsson, 2018 s. 41), kan påvirke etterspørselen av bærekraftige eiendommer. Slike vurderinger innebærer at det ikke kun er økonomiske vilkår og beliggenhet som styrer om kontoreiendom skal leies (ibid). Ved formålsvurderinger vil leietakeren se på andre parametere ved valg av leieobjekt, som kan styrke bedriftens identitet. Dette kan være bærekraft, der selskapet kan få en positiv profilering overfor samfunnet, kunder eller ansatte i selskapet (Leikvam & Olsson, 2018, s. 41). En slik tilnærming resulterer at et kontorbygg utenfor CBD, men med energikarakteren A, kan kreve en leiepris «tilnærmet» lik CBD.

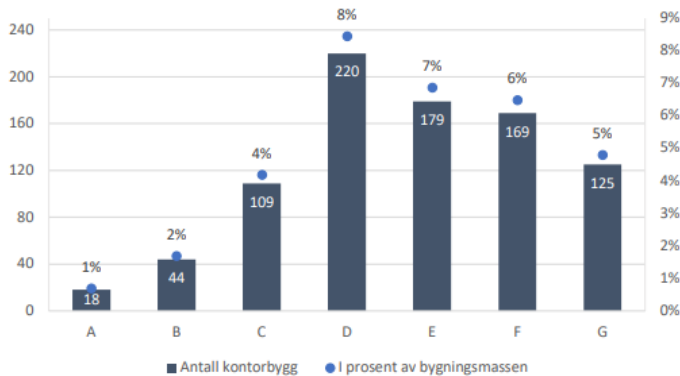
Grønn premium						
	Australia	USA	Tyskland	Spania	Oslo - A	Oslo - B
<b>Salgspris</b>	11,0 %	10,5 %	28,4 %	9,8 %	18,0 %	5,4 % <sup>1</sup>
<i>95% Konfidensintervall</i>	<i>(29,5 - 75,0%)</i>	<i>(7,0 - 14,0%)</i>	<i>(26,3 - 30,5%)</i>	<i>(1,0 - 18,6%)</i>	<i>(3,3 - 32,6%)</i>	<i>(-3,2 - 14,0%)</i>
<b>Leiepris</b>	2,6 %	5,9 %	6,6 %	5,2 %	23,6 %	20,5 %
<i>95% Konfidensintervall</i>	<i>(-5,6 - 10,8%)</i>	<i>(4,3 - 7,5%)</i>	<i>(4,5 - 8,7%)</i>	<i>(1,5 - 8,8%)</i>	<i>(12,4 - 34,8%)</i>	<i>(8,2 - 32,8%)</i>

Figur 19: Grønn premie på salgspris og leieinntekter.

Kilde: Herud og Bye, 2021 s. 84.

Figur 19 viser grønn premie for kontoreiendom i Oslo, utarbeidet av Herud & Bye (2021, s. 84). Premien på leiepris og salgsverdi har tatt utgangspunkt i energimerkeordningen, der det kan utledes en vesentlig høyere leiepris for kontorbygg med energimerke A og B. Dette gjaldt også salgsprisen på eiendommen, der energimerke A og B gir høyere salgspris.

Det teoretiske grunnlaget som er presentert, tyder på en høyere etterspørsel etter bygg som tilfredsstillende taksonomiens krav etter European Taxonomy Compass (ETC) 7.7.



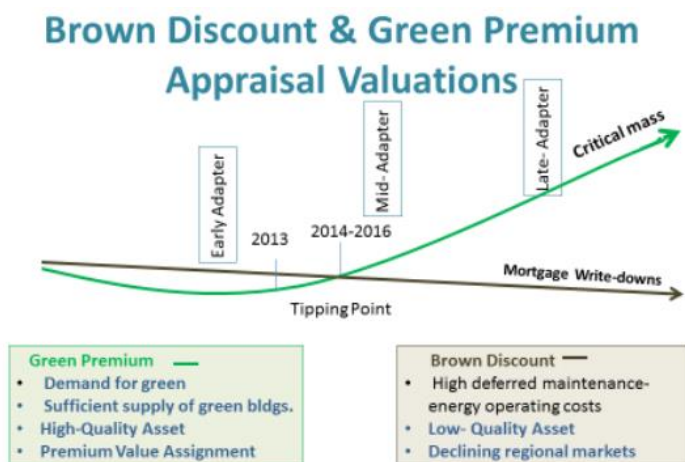
Figur 20: Antall kontorbygg fordelt på energimerke.

Kilde: Herud & Bye, 2021 s. 46, med tall fra Create Solutions, 2021.

Herud & Bye (2021, s. 46) tok utgangspunkt i tilbudt kontoreiendom med energiattest i Oslo, representert i figur 20. Flere eiendommer i deres datagrunnlag manglet energiattest, eller var under 1000 m<sup>2</sup> – som betyr at energimerke ikke er pliktig (Enova, 2009). Resultatet var at 33 % av tilbudt kontoreiendom, hadde et gyldig energimerke.

Figur 20 illustrerer at tilbudet for energieffektiv eiendom er liten. Det er samtidig indikasjoner på økt etterspørsel, jf. figur 19. Dette innebærer at det finnes ikke-realisererte verdier ved å redusere eiendommens energibehov.

Et annet interessant aspekt i denne sammenheng, er «brown discount» eller «brun rabatt». Brun rabatt brukes om eiendommer, der muligheten for grønn oppgradering er utfordrende grunnet en betydelig investeringskostnad. Disse eiendommene vil derfor ha en lavere eiendomsverdi, noe den europeiske eiendomsindustrien har sett en økning i, gjennom 2021 (Dunn, 2021). Dette gjør at eiendommer selges for mindre enn det den reelle markedsverdien er, og det er forventet at slike rabatter vil bli vanligere og mer signifikante enn grønn premie (Green Energy Money (GEM), u.å).



Figur 21: Brun rabatt og grønn premie.

Kilde: Green Energy Money, u.å)

Figur 21 viser forskjellen mellom grønn premie og brun rabatt. Figuren viser at jo høyere etterspørselen blir etter grønn bygningsmasse, desto mer kritisk vil det bli for gårdeier å oppgradere eiendommene sine. Dette forklares med at det både kan bli en risiko ved et eventuelt salg av eiendommen, og at det kan resultere i lavere leiepriser (GEM, u.å).

#### 2.3.4.1 Oppsummering

Fremvist markedsinnsikt tyder på en økende etterspørsel (Geltner et al., 2014 s. 27), både for bærekraftige og for sertifiserte bygg (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019b;

Herud & Bye, 2021, s. 84). Spørsmålet er om informantene i denne studien deler samme oppfatning. Denne trenden vil eventuelt komme til uttrykk på eiendomsverdien, der salgpris for eiendommer med god energikarakter gir grønn premie (Herud & Bye, 2021, s. 84). Hvorvidt informantene i denne studien har lignende holdning, vil undersøkes nærmere. Dette resulterer i følgende forskningsspørsmål:

1. Er det en forventning blant investorer og akkvisitører om brun rabatt og grønn premie i kontormarkedet?
2. Resulterer EUs taksonomi kapittel 7 i en økt etterspørsel blant leietakere etter bærekraftig bygningsmasse?

### 2.3.5 Forskningsspørsmål

Fremvist teori om akkvisisjonsprosessen (Leikvam & Olsson 2018; Geltner et al., 2014), viser en omfattende, men viktig prosess i eiendomsutviklingsbransjen. Med bakgrunn i taksonomien, og omstilling til en mer bærekraftig bransje, vil det være interessant å undersøke hvordan taksonomien endrer ulike aktiviteter i akkvisisjonsprosessen. Dette for aktører som skal kjøpe eiendom med og uten bygning, og for aktører som skal leie.

Med bakgrunn i Leikvam & Olsson (2018; Vatnedalen 2021; Geltner et al 2014, Herud & Bye 2021; Indergård 2019; Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold 2019b) vil oppgaven besvare de generelle forskningsspørsmålene under delkapittel 2.3:

*Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*

*Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for valg av kontorleieobjekt?*

For å besvare disse spørsmålene, vil tidligere utledede forskningsspørsmål drøftes og analyseres:

1. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de strategiske tilnærmingene til investorer og akkvisitører ved ervervelse av kontoreiendom?
2. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 investorers og akkvisitørers holdninger til hvilke kontoreiendommer som skal erverves?
3. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de analytiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved ervervelse av bebygget kontoreiendom?
4. Er det en forventning blant investorer og akkvisitører om brun rabatt og grønn premie i kontormarkedet?
5. Resulterer EUs taksonomi kapittel 7 i en økt etterspørsel blant leietakere etter bærekraftig bygningsmasse?

### 3. Metode

Anvendt metode er sentral for å besvare oppgavens problemstilling; ***Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom?***, samt de generelle forskningsspørsmålene:

1. *Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*
2. *Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskapning for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*
3. *Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*
4. *Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for valg av kontorleieobjekt?*

Som utgangspunkt ble det samlet inn primærdata, gjennom kvalitative forskningsintervjuer. Innsamlingen av primærdataen, tok utgangspunkt i en intervjuguide, der informasjonen fra informantene ble supplert med sekundærinformasjon. Slik informasjon ble utvalgt etter litteratursøk, der jeg i all hovedsak har benyttet meg av faglitteratur, undersøkelser og andre forskningsbaserte artikler.

Denne delen av oppgaven vil presenterer hvordan valgt problemstilling ble undersøkt. Herunder vil det redegjøres for litteratursøk, forskningsdesign, valg av undersøkelsesenheter, datainnsamling og bearbeiding av materialet. Avslutningsvis vil validitet, reliabilitet og forskningsetiske betraktninger redegjøres for.

#### 3.1 Litteratursøk

Ulike databaser som er blitt brukt er Google Scholar, Brage, Oria og søkemotoren Google. Søkeord som «taksonomien», «taksonomien for eiendomsbransjen» og «taksonomien eiendomsutvikling» ble i første omgang brukt. Med rundt 400 søketreff på Google Scholar, ble det nødvendig med engelske søkeord for å finne nødvendig litteratur. «EU Taxonomy», «EU Taxonomy real estate» og «EU Taxonomy property development» er eksempler på slike søkeord. Dette ga et resultat på rundt 800 000 treff. Vedlegg 1 beskriver nærmere hvilke søkeord og antall treff jeg fikk ved litteratursøkene i Google Scholar.

Før igangsettelsen av oppgaven, deltok jeg på et seminar. Dette for å danne et bilde av påvirkningen klimaendringene har for eiendomsbransjen. Seminaret ble avholdt av Nordic Green Alliance, 19. januar 2022.

Kriterier for teorier, vitenskapelige artikler og andre forskningsbaserte undersøkelser, var at disse skulle benyttes i den teoretiske delen av oppgaven. Dette for å kunne analysere problemstillingen og forskningsspørsmålene. Det er benyttet ulike eiendomsfaglige bøker, vitenskapelige artikler og undersøkelser, samt tidligere masteroppgaver. Slik teori og litteratur ble uthentet fra vitenskapelige databaser eller direkte fra ulike organisasjoners nettsider. Noe litteratur ble benyttet i den innledende delen av oppgaven, samt en grundigere gjennomgang av taksonomien.

## 3.2 Forskningsdesign

Valget av forskningsdesign har tatt utgangspunkt i oppgavens problemstilling, samt de generelle forskningsspørsmålene. Dette resulterte i en casestudie. Et casedesign kjennetegnes ved at det utarbeides problemstillinger, valg av teoretisk forankring, analyseenheter og datainnsamlingsteknikk (Johannesen et al., 2016, s. 205).

Jeg har benyttet meg av et eksplorativt forskningsdesign med en induktiv tilnærming (Jacobsen, 2005, s. 8). Yin (1994, s. 15) beskriver at man ved et eksplorativt design kan undersøke et felt der det finnes få antakelser. Designet egner seg derfor studien, da det ikke finnes klare indikasjoner på hvilke konsekvenser taksonomien vil få for eiendomsbransjen, annet enn at bransjen ønsker å ta del i det grønne skiftet. Studien har undersøkt hvilke konsekvenser taksonomien har for undersøkelsesenheter, når det kommer til bærekraft, innovasjon og akkvisisjon. Disse feltene har dannet det teoretiske rammeverket, som ble benyttet for å analysere dataen.

### 3.2.1 Komparativ casestudie

Med bakgrunn i studiens problemstilling, ble fire relevante eiendomsaktører utvalgt, for å undersøke taksonomiens konsekvenser for bransjen. Aktørene er fordelt på fire ulike case (undersøkelsesenheter); case 1 er investorer i eiendom, case 2 er akkvisitører av eiendom, case 3 består av en eiendomsforvalter og case 4 er leietakere. Undersøkelsesenheter tar utgangspunkt i «eiendomssystemet», med representanter fra eiemarkedet, leiemarkedet og eiendomsutviklingsindustrien (Geltner et al., 2014 s. 27). Dette for å se hvordan undersøkelsesenheter påvirker hverandre og dermed tvinger frem omstilling. EUs taksonomi retter seg mot tilbudssiden av markedet, der ønsket er å omstille aktører som tilbyr og kjøper eiendom. Dette innebar at hovedcasene var undersøkelsesenheter som invester i og erverver eiendom (case 1 og 2) (Johannesen et al., 2016, s. 206). Konsekvenser for case 3 og 4 ble

undersøkt, der deler av informasjonen ble benyttet for å bekrefte eller avkrefte de antakelsene informantene i hovedcasene hadde.

### 3.3 Utvalgsstrategi

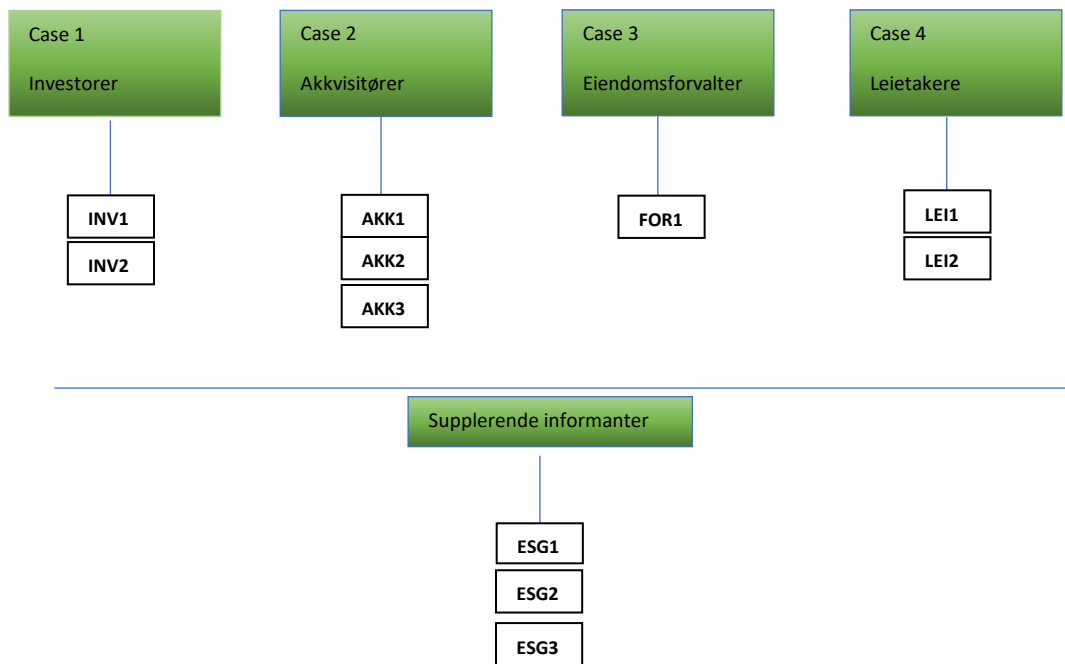
Oppgavens problemstilling, samt avgrensningene som ble gjort, hadde innvirkning på valg av undersøkelsesenheter (Johannessen et al., 2016, s. 54). Som et utgangspunkt, ble taksonomiens innhold kartlagt, for å kunne gjøre et strategisk utvalg av relevante undersøkelsesenheter og informanter. Ved en slik tilnærming fikk jeg et overordnet blikk på hvilke aktører EUs taksonomi retter seg mot. Dette er aktører som oppfører, rehabiliter eller eier bygninger (European Commission, 2022).

#### 3.3.1 Undersøkelsesenheter

Med teoretisk utgangspunkt i akkvisisjon og tidligfase eiendomsutvikling, var det nødvendig å undersøke aktører som erverver eller investerer i kontorbygninger. Slike aktører kan være utviklere som ønsker å transformere eiendommen (European Taxonomy Compass (ETC) 7.1), investorer som ønsker stabile inntekter fra lange leiekontrakter (ETC 7.7) eller investorer med ønske om rehabilitering der gevinsten skapes ved fremtidig salg (ETC 7.2). Dette resulterte i et utvalg for hovedcasene, bestående av eiendomsanalytikere, eiendomsutviklere og investorer.

Enkelte ulikheter mellom undersøkelsesenheter, var ønskelig. Et slikt valg ble gjort med bakgrunn i hvorvidt forskjellige strategier innebar større endringer for selskapet. Det ble derfor valgt informanter fra offentlig og privat investering (case 1), akkvisitører med forskjellige strategier og konsepter (case 2), samt leietakere fra ulike bransjer (case 4). Case 3 består av en eiendomsforvalter, valgt med hensyn til markedsområde og hvilke aktører de forvalter eiendom for. Denne aktøren skulle ha kjennskap til drift av eiendom.

Det var videre hensiktsmessig å inkludere mindre selskap (SMB-segmentet) i studien. Slike selskap ble valgt, da Prop 208 LS ikke innebærer en rapporteringsplikt for virksomheter under 500 ansatte, før i 2026 (Wikborg-Rein, 2022). Valget har utgangspunkt i litteratursøk og dokumentanalyse, som viste at flere store eiendomsselskap (regnskapsloven § 1-5) har hatt bærekraft på agendaen i flere år; for eksempel Entra. I tillegg ble store selskap undersøkt i Kvale & Norang (2021) sin masteroppgave. Dette resulterte i følgende utvalg:



Figur 22: Oversikt over informantene fordelt på de ulike casene.

Kilde: Egen fremstilling.

### 3.3.2 Informanter

Valg av analyseenheter var avgjørende for undersøkelsen. Utvalgte informanter for studien, var personer med relativt like arbeidsoppgaver innenfor de ulike casene (Johannesen et al., 2016, s. 210). Studien inneholder elleve, strategisk utvalgte informanter. Disse er fremvist i figur 22.

Kriteriet var at informantene i hovedcasene skulle ta beslutninger om hvilke eiendommer selskapet enten skulle investere i eller erverve. Taksonomien retter seg mot bygninger, og ikke eiendommer. Forskningsopplegget innebar en undersøkelse av taksonomiens konsekvens for akkvisisjonsprosessen, det var derfor nødvendig å ha analyseenheter som primært investerer og erverver bygninger uten ønske om transformasjon av eiendommen. Det ble derfor valgt inkludere akkvisitører fra meglerhus (case 2). For et nødvendig sammenlikningsgrunnlag, ble det også valgt en akkvisitør som representerer et eiendomsutviklingselskap (case2). Investorene (case 1) ble i tillegg utvalgt for å undersøke forskjeller mellom en stor, offentlig investor og en mindre, privat investor.

Eiendomsforvalteren skulle ha inngående kunnskap om kontormarkedet, samt være rettet mot finansielle aktører i eiendomsbransjen (case 3). Leietakerne skulle representere selskap med over 200 ansatte. Dette med en antagelse om at større leietakere har et utvidet fokus mot bærekraft.



Det ble i tillegg valgt informanter som ble benyttet for å underbygge, avkrefte eller bekrefte innsamlet data fra undersøkelsesenheter. Disse informantene anså jeg som fagpersoner på feltet, med dypere kunnskap om taksonomiens konsekvenser for bransjen i sin helhet. Alle informantene ble kontaktet direkte over telefon.

### 3.4 Datainnsamling

Som nevnt innledningsvis, er kvalitativ metode valgt for denne oppgaven. Basert på Halvorsen (2008, s. 128), er metoden valgt for å undersøke hvordan taksonomien endrer den enkelte eiendomsaktør. For innhenting av kvalitativ data, ble semi-strukturerte intervjuer og dokumentanalyse gjennomført. I forkant av intervjuene, ble det utarbeidet ulike intervjuguider for den enkelte casen. Dataene ble deretter analysert etter oppgavens generelle forskningsspørsmål.

#### 3.4.1 Dokumentanalyse og statistikk

Deler av tidligere fremvist teori, er tatt ut fra eiendomsfaglige bøker; både fysiske og digitale. Vitenskapelige artikler som knytter seg til taksonomien, institusjonelle endringer og innovasjon, ble videre analysert, i tillegg til andre forskningsbaserte eller beskrivende artikler.

Det har vært nødvendig med markedsundersøkelser og statistikk, for å kunne besvare oppgavens overordnede problemstilling. Dette for å se om trender i markedet samsvarer med informantens tanker rundt det grønne skiftet og taksonomien. Videre ble beskrivelser av forskjellige rapporteringsverktøy, med begrunnet statistikk for utbredelsen av verktøyene, presentert. Andre rapporter og undersøkelser ble i tillegg benyttet, slik som drivere og barrierer for innovasjon, samt undersøkelser leietakere har til bærekraftige og sertifiserte bygninger. Statistikken ble supplert med primærdataen, og ble brukt for å belyse om selskap endrer seg som følge av taksonomien.

En av svakhetene ved bruk av statistikk og markedsundersøkelser er at de kan være utarbeidet av selskap som har en egen agenda. Undersøkelsen til Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b), ble benyttet for å supplere informasjonen til informantene i case 4 (leietakere). Grønn Byggallianse forvalter sertifiseringsordningen BREEAM-NOR, som kan bety at selskapet utarbeidet undersøkelsen for å tiltrekke seg flere. Undersøkelsen ble derfor benyttet med forsiktighet, der funnene fra informantene ble ansett som det sentrale.

### 3.4.2 Intervjuer

Som et ledd av den kvalitative datainnsamlingen, ble innsamlingsmetoden intervju benyttet. Dette for å få en forståelse av den enkelte informant sine synspunkter, holdninger og forventninger til taksonomien (Halvorsen, 2008, s. 138). Intervjuene ble gjennomført semi-strukturert, gjennom en intervjuguide med klare holdepunkter i dialogen med informantene. På denne måten vil analyseringen, systematiseringen og sammenlikningen av datagrunnlaget bli enklere (Halvorsen, 2008, s. 142). Utover dette skulle informanten snakke mer eller mindre fritt, der jeg som intervjuer stilte oppfølgingsspørsmål underveis.

En typisk utfordring ved intervjuer, er ledende spørsmål (Dalland, 2017, s. 4). Spørsmålene ble derfor utarbeidet relativt åpne, for et godt empirisk grunnlag for videre analysing. Det ble gjennomført en test i forkant av prosjektstart. Intervjuguiden til case 1 (investorer) og case 2 (akkvisitører), ble testet på en ekstern eiendomsutvikler. Testen ga innsikt i hvordan informantene ville oppleve spørsmålene, samt medførte endringer knyttet til formulering og presisering.

Som nevnt tidligere, ble intervjuguidene tilpasset de ulike casene, der case 1 (investorer) og case 2 (akkvisitører) hadde samme intervjuguide. I situasjoner der informantene ikke hadde nok kjennskap til taksonomien, var det nødvendig å omformulere spørsmålene. I slike tilfeller, valgte jeg å bytte ut taksonomien med det grønne skiftet. Case 3 (forvalter) og case 4 (leietakere) hadde egne, tilpassede intervjuguides. Det samme gjaldt for supplerende informanter. Intervjuguidene er lagt ved som vedlegg 4, 5, 6 og 7.

Selve gjennomføringen av intervjuene, ble hovedsakelig gjennomført via Microsoft Teams. Dette var et valg informantene selv fikk ta, med hensyn til tid og pandemien. Av totalt elleve intervjuer, ble tre utført fysisk. Hvert intervju tok mellom 30 og 90 minutter, og det ble tatt opptak av intervjuene, enten via Microsoft Teams eller med diktafon. Dette for å holde flyt i samtalen og mulighet til å stille oppfølgingsspørsmål (Yin, 1994, s. 49). I etterkant av intervjuene, ble dataen transkribert ordrett. Det essensielle for studien ble markert, og benyttet i analyseringen (Yin, 1994, s. 49).

### 3.5 Analyse

Analysen tar utgangspunkt i de generelle forskningsspørsmålene, utledet av den teoretiske gjennomgangen. Innenfor hovedcasene 1 (investor) og 2 (akkvisitører), ble analysen strukturert i tre overordnede kategorier; institusjonelle endringer, innovasjon og akkvisisjon.

Diskusjonen forholdt seg til de detaljerte forskningsspørsmålene som var utledet av teorien, og taksonomien fungerte som et styrende element for hele analyseringen. For case 3 (forvalter) og case 4 (leietaker), ble studien delt opp annerledes, med hensyn til deres virksomhet og kompetanse. De supplerende informantene ble benyttet for å underbygge det informantene beskrev.

Casestudien er eksplorativ, med en induktiv tilnærming. Som et utgangspunkt er studiens uavhengige variabel (X) taksonomien, mens den avhengige variabelen er (Y) konsekvensen taksonomien medfører for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier. De generelle forskningsspørsmålene representerer også avhengige variabler, da ved taksonomiens påvirkning på bærekraft, innovasjon og akkvisisjon.

### 3.6 Validitet og reliabilitet

Begrepene validitet og reliabilitet knytter seg direkte til bearbeidingen og analyseringen av dataen. Validitet forstås som den graden funnene fra studien er gyldige (Dalen, u.å, s. 1). Reliabilitet er hvor pålitelige og etterprøvbare funnene i studien er (Yin, 1994, s. 36). I denne studien ble det samlet inn store mengder data som skulle være pålitelig, for å unngå at analysen endte med feil og skjevheter som gjør funnene ugyldig. Grunnet den eksplorerende metoden, vil oppgaven, ifølge Halvorsen (2008, s. 7), ha utfordringer med både validiteten og reliabiliteten. Dette fordi det er lav intersubjektivitet, i tillegg til at informanten antageligvis har tilegnet seg ny kunnskap etter deltakelse, som gjør etterprøvbareheten utfordrende (Lavik, 1981). Det er likevel forsøkt å sikre validitet og reliabilitet, ved at jeg har forholdt meg til Yin (1994, s. 33 flg) sine tilnærminger.

#### 3.6.1 Validitet

Yin (1994, s. 33) beskriver at gyldigheten til studien kan sikres gjennom intern og ekstern validitet.

Sett i lys av Yin (1994, s. 33), er den interne validiteten i studien styrket, ved å ha en intervjuguide tilpasset hver enkelt case, med utgangspunkt i de generelle forskningsspørsmålene. På denne måten kunne jeg se årsakssammenhenger, da funnene ble undersøkt i henhold til formålet med oppgaven. Det ble brukt ulike fagbegreper i intervjuene. Ved å forklare disse minket risikoen for misforståelser, og styrket den interne validiteten. I etterkant av intervjuet, der utdypende spørsmål eller nærmere forklaringer var nødvendig, ble

informantene kontakten etter behov.

Ekstern validitet, beskrives av Yin (1994, s. 35), som studiens analytiske generaliserbarhet. Dette uttrykker i hvilken grad funnene som er gjort, kan overføres til andre utvalg og situasjoner (Dalen, u.å, s. 3). I praksis innebærer dette at studien bør gjennomføres på nytt med et annet utvalg. En faktor som kan svekke validiteten til oppgaven, er et at taksonomien ikke, per februar 2022, er ferdigstilt. På samme måte er taksonomiens utforming i Norge, heller ikke ferdig utarbeidet. Muligheten for misforståelser eller ulike oppfatninger ville derfor være til stede, og kan videre svekke den eksterne validiteten til oppgaven (Yin, 1994, s. 33). For å minimere risikoen for dette, var intervjuguiden på et overordnet nivå, uten å gå i detalj på enkelte kriterier i taksonomien. Kriteriene i taksonomien kan fort endre seg og derfor så jeg på det som fornuftig å minimere risikoen for data som ikke lenger er relevant, ved heller å se på taksonomien i sin helhet. Dette for å skape mer generaliserbarhet (Yin, 1994, s. 33).

### 3.6.2 Reliabilitet

For å sikre pålitelighet i funnene (Yin, 1994, s. 36), var det nødvendig å anonymisere informantene. Enkelte spørsmål som ble stilt i intervjuet, innebar svar med deling av konkurransesensitiv informasjon. For å sikre at informantene ønsket å dele pålitelig og korrekt informasjon, var anonymisering viktig.

Som beskrevet under validitet, var EUs taksonomi ikke ferdigstilt under arbeidet med oppgaven. Dette vil også ha innvirkning på reliabiliteten til studien, da tematikken og kunnskapen til flere av informantene er fersk. Resultatet kan være at informantene har andre holdninger og synspunkter etter intervjuet. Ved å unngå detaljerte spørsmål, som beskrevet under validitet, sikret jeg mer pålitelige funn. Dette begrunnes ved at informantene overordnet beskriver konsekvensen taksonomien har mot utvalgte områder i bransjen.

Bærekraft og samfunnsansvar har sterk tilknytning til hverandre. Ingen aktører har et ønske om å bli tolket som en aktør som ikke tar klimakrisen på alvor, men flere av informantene ble oppfattet som politisk korrekte. For å begrense en frykt rundt å fremstilles som en «ikke-samfunnsinteressert aktør», ble anonymiseringen påpekt flere ganger gjennom intervjuprosessen. Dette for at informantene skulle være oppriktige.

### 3.7 Etiske betraktninger

Etiske betraktninger og utfordringer, kan oppstå underveis i arbeidet med oppgaven. Etiske problemstillinger oppstår når forskningen direkte berører mennesker, spesielt ved datainnsamlingen, slik som et intervju (Johannesen et al., 2016 s. 84). Det ble i forkant av studien sendt søknad til NSD, med opplysning om prosjektet og hvilke personopplysninger som ville bli innhentet. Søknaden ble godkjent 6. januar 2022 (Vedlegg 2).

Intervjuene ble gjennomført i tråd med NESH sine retningslinjer. Dette innebærer, ifølge Per Nerdrum (1988), gjengitt av Johannesen et al. (2016, s. 85), at jeg må ta hensyn til: 1) informantens rett til selvbestemmelse og autonomi, 2) forskerens plikt til å respektere informantens privatliv og 3) forskerens ansvar for å unngå skade. Informantene ble derfor tilsendt en samtykkeerklæring med informasjon om prosjektet og opplysninger om databehandlingen. Samtykkeskjemaet er lagt ved (Vedlegg 3).

Forskningen innebar at informantene utga opplysninger om sine strategier, og hvordan de forbereder seg på taksonomien. Dette er konkurransesensitiv informasjon. Ved å anonymisere informantene og selskapet de representerer, var informasjonen mulig å innhente. Denne anonymiseringen resulterte i at samtlige informanter villig stilte til intervju, i tillegg til å dele informasjon av konkurransesensitiv karakter. Videre i intervjuet, ble det presisert at informantene ikke måtte svare på spørsmålene, samt at de i etterkant av intervjuet, og gjennom hele prosjektet, hadde muligheten til å trekke seg som informant.

### 3.8 Begrensninger

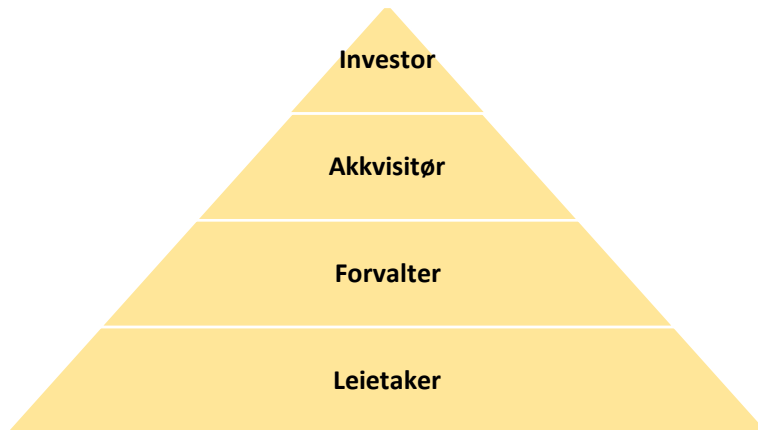
Forskningsdesignet til oppgaven, resulterte i noen begrensninger. Innledningsvis ble alle informantene orientert om prosjektet og formålet med studien. Her ble ord som «bærekraft», «endringer» og «taksonomien» brukt. Dette medførte at flere informanter fokuserte på hvordan de arbeider med bærekraft, selv om enkelte spørsmål i intervjuguiden ikke omhandlet tematikken. Dette ble en utfordring, og jeg forsøkte derfor å oppsummere det informanten fortalte etter hvert enkelt spørsmål. I tillegg var jeg aktiv med å stille supplerende spørsmål, dersom informanten ble for fokusert på bærekraft.

En siste begrensning var ulikt kunnskapsnivå mellom informantene. Som tidligere nevnt, kunne enkelte informanter mer om taksonomien enn andre. Noen informanter hadde mer kunnskap om bygningene selskapet erverver, mens andre hadde mer innsikt i innovasjon.

Dette gjorde at jeg ved flere anledninger måtte tilpasse, endre og omformulere spørsmålene underveis. Til tross dette, forsøkte jeg å ikke bevege meg for langt unna intervjuguidens spørsmål, slik at forskningsspørsmålene skulle bli besvart på best mulig vis.

## 4. Funn og analyse

I denne delen av oppgaven, vil primærdataen, analyseres. Funnene vil, som metoden underbygger, anonymiseres. Det er valgt fire ulike caser (undersøkelsesenheter), for å se nærmere på hvordan ulike aktører blir påvirket av taksonomien. Dette i henhold til problemstillingen og forskningsspørsmålene.

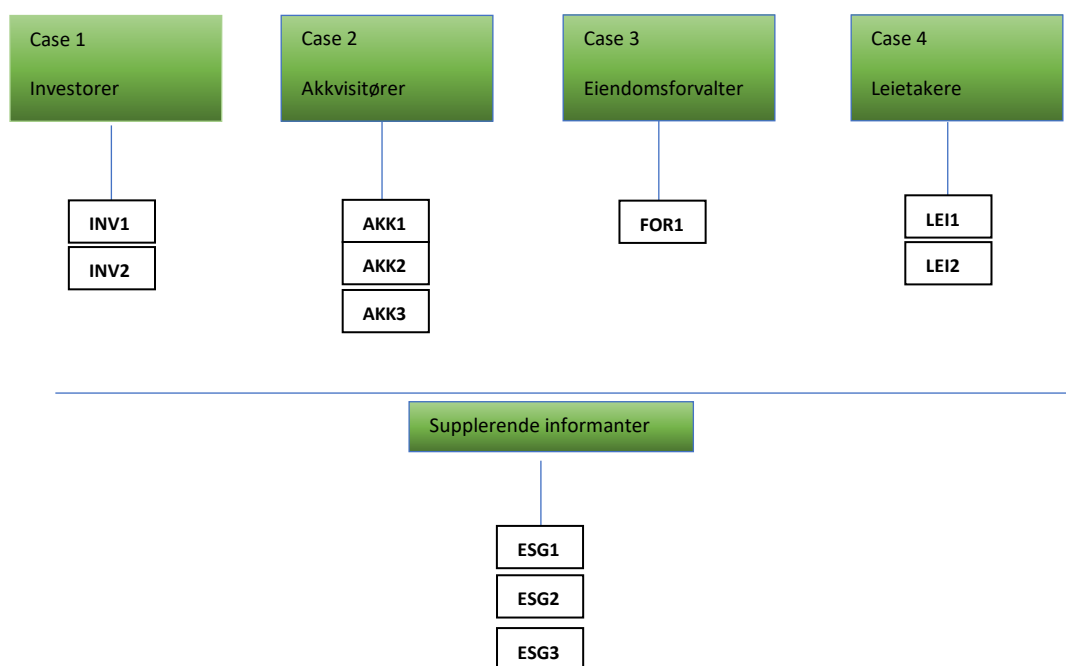


Figur 23: Verdikjeden i casestudien.

Kilde: Egen fremstilling.

Totalt er elleve intervjuer, med aktører innenfor eiendomsbransjen, utført. Figur 23 viser en forenklet verdikjede i eiendom, der investoren vil tilføre kapital til akkvisitører som beslutter hvilke eiendomsobjekter som skal kjøpes. Sett i lys av «eiendomssystemet» (Geltner et al., 2014, s. 27), representerer hovedcasene (1 og 2) eiemarkedet og eiendomsutviklingsindustrien.

Videre vil akkvisitøren, etter ervervelse, benytte seg av en forvalter til drift av bygget. Forvalteren er den aktøren som til daglig, er i kontakt med leietaker. Leietakerne representerer leiemarkedet (Geltner et al., 2014, s. 27). Det vil i tillegg suppleres med funn fra tre andre informanter, som jobber med Proptech og ESG, samt en representant fra en bransjeorganisasjon.



Figur 24: Oversikt over informantene.

Kilde: Egen fremstilling.

Funnene presenteres slik de generelle forskningsspørsmålene ble fremvist tidligere i oppgaven. All presentert teori og forskningsspørsmål vil ikke være gjeldende for det enkelte case. Dette vil for eksempel gjelde teorien rundt akkvisisjon, da denne ikke anses å være relevant for en eiendomsforvalter. Det samme gjelder innovasjon, samt deler av akkvisisjonsteorien under case 4 (leietakere).

Innledende til den enkelte undersøkelsesenheten, vil det beskrives hvilke forskningsspørsmål som er relevant for caset. En slik metodikk er valgt på bakgrunn av at taksonomien må antas å få en direkte og indirekte påvirkning i hele verdikjeden. De supplerende informantene vil benyttes i drøftelsen for hver enkelt case.

Informantene med forkortelse ESG1, ESG2 og ESG3 er valgt for tilførende kunnskap, innsikt og vurdering av hvordan taksonomien påvirker eiendomsbransjen. Informant ESG1 arbeider i et internasjonalt eiendomsselskap. Informanten har ansvar for rapportering på ulike verktøy, med taksonomien som hovedfokus. Det er i tillegg intervjuet en Proptech-aktør, heretter omtalt ESG2, som er leder i et norsk selskap som utvikler et rapporteringsverktøy på klassifiseringssystemet. Informanten har flere års erfaring i eiendomsbransjen, både fra entreprenørsiden og utviklingsiden. Informant ESG3 er leder for en eiendomsforening med stor medlemsmasse, og har i tillegg flere års erfaring fra offentlige myndigheter.



## 4.1 Case 1: Investorer

### 4.1.1 Beskrivelse av informantene

Case 1 inkluderer to informanter, investor 1 (INV1) og investor 2 (INV2). Beskrivelse av informantene presenteres i tabell 3.

Nøkkelinformasjon	INV1	INV2
Selskap	Offentlig pensjons- og forsikringsselskap	Privat investeringsselskap
Rolle	Investment manager Global Real Estate	Eiendomssjef
Strategi	Langsiktig	Kortsiktig
Ønsket lokasjon	Investerer kun i fond, lokasjon vurderes ikke	Stor-Oslo
Type eiendom	Næringseiendom	Næringseiendom og bolig
Standard på eiendom	Core-eiendom	Value-add-eiendom

Tabell 3: Beskrivelsene av informantene i case 1.

Kilde: Egen fremstilling

Informant INV1 har arbeidet med eiendom i flere år, og har en utdanning innen eiendomsfinans. Informanten har jobbet med prosjektutvikling i selskapet tidligere, men er nå investeringsansvarlig inn mot utenlandske, unoterte eiendomsfond (ikke registret i norsk eller utenlandsk børs). Disse fondene er hovedsakelig i Europa.

Informant INV2 er tidligere eiendomsutvikler, som nå arbeider i et investeringsselskap og er ansvarlig for eiendomsinvesteringer. Dette innebærer kjøp og salg av nærings- og boligeiendom. Intervjuobjektet har i tillegg erfaring som prosjektmegler innenfor eiendomsinvesteringer. Selskapet til informanten er et selvstendig investeringsselskap, som investerer i egne prosjekter og eiendomsutviklingsprosjekter til andre selskap.

### 4.1.2 Institusjonelle endringer

Informantene fikk spørsmål om hvordan taksonomien påvirker deres organisasjon. Under vil sentrale funn, knyttet til det generelle forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, presenteres:

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

1. Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?
2. I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?
3. Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

Informantene INV1 og INV2 representerer altså to forskjellige selskap. INV1 investerer i unoterte eiendomsfond. Dette innebærer at eiendomsinvesteringen knytter seg til valg av unotert fond. Informant INV2 representerer et privat selskap av vesentlig mindre størrelse. Disse to selskapene står dermed i kontrast til hverandre, og funnene tyder på ulike holdninger og tanker rundt hvordan selskapet vil endre seg som følge av taksonomien.

Selskapet til informant INV1, har egen bærekraftsavdeling med ansvar for rapportering på ESG (Gregersen, 2020). De har samtidig ikke, som offentlig aktør, hatt rapporteringsplikt etter regnskapsloven § 3-3 c).

Informant INV1 er, den eneste av aktørene som har benyttet seg av GRESB, ettersom informanten investerer i eiendomsfond (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019a, s. 25). GRESB er lite utbredt i Norge, men benyttes av flere utenlandske eiendomsfond for å belyse hvor bærekraftig fondet er. Informant INV1 forteller at dette er en viktig parameter ved vurdering av fondet, men likevel ikke har vært avgjørende for investeringen.

Videre forteller informant INV1 at de allerede har fått tilbakemeldinger, fra en fondsforvalter, om at deres fond ikke vil tilfredsstillende taksonomiens krav i 2022. Dette mener informanten ikke er å forvente. Informant INV1 tror på en gradvis prosess til en grønn omstilling, der fokuset er klimatiltak, fremfor å jobbe mot en sertifisering av typen BREEAM og GRESB.

Selskapet til informant INV2 har mindre ressurser, kompetanse og økonomi. De har ikke arbeidet strategisk med bærekraft tidligere. Informanten forteller at de er i en oppstartsprosess i arbeidet med taksonomien. Videre er de samtidig klar over kravene til rapportering, men er usikre på når de må starte denne prosessen. Kravene til rapportering vil ikke være gjeldene for informanten i dag (Regjeringen, 2021b), med mindre de flagger grønne bygg (Jortveit, 2021).

I likhet med INV1, forteller INV2 at de tydeligste endringene er krav de må stille til de forskjellige investeringsprosjektene; som for eksempel at oppføring av bygget har et 10 % lavere netto primærenergibehov enn ved et nullutslippsbygg (ETC 7.1) (European Commission, 2022).

Informant INV2 forklarer at de har kjennskap til de ulike sertifiseringsordningene og verktøyene som finnes i dag, men arbeider ikke konsekvent med dette. De har tidligere benyttet seg av sertifiseringsordningen WELL, som setter søkelys på brukernes tilfredshet med bygget (Smith, u.å.). INV2 forteller at de tidligere har forsøkt å sertifisere et boligprosjekt, men da det var for inngrepene på den enkelte kjøper, lot ikke dette seg

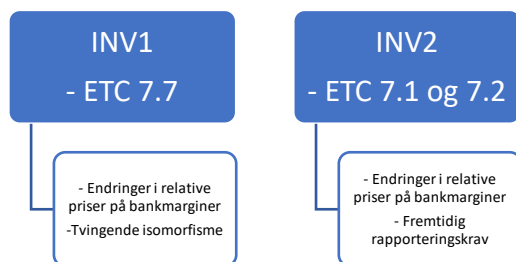
gjennomføre. Eksempelvis innebar dette et forbud mot å røyke i boligområdet. Informanten forteller likevel at WELL fremstår som en fornuftig sertifiseringsordning, da den utvider et fokus mot brukerne og ikke bare bygningsmassen.

Det beskrives videre, av informant INV2, at selskapet aktivt må begynne med en strategi for rapportering på bærekraft og sertifisering av bygninger. Hva resultatet blir, er for tidlig for informanten å uttale seg om.

Begge aktørene viser til taksonomiens virkning på bankmarginer. Dette er et viktig aspekt, der bedre renter på lån, resulterer i lavere finanskostnad for det enkelte prosjektet (Bærug, 2017). I likhet med North (u.å, s. 4, flg), resulterer dette i endring i relative priser, da det relativt sett vil bli mer lønnsomt å være bærekraftig.

Informant INV1 forteller samtidig at grønne lån er «én ting», men at det er merkbart at bankene stiller flere spørsmål til hva selskapet konkret gjør med bærekraft, rapportering og klimahensyn. Dette mener informanten er fornuftig, da resultatet er større fokus på de ikke-økonomiske aspektene i eiendomsbransjen. Kravene må fortsette nedover i hierarkiet (figur 23), slik at organisasjoner omstiller seg. I likhet med Eriksson-Zetterquist et al. (2014, s. 254), indikerer dette til tvingende isomorfisme. Dette forstås som at de sterkeste organisasjonene i en institusjon tvinger svakere organisasjoner til å tilpasse seg formelle og uformelle krav.

Figur 30 viser en oppsummering av hvordan informantene mener at organisasjonen endrer seg, som følge av taksonomien.



Figur 25: Institusjonelle endringer for case 1.

Kilde: Egen fremstilling.

Funnene gjort i case 1, tyder på at aktiviteter rundt investeringen, er det som gjør at informant INV1 tilpasser seg taksonomien. Dette innebærer at kriteriene i European Taxonomy Compass (ETC), kapittel 7.7 «Kjøp og eierskap», blir gjeldene for informanten. Dersom denne aktiviteten skal være bærekraftig, forutsetter det at bygningene innenfor disse fondene

må ha energimerke A, eller være «Topp 15 %» av eksisterende bygningsmasse i landet (European Commission, 2022).

Informant INV2, som investerer i prosjekter som skal utvikles eller rehabiliteres, vil måtte forholde seg til taksonomiens krav i ETC 7.1 og 7.2 (European comission, 2022). Dersom eiendom uten bygning skal erverves, må nybygget ha 10 % lavere utslipp enn nZEB for å tilfredsstillere taksonomiens kriterier. Dette innebærer at bygget må produsere tilnærmet like mye energi som det bruker (Kvale & Norang, 2021, s. 11).

#### 4.1.3 Innovasjon

Informantene fikk spørsmål om innovasjon og nyskaping som følge av taksonomien. Under vil sentrale funn knyttet til det generelle forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene besvares:

Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskaping for tilbudssiden i eiendomsbransjen?

1. Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon i eiendomsbransjen?
2. Driver EUs taksonomi kapittel 7 frem innovasjon i eiendomsbransjen?
3. Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?

##### 4.1.3.1 Drivere og barrierer for innovasjon

Ved spørsmål om hva informantene mener er drivere og barrierer for innovasjon, med fokus på lover og regler, forteller informant INV2 at eiendomsbransjen er en tradisjonell bransje, som ikke tidligere har hatt vesentlig behov for innovasjon. Informanten underbygger dette i at eiendomsbransjen har vært gjennom «gode tider» siden 1990-tallet:

*«Hvorfor skal man gjøre noe annerledes når det man gjør fungerer?»*

Dette er et tydelig funn, som viser at en barriere for innovasjon er økonomisk vekst, ettersom aktørene ikke må endre seg. I følge Cramos (2020) kvantitative undersøkelse, er en barriere for innovasjon i bransjen «bransjekultur», og stemmer med det informant INV2 sikter til (Figur 11). Under temaet akkvisisjon, forteller informanten om en forventning der de «gode tidene» vil ta slutt. Dette vil resultere i at investorer må finne nye metoder for å kapitalisere på investeringen.

Informant INV1 forteller at den viktigste driveren for innovasjon er incentiver. Dette, enten i form av straff eller belønning, gjennom myndighetene. INV1 forklarer at leietakere også kan

gi incentiver. Informanten beskriver at slike incentiver gjerne knytter seg til minimumskrav fra leietakere for å leie bygget. Dette mener informanten kun gjelder offentlige leietakere.

Informant INV2 forteller at TEK17 (teknisk forskrift av 2017) er en forskrift man får «mye ut av», til tross for at den må revideres. Informanten mener at dersom man etter kravene i TEK17, vil bygget være av bra standard. Et slikt funn tyder på at regulatoriske krav, som man må etterleve, vil være driver for innovasjon.

Begge informantene mener at lover og regler må anses å være større drivere for innovasjon, enn barrierer. Funnene gjort av Cramo (2020), der regulatoriske krav ble sett på som en barriere, stemmer derfor ikke med informantenes holdning i case 1 (Figur 25). Samtidig forteller informant INV1 at det må defineres hvorvidt lover og regler er en driver for «god innovasjon». Dette skillet mener informanten er tilknyttet hvorvidt lovforslaget virker med sin hensikt, og knytter det til taksonomien. Informant INV1 forteller at dersom eiendomsutviklere velger å rive eksisterende eiendom, for å oppføre nZEB (nullutslippsbygg), vil dette være mot taksonomiens hensikt. Informanten mener at en slik negativ virkning, er et resultat av et økende fokus på bærekraft hos leietakere.

Videre mener informant INV1 at et innovativt og bærekraftig bygg, for folk flest, er et «nytt bygg». Dersom taksonomien resulterer i økt rivning av eksisterende bygningsmasse, kan det drive frem uheldige løsninger og medføre negative konsekvenser for innovasjon og nyskaping. Informanten har derfor en tilnærming der det, i henhold til det Fufa et al (2020, s. 61) viste til, er mer bærekraftig å rehabilitere, fremfor å bygge et nytt, energivennlig bygg. Funnet tyder derfor på at taksonomien kan resultere i en barriere for «god innovasjon», da leiemarkedet (Geltner et al 2014., s. 27) ønsker nyoppførte bygg, basert på en oppfatning leietakere om at nye bygg er mest bærekraftige. Dette kan gi uheldige konsekvenser for klimaregnskapet til eiendommen (Fufa et al., 2020., s. 61).

#### *4.1.3.2 Arbeid med innovasjon*

Sett i lys av Doblins «Ten types of innovation» (1997), fikk en av informantene spørsmål om hvor aktive de er på innovasjon og nyskaping innad i selskapet. Dette både ved tilbud, selskapsstrukturen og kundeopplevelsen. Informant INV1 fikk ikke spørsmål om hvordan deres selskap arbeider med innovasjon, da dette er utenfor informantens arbeidsområder og kompetanse. Informanten investerer som kjent i unoterte, internasjonale fond.

Informant INV2 beskriver at de aktivt har jobbet med innovasjon og nyskaping, særlig når det gjelder produktet, og trekker blant annet frem at selskapet har utviklet boliger tilpasset pensjonister. Informanten har derfor jobbet dynamisk med innovasjon og nyskaping innenfor Doblins tilbud (Product) (1997).

Videre forteller informant INV2 at selskapet har arbeidet med selskapsstrukturen (configuration) (Doblin, 1997). Informanten opplyser at de er en finansiell aktør, men med en arbeidsmetodikk, der eiendomsutvikling er i fokus. Kunnskap innad i selskapet står derfor sentralt og de skal, i alle «investeringscaser», benytte denne kompetansen til å øke avkastningen. Dette er dermed en innovativ løsning, til innovasjon innenfor bedriftens prosesser. Herunder forteller også informanten at nettverk står sentralt, og at de knytter dette med aktører som skiller seg ut i bransjen.

#### *4.1.3.3 Taksonomiens innvirkning på innovasjon*

Innenfor case 1, presenteres hvordan taksonomien fungerer som en institusjonell endring, og hvorfor taksonomien endrer selskapet til informantene. Det vil videre redegjøres for hvordan taksonomien stimulerer til innovasjon innad i bedriften til informantene.

Informant INV2 beskriver at store deler av deres arbeid fremover, vil være å øke kunnskapsnivået mot det grønne skiftet. Dette mener informanten er et todelt arbeid, der det i første omgang gjelder å 1) kartlegge hva som er lovpålagt og 2) finne metoder for å kapitalisere. Sistnevnte indikerer at taksonomien driver frem innovasjon for selskapets profittmodell (Doblin, 1997).

De lovpålagte kravene til taksonomien kommer til uttrykk gjennom Prop. 208 LS (Regjeringen, 2021a). Selskapet til informant INV2 er riktignok ikke av den størrelse som gjør at rapportering er pliktig (Regjeringen, 2021b). Det kan samtidig stilles krav fra bankene, slik informant INV1 belyser. Dette innebærer at selskapet vil måtte rapportere på økonomiske aktiviteter, i henhold til taksonomien (Randby, 2022).

Lignende holdning har informant ESG3. Informanten forteller at finansielle institusjoner, er de som i all hovedsak må rapportere på taksonomien. Dersom bankene skal kunne belyse at de har en grønn portefølje, må kundene omstille seg. Eiendomsbransjen står for 60 % av all belånt kapital, og er dermed en svært viktig «kunde» å omstille (ESG3). Informant ESG3 mener at bankene må formidle muligheten for grønne lån, som eiendomsaktører, som driver med utvikling, rehabilitering og kjøp, kan dra nytte av.

Informant ESG1 belyser at det er usikkert hvordan man skal rapportere på taksonomien. I den anledning handler det om å finne ut hvilke verktøy som stimulerer rapporteringskravene, slik at aktørene kan få grønne lån. Informanten tror dette vil være BREEAM eller GRESB, ved at disse aktørene implementerer kravene i taksonomien, i sine verktøy. Utfordringen med verktøyene, er som kjent dokumentasjonskravene i en sertifisering (Grønn Byggallianse, u.åb).

Utfordringen underbygger informantene ESG1 og ESG2, og forteller at metodikken for å sertifisere kan være tidkrevende. Informant ESG2 mener derfor at systemer, som tilfredsstillter ETC 7.7 kriterium 3, vil være den mest fornuftige tilnærmingen. Teknologiske systemer som enkelt kan kartlegge, dokumentere og rapportere i henhold til taksonomien, vil derfor være en enklere metodikk. En slik løsning vil samtidig miste sertifiseringsstempelet eller karakteren som flere av dagens verktøy gir (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019b). Noe flere av informantene i studien ser på som et kvalitetsstempel.

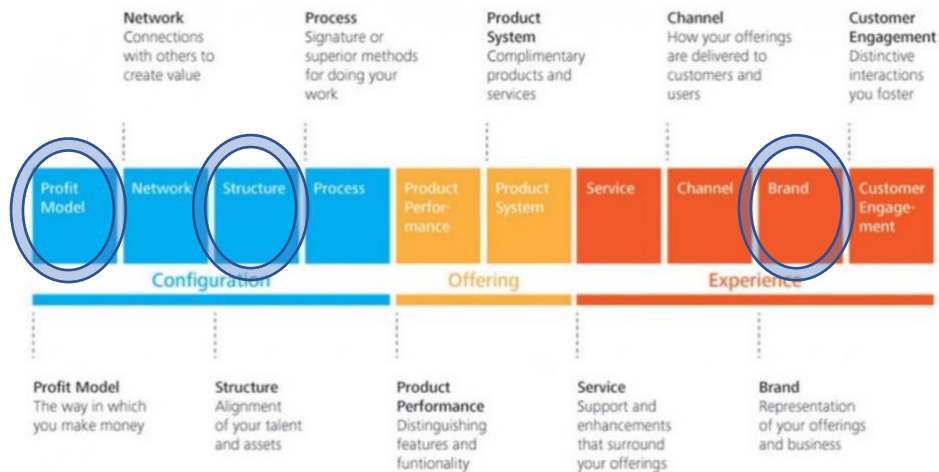
Det er dermed to ulike rapporteringsmuligheter informant INV2 vil måtte vurdere, i den fasen selskapet er i dag. Selskapet er usikker på hvilken tilnærming det er fornuftig å benytte seg av, som krever økt kompetanse inn mot feltet. Dette driver dermed til innovasjon innad i bedriftens selskapsstruktur (Doblin, 1997).

Når det gjelder innovative løsninger for å kapitalisere på taksonomien, kommer fenomenene grønn premie og brun rabatt til uttrykk. Informant INV2 har en forventning om at grønne bygg har en merverdi, i likhet med Herud & Bye (2021, s. 84). Dette indikerer at INV2 vil utvikle eller rehabiliterer eiendommer som får utslag til denne premien (ibid).

Et annet interessant funn, knyttes til samfunnsansvaret. Dette er et funn som stimulerer til kundeopplevelsen (experience), ved at merkevaren styrkes, i henhold til Doblin (1997).

Informant INV1 beskriver at deres selskap er en aktør som er opptatt av samfunnsansvaret, og har en holdning til at dette skaper merverdi - slik Leikvam & Olsson (2018, s. 41) beskriver som formålsvurderinger enkelte leietakere gjør. Samtidig tror ikke informanten på at «folk gjør handlinger i eiendomsbransjen kun for å være snille», og skiller mellom to typer aktører. De mest ambisiøse er de aktørene som tenker at taksonomien før eller siden resulterer i en straff. Dette beskriver informanten gjerne som private selskap. Informant INV1 mener videre at offentlige selskap må være med på det grønne skiftet, da forventningen er at samfunnsansvaret er viktig å for slike aktører.

Av presenterte funn, tyder dette på at taksonomien er en effektiv driver for innovasjon. Figur 32 viser hvordan informantene forventer at taksonomien driver frem innovasjon og nyskaping innad i selskapet. Det kan utledes at taksonomien driver frem innovasjon, både når det gjelder selskapsstruktur, produkt og kundeopplevelsen (Doblin, 1997).



Figur 26: Taksonomiens innvirkning på innovasjon.

Kilde: Egen fremstilling basert på Deloitte University Press, 2015.

Funn gjort, innenfor case 1, tyder på at selskapet til informant INV2, er under en læringsfase. Det er derfor utfordrende å konkretisere hvilke innovasjoner taksonomien resulterer i, for å få et konkurransemessig fortrinn i bransjen. Samtidig er det en forventning hos begge aktører at bransjen er i en omstilling. De aktørene som finner effektive metoder for å rapportere, samt en tydelig strategi for eiendomsinvesteringer, vil kunne få et større konkurransemessig fortrinn i bransjen slik Woods (2015) beskriver.

#### 4.1.4 Akkvisisjon

Informantene ble videre spurt om hvilke endringer taksonomien har på aktivitetene de gjør i akkvisisjonsprosessen. Under vil sentrale funn knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene besvares:

Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?

1. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de strategiske tilnærmingene til investorer og akkvisitører ved ervervelse av kontoreiendom?
2. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 investorers og akkvisitørers holdninger til hvilke kontoreiendommer som skal erverves?



3. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de analytiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved ervervelse av bebygget kontoreiendom?
4. Er det en forventning blant investorer og akkvisitører om brun rabatt og grønn premie i kontormarkedet?

#### *4.1.4.1 Strategi*

Informant INV1 investerer kapital i unoterte, utenlandske eiendomsfond, gjennom sin rolle i statlig foretak. Disse fondene inneholder flere enkelteiendommer, og INV1 gjør derfor ikke vurderinger av hver enkelt eiendom det skal investeres i, men av fondsforvalteren. Sett i lys av Vatnedalen (2021, s. 30), er informanten en finansiell investor, som er mer opptatt av det finansielle ved eiendommen, enn det tekniske. Kolodziejczyk et al., (2018, s. 302) beskriver dette som en typisk institusjonell investor. Videre forteller informanten at fondene selskapet investerer i, er såkalte «open-ended fond». Det vil si at lengden på fondene ikke er bestemt. De har derfor en langsiktig strategi, der eventuelt salg bare skjer dersom avkastningen ikke lenger tilfredsstiller forventningen til informanten (Vatnedalen 2021, s. 29). Informanten forteller likevel at de vurderer og analyserer eiendommene, basert på en forventning om et salg etter ti år.

Videre forteller informant INV1 at det ikke er forventet at taksonomien vil påvirke deres strategier knyttet til investering i eiendom. Det er derimot ventet at tidsaspektet på investeringen vil være likt som i dag.

Informant INV2 har, som fremvist i tabell 3, en varierende strategi. Det er hovedsakelig prosjekter av typen value-add (FNRP, 2021) selskapet investerer i, men de kan også investere i prosjekter som er opportunistisk (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). Informanten forteller at de har egne eiendomsprosjekter selskapet selv eier, men at de i tillegg er åpne for å investere i andre selskap med større eiendomsutviklingsprosjekter.

Informant INV2 forteller videre at det er forventet at strategiene deres vil endre seg, spesielt knyttet til perspektivet på investeringen. Informanten forteller at det har vært en yieldkompresjon i markedet, der investeringer med en tidshorison på 2-4 år, har skapt verdier på bakgrunn av at transaksjonsmarkedet har vært aktivt. Informant INV2 beskriver at yieldkompresjon «ikke kan vare evig, og før eller siden må investorer finne andre metoder for å skape verdier». Informanten forventer at det vil være vanskeligere å skape verdier på eiendomsinvesteringer fremover, og at taksonomien vil være en indirekte grunn til dette. Usikkerheten rundt bærekraftige bygg, herunder forventede oppgraderingskostnader og

rapporteringskrav, er blant annet årsaken til en forventet endring til tidshorisonten av investering.

#### *4.1.4.2 Identifisering*

Informant INV1 forteller at vurderingen av fondsforvalteren, er det sentrale arbeidet ved investering i et unotert fond. For denne informanten, er samlet avkastning på porteføljen sentralt. Beliggenhet og tilstand til den enkelte eiendommen i fondet, vurderes derfor ikke detaljert, og bid-rent-kurven (Geltner et al., 2014, s. 66) er ikke like relevant for analysering av eiendommer. Det skal samtidig nevnes at informant INV1 forteller at det gjennomføres stikkprøver av enkelte eiendommer, med grunnlag i informasjon som presenteres av fondsforvalteren. Selskapet investerer utelukkende i core-eiendom, der avkastningen kommer fra leiekontraktene (FNRP, 2022). Dette gjør at byggets tilstand må samsvare med de økonomiske analysene informanten får presentert.

Informantene INV1 og INV2 er, som presentert i tabell 3, to ulike aktører. Informant INV2 beskriver at til tross for at selskapet er å anses som en finansiell aktør, har samtlige ansatte eiendomsfaglig bakgrunn fra utviklingssiden. Selskapet ønsker å ta mer risiko ved sine kjøp, for deretter å bruke sin kompetanse til å skape merverdi på eiendommene, gjennom rehabilitering, oppgradering eller transformasjon.

Funnene resulterer i to strategiske forskjeller mellom informantene i case 1. Ingen av aktørene har en forventning om at taksonomien innebærer konkrete strategiendringer, men forteller at det er nødvendig å vurdere de tekniske aspektene, på lik linje som de økonomiske sidene av eiendommen. Funnene tyder på at det er to ulike typer eiendom som ønskes. Informant INV1 vil foretrekke økonomiske plasseringer mot grønn eiendom. Informant INV2 vil, på sin side, fortsette med eiendom som skal tilpasses det grønne skiftet, der oppgradering resulterer i økt eiendomsverdi og leieinntekter. Sistnevnte er en mer kortsiktig strategi (Vatnedalen 2021, s. 30), der lengden på investeringen vil variere etter markedskreftene.

#### *4.1.4.3 Analysering*

Informant INV1 forklarer at det viktigste, i sin rolle, er å avdekke hvorvidt fondsforvalteren kan forklare hva de gjør, for å bidra til nedgang i klimagassutslipp. Dette innebærer at konkrete verktøy eller sertifiseringer ikke er en nødvendig parameter, ved valg av unotert fond. Denne tilnærmingen har taksonomien også åpnet for, ifølge informant ESG1. Markedet skal her løse problematikken rundt dette selv, der resultatet, «forhåpentligvis», blir en grønnere bransje.

Som tidligere beskrevet, forteller informant ESG1 at det er usikkert hvordan selskap skal rapportere på taksonomien. Dette skiller seg ut fra de andre verktøyene som tidligere har eksistert, og underbygges ved at både BREEAM og GRESB tar utgangspunkt i konkret dokumentasjon som må fremvises (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019a). Resultatet er at fokuset ved eksisterende rapporteringsverktøy, er rettet mot dokumentasjon, fremfor bærekraft. Informanten beskriver dette som en tidkrevende prosess.

Informant INV1 belyser at de viktigste endringene for informanten, er hvorvidt fondsforvalteren kan vise til konkrete miljømål og planlagte oppgraderinger av bygningsmassen. Selve rapporteringen vil ikke påvirke informanten nevneverdig. Dette til forskjell fra informant INV2, som mangler en egen avdeling dedikert til dette formålet. Informanten må selv gjennomføre endringer i strategien til selskapet, og iverksette ulike verktøy i virksomheten.

Herud & Bye (2021, s. 84) fant i sin undersøkelse ut at eiendom, med energimerke grønn A og B, gir en premie på både salgs- og leiepris. Aktiviteten kjøp og eierskap (ETC 7.7) er tilknyttet energimerke (European Commission, 2022). For denne aktiviteten er derfor energiforbruk forklart ut av ett energimerke, det som gjør en aktivitet bærekraftig.

Ved fenomenet «brun rabatt» forteller informant ESG1 at dette ble gjeldene på et av deres bygg i England. Videre forteller informanten at man er:

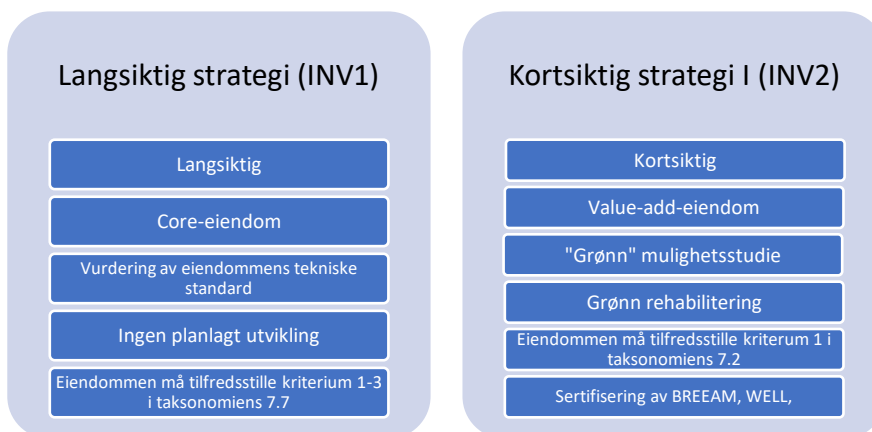
*«Naiv dersom man ikke tror dette skjer i Norge».*

Forventningen om et «todelt» kontormarked konkluderte Herud & Bye (2021) med. Den ene delen av markedet knytter seg til bærekraftig eiendom, med energimerke A eller B, som får en høyere eiendomsverdi enn tilsvarende eiendom med dårligere energimerke (Ibid). Skal forventningene til informant ESG1 gjøre seg gjeldene i det norske eiendomsmarkedet, vil «brun rabatt» resultere i enda større forskjeller i markedsprisen til eiendommen, jf. (Green energy money, u.å).

Et slikt funn innebærer at differansen i markedsverdien mellom bygg med energimerke A og energimerke E, vil bli vesentlig større. Dette fordi man både vil se rabatter og premie på bakgrunn av kontorbyggets energimerke. Funnet tyder på at brun eiendom vil være rimeligere for informant INV2 å kjøpe.

Samtidig forteller informant INV2, til forskjell fra informant ESG1, om en forventning der brun eiendom kan bli dyr. Dette fordi flere, med et eiendomsutviklingsperspektiv, ser muligheter for avkastning, dersom eiendommen rehabiliteres for å tilfredsstille taksonomiens krav (ETC 7.2). Dette funnet kan sammenliknes med rehabiliteringsprosjekter innenfor boligmarkedet, der slike eiendommer ofte går langt over prisantydningen. Informant INV2 mener derfor at selskapet må være villig til å ta mer risiko enn andre, og dermed ha et fokus på objekter som krever mer enn «grønn rehabilitering», eksempelvis opportunistisk eiendom (Episcope, 2018).

Av kontoreiendom i Oslo har kun 33 % av bygningene et gyldig energimerke (Herud & Bye, 2021, s. 46). 3 % av tilbudt kontoreiendom har energimerke A eller B (Ibid). Dersom bygg, som er tilfredsstilt taksonomien gir økt premie, vil dette indikere at flere eiendommer vil være av typen value-add. Dette begrunnes i at verdiøkningen på eiendommen kommer fra rehabiliteringen.



Figur 27: Akkvisisjonsstrategier for case 1.

Kilde: Egen fremstilling

#### 4.1.5 Delkonklusjon case 1

Funnene tyder på at det hovedsakelig er informant INV2 som opplever en institusjonell endring, som følge av taksonomien. Dette begrunnes med at informant INV2 ikke har hatt en strategi for bærekraft, slik informant INV1 sitt selskap har hatt. Begge informantene mener likevel at tilpasning drives frem av endringer i relative priser på bankmarginene (North, u.å s. 6).

At taksonomien blir oppfattet som driver for innovasjon, hersker det liten tvil om. Dette ved at taksonomien inneholder incentiver, slik informant INV1 beskriver. Det er samtidig ikke avdekket noen konkrete innovative løsninger som følge av taksonomien, men det er en

forventning hos informantene at taksonomien resulterer i innovasjon og nyskapning på flere områder (Doblin, 1997).

Det er ikke en forventning hos de ulike aktørene at selskapet vil endre strategi, som følge av taksonomien; informant INV1 ønsker fremdeles en langsiktig strategi ved investeringen, og slike eiendommer er gjerne av typen core. Informant INV2 vil, på sin side, ha et kortsiktig ønske som resulterer i typen value-add-eiendom. Det er en forventning at de tekniske aspektene av eiendommen blir mer viktig for informantene, slik at eiendommen enten er, eller kan, tilfredsstillende kravene i taksonomien. Funnene tyder samtidig på at informant INV1 må stille strengere krav til fondsforvaltere, der fondsforvalterens strategier for bærekraft, blir en viktig parameter i den analytiske delen av akkvisisjon.

Oppgaven har avdekket interne forskjeller mellom de ulike informantene, der størrelse på selskap, type virksomhet og ønsket eiendom skiller informantene.

## 4.2 Case 2: Akkvisitører

Det er nå presentert de viktigste funnene i case 1. Som fremvist i figur 29, er neste steg i verdikjeden akkvisitører av næringseiendom. Disse informantene er aktører som ofte må forholde seg til mulige investorer, og det vil videre undersøkes hvordan disse påvirkes av taksonomien.

### 4.2.1 Beskrivelse av informantene

Case 2 består av tre informanter. Akkvisitør 1 (AKK1), akkvisitør 2 (AKK2) og akkvisitør 3 (AKK3). Informantene AKK1 og AKK2 har roller som eiendomsanalytiker i meglerhus og fasiliteter dermed eiendomsinvestering på vegne av investorer. Informant AKK3 er prosjektutvikler i et eiendomsutviklingselskap.

Nøkkelinformasjonen til informantene presenteres i tabell 4:

Nøkkelinformasjon	AKK1	AKK2	AKK3
Type selskap	Meglerhus	Meglerhus	Eiendomsutvikler
Rolle	Eiendomsanalytiker	Eiendomsanalytiker	Prosjektutvikler
Strategi	Langsiktig og kortsiktig	Langsiktig	Langsiktig og kortsiktig
Ønsket lokasjon	Stor-Oslo	Over hele landet, men hovedsakelig Stor-Oslo	Oslo-triangelen, knutepunkter
Type marked	Hovedsakelig næringseiendom	Næringseiendom	Bolig, noe næringseiendom
Type eiendom	Core og value-add	Hovedsakelig core dersom dette ikke er for dyrt	Opportunistic

Tabell 4: Beskrivelse av informantene i case 2.

Kilde: Egen fremstilling

#### 4.2.2 Institusjonelle endringer

Informantene fikk spørsmål om hvordan taksonomien endrer deres selskap. Under vil sentrale funn, knyttet til det generelle forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

1. Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?
2. I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?
3. Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

Under fremstilles de sentrale funnene til hvorfor taksonomien påvirker eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig for informantene i case 2.

Ut ifra informantenes opplysninger, er det kun informant AKK1 sitt selskap som har BREEAM-sertifiserte bygg i sin portefølje. AKK1 forteller at dette ikke er noe de har utarbeidet selv, men at det har blitt gjennomført av tidligere eier på eiendommer de har ervervet. Alle informantene har kjennskap til noen rapporteringsverktøy, spesielt BREEAM-NOR. Dette kjennskapet har også leietakeren, noe informanten AKK1 belyser ved at «det er jo ingen som ikke vil sitte i et BREEAM-sertifisert bygg». Dette vil dermed være en fordel, ved vurderingen om eiendommen skal erverves.

Informant AKK2 belyser at bærekraft ikke har vært sentralt i deres vurderinger tidligere, men at det nå er én person i selskapet som utelukkende jobber med dette. Denne endringen mener informanten skyldes at taksonomien vil påvirke deres virksomhet, både direkte og indirekte. Samtidig belyser informanten at dersom de erverver bygg med en BREEAM-NOR sertifisering, er det avgjørende hvor stor premien er. Dette begrunner informant AKK2 med at

det ikke foreligger finansielle fordeler for investeringen, dersom bygget er vesentlig dyrere enn tilsvarende bygningsmasse uten sertifisering.

Informant AKK3 forteller at de ikke har utviklet bygg med BREEAM-NOR sertifisering. Selskapet til informanten tilbyr også forvaltning, men til forskjell fra de andre informantene er ofte full transformasjon aktuelt. Sertifiseringer eller grønne bygninger, vil derfor ikke være en aktuell parameter i akkvisisjonsfasen. Dette begrunner informant AKK3 med at «det hadde vært lite populært å kjøpe et BREEAM-NOR prosjekt, for så å rive det». For denne informanten, er selve utviklingsprosjektet langt viktigere, samt sertifiseringer som BREEAM-NOR, for videre salg.

Informant AKK2 presiserer at porteføljen deres i dag ikke vil tilfredsstille taksonomiens krav. Dette problematiserer informanten, og påpeker at mye av usikkerheten er knyttet til hva de faktisk skal klassifisere. Informant AKK1 uttrykker også en lignende utfordring, der informanten forventer at forskjellige rapporteringsverktøy vil vektlegges av de ulike aktørene i bransjen:

*«Jeg tipper at aktørene kommer til å ende med tre forskjellige fokusområder. Det er egentlig det som skremmer meg mest. Per nå er det BREEAM og GRESB investorene fokuserer på, fordi det har de hørt om før. Bankene bryr seg om taksonomien, fordi de må forholde seg til dette og blir scoret på dette. Og så kommer leietakerne og sier de vil ha grønne bygg, og hva er det? Det må jo være en av disse som vinner».*

Informant ESG2 merker en økende trend blant de ulike aktørene, på å satse mer bærekraftig. Samtidig forteller informanten at «folk flest» ikke er klar over omfanget av bærekraftsrapportering, samt hvor kompleks materie er. Fordelen med taksonomien, mener informanten ligger i at finansdirektøren er koblet på. Dette var tidligere underlagt de bærekraftsansvarlige i selskapet. Informant ESG3 begrunner dette videre, og sier:

*«Før måtte børsnoterte selskap ha en bærekraftstrategi, med taksonomien må strategien være bærekraftig»*

Funnet beskriver nærmere selve formålet med taksonomien. Tidligere har bærekraftstrategier, og selskap som har måttet rapportere på ESG etter regnskapsloven 3-3 c), vært ulike mellom de enkelte selskapene. Dette har kunnet resultert i grønnvaskning, som innebærer at produkter fremstilles grønnere enn det de er (Miljøfyrtårn, u.å). En bærekraftstrategi hadde, i utgangspunktet, kun symbolsk verdi, og ble brukt til å fortelle interessenter hvordan de tar

hensyn til klimakrisen, uten beviselige klimabegrensende tiltak (Ibid). Taksonomien gjør at virksomheten, i sin helhet, må arbeide strategisk med bærekraft. Informant ESG2 begrunner dette med at taksonomien retter seg direkte mot selskapets økonomiske aktiviteter, som vil si at taksonomien definerer om inntektene til selskapet er bærekraftige. For eksempel vil dette være at leieinntektene fra bygg A er 100 % i tråd med taksonomien, dersom bygget tilfredsstillende kriteriene som kommer til uttrykk i ETC 7.7.

Informant AKK2 forteller, på spørsmål om hvorvidt taksonomien er et hensiktsmessig tiltak, at taksonomien har en selvregulerende effekt. Informanten mener at markedet er tvunget til å regulere seg selv, ettersom det ikke er «ekstremt myndighetsinngripende». Dette funnet viser samspillet mellom organisasjonen og institusjonen. Organisasjonen vil tilpasse seg, men måten de benytter seg av institusjonen vil være opp til den enkelte (North, 1990, s. 5). Organisasjonene får derfor være med på å utvikle den nye institusjonen (ibid). Dette underbygger informant ESG3 ved at taksonomien, gjennom Prop. 208 L.S, ikke stiller krav om å være bærekraftig. Det er derfor et visst sett uformelle regler, eller samfunnsnormer, som påvirker bransjen. Dette betyr at samspillet mellom de formelle og de uformelle institusjonene er på plass, i henhold til North (1990, s. 4).

Informant AKK2 forteller at de er tvunget til å endre seg, ettersom lovteksten innebærer at man må rapportere hvor bærekraftig bedriftens aktiviteter er. Det er tidligere beskrevet at denne plikten ikke gjelder for selskap under 500 ansatte (Regjeringen, 2021b). For selskap med over 250 ansatte vil det i 2024 være en rapporteringsplikt (Randby, 2022). Taksonomien blir dermed en formell institusjon for informanten først i 2024.

Informant AKK3 er den eneste av informantene som ikke har hørt om taksonomien. Dette kan forklares ved at taksonomien, i første omgang, retter seg mot børsnoterte foretak.

Institusjonelle endringer skjer som regel over tid, og er en komplisert prosess (North, 1990 s. 6). Informant AKK3 påpeker at:

*«Store aktører kommer nok til å bane veien for gode metoder og strategier knyttet til taksonomien - etter hvert kan oss mindre aktører følge etter».*

Et slikt funn tyder på at organisasjonen til informant AKK3, vil tilpasse seg institusjonen som følge av imiterende isomorfisme (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254). Dette underbygger også informant ESG3, og mener at fokuset til EUs taksonomi er rettet mot store selskap – som til dels har hatt rutiner for dette tidligere. Informanten har forståelse for at taksonomien, per



dags dato, kan virke kompleks for den mindre aktøren. Det er derfor viktig at selskapene, med ressurser og kompetanse, legger til rette for de mindre aktørene.

Informant AKK3 forteller at utfordringen med bærekraft, er at det både skal være lønnsomt på bunnlinjen, samtidig som det tas hensyn til fremtidige generasjoner og samfunnet. Dette gjør at eiendomsutviklingsprosjekter ikke kan bygge bærekraftig, dersom det økonomisk sett ikke lønner seg. Denne usikkerheten belyser også informant ESG3. Informanten er trygg på at medlemmene av organisasjonen klarer å omstille seg, men er usikker på leverandørmarkedet og hvorvidt de klarer å levere mer bærekraftige løsninger raskt nok. Informanten forteller videre at dette kan bli en knapphet, der kun de største og mest kapitalsterke aktørene får mulighet til å bygge bærekraftig kontoreiendom. Hele verdikjeden må med, og dersom eiendomsbransjen skal endre seg, må leverandørmarkedet også omstilles. På så måte kan dette skape en mindre effektiv institusjon, slik North (1990, s. 7) beskriver.

Sentralt her, er endring i relative priser, som North (u.å, s. 4) belyser. Dersom taksonomien skal være en effektiv institusjon, må aktørene merke dette økonomisk. Vi kan derfor se nærmere på tre forventede endringer i relative priser som følge av taksonomien. Den første er grønne lån, som resulterer i lavere renter for låntakere. Dette forteller informant ESG3 at har vært praksis hos bankene tidligere:

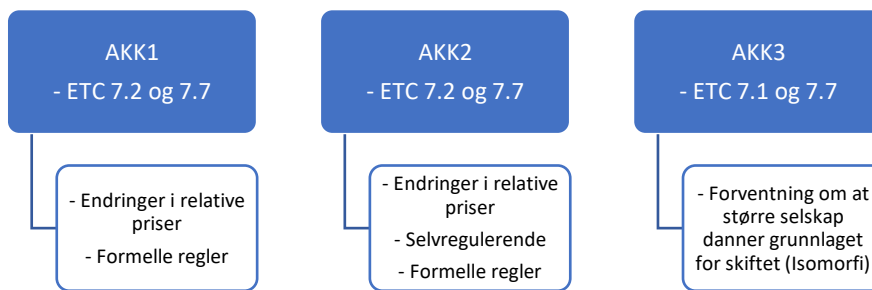
*«Nå er det bare en annen kulepunktliste bankene skal ha, for å vurdere om låntaker skal få bedre renter»*

Ut ifra hva informant ESG3 forteller, er det ikke endringer i relative priser på marginene, som gjør at markedet nå endrer seg. Informanten belyser at endringer i relative priser var en av grunnene til at Norge er ledene når det kommer til EL-biler, ettersom incentivene gikk rett på bestiller. At bankene skal tilby grønne lån fungerer dermed ikke som et tydelig nok incentiv for omstillingen i følge ESG3. Informant AKK1 forklarer mer rundt dette fenomenet, og viste, under intervjuet, til en artikkel der eiendomsselskapet, Eiendomsspar, fikk 5 millioner kroner lavere renter på et lån på tre milliarder kroner. Dette mener informant AKK1 er for lite i det store bildet. Samtidig har informanten tro på at disse bankmarginene er det som påvirker omstillingen mest. Dette underbygger informant AKK2, og forteller at forventningen er at bankene kommer til å gi annerledes finansieringsmuligheter enn bare grønne lån. Dette kan være i form av finansiering opp mot konkrete mål – slik som årlig forbedring av energimerke.

Herud & Bye (2021) mener at taksonomien deler markedet i to, henholdsvis brune og grønne bygg, der de finner en premie for bygg som har energimerke A og B. Dette både på

eiendomsverdien og på leieprisene (Herud & Bye, 2021, s. 46). Funnene tyder på at informantene har en forventning om økte leiepriser for grønn bygningsmasse. Informant AKK1 forteller at de kommer til å kreve høyere leiepriser i grønne bygg, kontra brune – og forventer at leietakere ønsker slik bygningsmasse. Dette resulterer i en endring i relative priser (North, u.å, s. 4), som kan føre til bedre avkastning, ved å utvikle og å eie bærekraftig eiendom fremfor «brun».

Funn gjort i case 2, tyder på at taksonomien skaper en institusjonell endring, som følge av formelle og uformelle regler (North 1990, s. 4). Funnene viser at det i tillegg er en forventning om endringer i relative priser, som gjør at eksterne faktorer er med på å endre eiendomsbransjen (Mahoney & Thelen 2010, s. 17; North, u.å, s.4).



Figur 28: Institusjonelle endringer for case 2.

Kilde: Egen fremstilling

Figur 28 viser en oppsummering av hvordan og hvorfor organisasjonene til informantene endrer seg, som følge av taksonomien. Informantene AKK1 og AKK2, som primært driver med aktiviteter knyttet til taksonomiens kapittel 7.2 «Rehabilitering» og 7.7 «Eierskap», har en forventning om endringer i relative priser for bærekraftig eiendom. At det danner seg en formell institusjon, gjennom rapporteringskrav, er også begge informantene klar over. Informant AKK3 har, på sin side, lite kunnskap til hvordan organisasjonen deres endres, som følge av taksonomien. Selskapets strategi knytter seg, i all hovedsak, til transformasjon, og kapittel 7.1 «Oppføring av bygning» og 7.7 er relevant for informanten. Hvordan selskapet etter hvert skal kunne kapitalisere og rapportere på taksonomien, mener informanten knytter seg til løsninger andre, store selskap kommer med – som de etter hvert kan imitere (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254).

#### 4.2.4 Innovasjon

Informantene fikk spørsmål om innovasjon og nyskaping. Under vil sentrale funn, knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

*Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskaping for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*

1. Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon i eiendomsbransjen?
2. Driver EUs taksonomi kapittel 7 frem innovasjon i eiendomsbransjen?
3. Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?

##### *4.2.4.1 Drivere og barrierer for innovasjon*

Informant AKK1 forteller at en sentral driver, er verdiskaping. Med dette mener informanten at nyskapende løsninger, som kan gi verdiskaping gjennom økte leieinntekter, er en sentral driver. Videre mener informanten at lover og regler er drivere for innovasjon, i den form at man er «nødt til å forholde seg til det». Informant AKK2 belyser på sin side at nye «krav», er en sentral driver for innovasjon. Dette mener informanten både er kundekrav og myndighetskrav, ettersom det påvirker en annerledes adferd, samt gjør at man må tenke nytt.

Informant AKK2 beskriver riktignok at lover og regler kan være en barriere, og virke «hemmende for innovasjon». Dette gjelder spesielt regulatoriske krav, som kun setter begrensninger og ikke prøver å «dra ting i en annen retning». Lignende holdning har informant INV1, der taksonomien kan ha «uheldige» innvirkninger på det grønne skiftet – dersom alle oppfører nye bygg.

Av Cramos (2020) undersøkelse, ble bærekraft og innovasjon sterkt tilknyttet hverandre (Figur 8). Forventningen til at innovative løsninger er det som skaper en mer bærekraftig eiendomsbransje, resulterer i at drivere for innovasjon ofte blir drivere for bærekraftig utvikling. Taksonomien må dermed ikke begrense innovative løsninger, men avdekket funn kan indikere dette.

Usikkerheten rundt rapportering og definisjoner på taksonomien, kan begrense innovasjon og nyskaping i bransjen. Schütze et al (2021; Asker et al 2020; Kvale & Norang 2021) beskrev blant annet at uklare definisjoner, som primærenergi og nZEB, må på plass før selskap kan rapportere på taksonomien. Dette forklarer informant ESG3 nærmere. Informanten forteller at myndighetene, gjennom Prop 208 LS, gjør taksonomien gjeldene i Norge. I følge ESG3 må derfor taksonomien tilpasses eksisterende, norsk lovgivning. Eventuelt må norsk lovgivning

tilpasses taksonomien. Utover definisjonsproblematikken med nZEB og primærenergi (Schütze et al 2021; Asker et al 2020; Kvale & Norang 2021), forteller informanten at det er flere aspekter som også må på plass:

#### Konsesjonslovgivning:

Dersom bygninger, som produserer overskuddsstrøm, skal selge dette videre, må bygget (selskapet) ha konsesjon til å selge strøm. Informanten mener at dette er en barriere. Det trekkes frem installasjon solcellepaneler som et eksempel. En slik investering skal investoren ha betalt for, og dersom man ikke kan selge strømmen videre, vil ikke dette være en bærekraftig i henhold til trippel bunnlinje.

#### Skogsområder:

I henhold til taksonomien, vil ikke en aktivitet tilfredsstillende taksonomiens krav, dersom området er regulert til skog eller kan brukes til skog. Informanten forteller at dette kan bli en utfordring, spesielt i områder utenfor urbane strøk, der skogsområder ofte blir omregulert til boligutvikling. Informant ESG3 viste til et eksempel i området mellom Søndre Oslo og Ski, der et skogsområde er regulert til boligformål. En eventuell utbygging her vil ikke tilfredsstillende taksonomien, da området «kan brukes til skog».

Sett i lys av manglende definisjoner og begrensninger i annen lovgivning, tyder funnene på at dagens utforming av taksonomien vil være vanskelig å bruke i praksis. Dette vil kunne resultere i en barriere for videre innovasjon, da rapportering på taksonomien ikke kan gjennomføres i praksis.

Informant AKK3 forteller, i likhet med de to andre informantene, at lover og regler «definitivt er innovasjonsdriver» for eiendomsbransjen. Informanten forteller likevel at trender i markedet er den sentrale driver, og forteller at man kan spekulere i om trender er det som driver frem nye lover og regler. Uansett vil de aktørene som klarer å se slike trender først, få et fortrinn ovenfor andre konkurrenter, i følge AKK3.

#### *4.2.4.2 Arbeid med innovasjon*

I likhet med informantene i case 1, fikk informantene i case 2 spørsmål om hvor aktive de er på arbeid med innovasjon innad i selskapet. Dette sett i lys av Doblins «Ten types» (1997).

Informant AKK3 forteller at selskapet var en av de første i Norge som kom med konseptet «fra leie til eie» i boligmarkedet.

Informant AKK1 forteller at de har arbeidet strategisk med å bygge opp en investeringsmodell, som gjør at de kan tilby hele «verdikjeden» i en eiendomsinvestering. Dette er en strategi som gjør at de identifiserer relevant investeringsobjekt, benytter seg av egen kommersiell og teknisk forvaltning. Dersom eiendommen skal rehabiliteres, så har selskapet til AKK1 egen eiendomsutvikleravdeling som kan lede prosjektet. Dette mener informanten gjør selskapet attraktivt for investoren, da de gjennom bedriftens prosesser og struktur (Doblin, 1997), kan tilby kompetanse og service innenfor flere ledd i eiendomsbransjen. Sett i lys av Woods (2015), vil aktører som innoverer på flere felt få et større konkurransemessig fortinn.

#### *4.2.4.3 Taksonomiens innvirkning på innovasjon*

Informant AKK2 har samme oppfatning som informant INV2 når det gjelder innovasjon, som følge av taksonomien. Informant AKK2 forklarer at selskapet er i startfasen i arbeidet med taksonomien. Dette innebærer å forstå taksonomien og hvordan de skal bruke denne. Videre forklarer informant AKK2, i likhet med informant INV2, at de er klar over rapporteringskravene, men usikre på hvilke løsninger for rapportering som er mest hensiktsmessig.

Under case 1 ble innvirkningen taksonomien har på innovasjon, fremvist. Her viste funnene at taksonomien resulterer i mulige innovasjoner, innenfor det Doblin (1997) beskriver som selskapsstruktur (configuration), og kundeopplevelsen (experience). Informant AKK2 deler denne tankegangen, og mener at det må "finnes muligheter for å kapitalisere på dette», da det både knytter seg til rapporteringskravene, men også til objektet som kjøpes. Informant AKK2 forteller følgende:

*Hva er best; gjøre et brunt bygg grønnere, eller kjøpe et grønt bygg?*

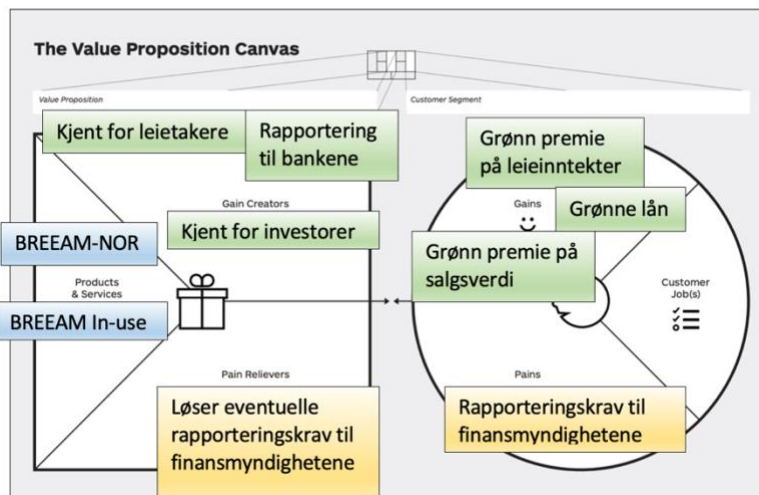
Informant ESG3 mener at en «grønn rehabilitering» er mest gunstig. Informanten begrunner dette i at undersøkelser viser at en reduksjon, på 20 % i energiforbruket til en bygning, kan gjøres uten store investeringer.

Sistnevnte eksempel, belyser informant AKK2 at de arbeider med. De ønsker, med hensyn til konkurranse, å tilby flere tjenester i eiendomsbransjen. Dette gjør selskapet spesielt interessert i å bygge opp en egen eiendomsutviklingsavdeling. Taksonomien driver dermed frem innovasjon til bedriftens struktur (Doblin, 1997).

Av ETC 7.2, vil en eiendom tilfredsstillende taksonomiens krav, dersom rehabiliteringen resulterer i en reduksjon av energiforbruk på 30 % (European Commission, 2022). Dersom informasjonen fra informant ESG3 stemmer, innebærer dette funnet at grønn rehabilitering av bygningsmassen ikke vil være spesielt kostnadskreven for investoren. Videre vil dette også være i henhold til EUs ønske, om en «rehabiliteringsbølge» i Europa (European Commission, 2020).

Sett i lys av fenomenene grønn premie (Herud & Bye, 2021, s. 84) og brun rabatt (Green Energy Money, u.å), vil det mest hensiktsmessige være å investere i eiendom, som krever en grønn rehabilitering for å være i henhold til taksonomien. Dette begrunnes i at akkvisitøren har mulighet til å kjøpe brun eiendom med rabatt og gjøre tiltak for å bedre energimerket, for deretter å selge den videre med grønn premie (Herud & Bye, 2021, s. 84).

Informant AKK1 forteller at selskapet nå har en strategi, som innebærer å enten BREEAM-NOR eller BREEAM In-use sertifisere hele bygningsmassen. Informanten forklarer at denne sertifiseringen er valgt med grunnlag i at BREEAM er mest kjent blant investorer og leietakere. I tillegg har selskapet noe mer kjennskap til slike sertifiseringer. Videre forteller informanten at BREEAM er valgt, da det er en forventning til at dette skaper verdiskapning.



Figur 29: BREEAM som innovativ løsning drevet av taksonomien.

Kilde: Egen fremstilling basert på AKK1 og The Value Proposition Canvas (Researchgate, 2018).

Som fremvist i figur 29, er forventningen til informant AKK1 at BREEAM-sertifisering er en nyskapende løsning for deres eiendomsportefølje. Forventningen er at dette både skaper gevinst og løser problemene, knyttet til en eventuell rapportering til finansmyndighetene. Sistnevnte begrunnes ved at BREEAM selv har uttalt at de skal tilpasse sertifiseringen til EUs taksonomi (Asker et al, u.å). I henhold til Regjeringen (2021b) vil ikke selskapet måtte

rapportere før i 2024, med mindre de aktivt markedsfører bærekraftige produkter (Jortveit, 2021). Dette betyr at BREEAM kan brukes som dokumentasjon på at inntektene selskapet får av eiendommen er bærekraftig, dersom sertifiseringen innebærer at taksonomiens kriterier er tilfredsstillt.

En lik holdning har informant ESG1. Informanten har en forventning om at eksisterende rapporteringsverktøy øker sine markedsandeler grunnet taksonomien. Informant ESG1 forteller også at GRESB har uttalt at de skal tilpasse seg taksonomien. Funnet tyder på at eksisterende verktøy, som implementeres i selskapsprosessene (Doblin, 1997), vil være en innovativ løsning for akkvisitører. Dette vil også kunne styrke merkevaren til selskapet, da de vil kunne oppfattes som en bærekraftig aktør (ibid).

Videre belyser informant AKK1 at det er en forventning til at BREEAM-sertifisering også gir en premie på leieprisen og salgsværdien. En forventning om økt premie på salgsværdien, ved BREEAM-sertifisering, var noe Indergård (2019) konkluderte med. Forventningen informanten har, står dermed i samsvar med tidligere funn.

Det skal samtidig merkes at BREEAM retter seg mot flere aspekter av bærekraft, og ikke fungerer likt som energimerke. Det er derfor viktig å skille mellom driftsfordeler som følge av bærekraftig bygg og BREEAM-sertifisering. BREEAM-sertifisering inneholder en vurdering av flere kategorier, enn kun energieffektivitet (Grønn Byggallianse, u.åb). Et kontorbygg med BREEAM-karakteren «excellent», kan fortsatt ha energimerke D, rød, dersom bygningen oppnår poeng i andre kategorier, slik som vannforbruk eller helse og velvære (Ibid). Helse og velvære er riktignok den kategorien, i BREEAM, leietakere er mest villig til å betale mer for. (Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold, 2019b, s. 49). Dette kan underbygge informant AKK1 sin forventning til økte leiepriser.

Sett i lys av undersøkelsen gjort av Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019b), ble det, i figur 18 og 19, skilt mellom miljørelaterte krav og BREEAM-relaterte krav.

Undersøkelsen viste at flere ville stilt krav til miljø enn BREEAM-relaterte krav, som kan tolkes dit hen at driftsfordeler er det som står sentralt for leietaker. Herud & Bye (2021) viste til premie, på bakgrunn av energimerke A og B, som betyr driftsfordeler for leietaker (Enova, 2011). Tilnærmingen informant AKK1 har, samsvarer dermed ikke med tidligere undersøkelser. Spørsmålet vil videre drøftes under case 4.

#### 4.2.4 Akkvisisjon

Informantene ble videre spurt hvilke endringer taksonomien har på aktivitetene de gjør i akkvisisjonsprosessen. Under vil sentrale funn, knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

*Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*

1. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de strategiske tilnærmingene til investorer og akkvisitører ved ervervelse av kontoreiendom?
2. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 investorers og akkvisitørers holdninger til hvilke kontoreiendommer som skal erverves?
3. Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de analytiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved ervervelse av bebygget kontoreiendom?
4. Er det en forventning blant investorer og akkvisitører om brun rabatt og grønn premie i kontormarkedet?

##### 4.2.4.1 Strategi

Informantene AKK1 og AKK2 er eiendomsanalytikere i to forskjellige meglerhus. Slike selskap skaper og fasiliteter ulike investeringsprosjekter for kunder, og investerer kundenes kapital i eiendommer. Informant AKK1 forteller at deres strategier knytter seg til både langsiktige og kortsiktige investeringer (Vatnedalen, 2021, s. 29-30). Dette bestemmes ut ifra eiendommens standard i dag. Selskapet er ikke en aktør der formålet med investeringen er fullstendig transformasjon, typisk opportunistisk strategi (Vatnedalen, 2021, s. 29). Informant AKK1 forteller at omtrent 70 % av porteføljen deres er av typen value-add, som innebærer en kortsiktig investeringsstrategi (ibid).

De resterende eiendommene i porteføljen er gjerne av typen core; en eiendom med lite behov for utvikling og rehabilitering, med stabile leiekontrakter (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). Denne delen av porteføljen har da et langsiktig perspektiv, der stabile leieinntekter og lite risiko gjør at strategien blir langsiktig (Vatnedalen, 2021). En sentral del av arbeidsoppgavene til denne informanten, er å vurdere om de skal ha en kortsiktig eller langsiktig strategi for investeringen i henhold til Vatnedalen (2021).

Informant AKK2 har samme rolle som informant AKK1, men i et annet meglerhus. AKK2 forteller at de har en mer langsiktig strategi for investeringen (Vatnedalen, 2021, s. 29), der porteføljen i all hovedsak har bestått av core-eiendommer (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). Informant AKK2 beskriver samtidig at omtrent 15 %-20 % er eiendom som «skal gjøres noe



med». Dette meglerhuset har, til forskjell fra AKK1 sitt, ikke en egen eiendomsutviklingsavdeling. Dette kan være med på å forklare noe av den strategiske forskjellen.

Informant AKK3 er eiendomsutvikler, der selskapet har en strategi som knytter seg til å transformere eiendom. Hovedsakelig gjelder dette eiendommer som er regulert til næringsseiendom, som selskapet ønsker å omregulere til bolig. Dette er en opportunistisk strategi (Vatnedalen, 2021, s. 30). Det skal samtidig merkes at selskapet har en mer langsiktig strategi enn andre utviklere, da de har en egen forvaltningsavdeling. Dette begrunnes i at de kan erverve eiendom som ikke kan, grunnet regulatoriske krav, transformeres i dag. De kan derfor forvalte bygningen, og satse på en eventuell transformasjon av eiendommen i løpet av ti år.

Den informanten med minst kunnskap om taksonomien, er, som kjent, informant AKK3. Informanten er også den eneste som analyserer eiendom for transformasjon. Samtidig er det fremvist at Norge og EU har et ønske om rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, fremfor nybygging (European Commission, 2020). Det er derfor å anta at AKK3 sitt selskap etter hvert må ha et større fokus på rehabilitering, fremfor fullstendig transformasjon – med hensyn til omdømme.

#### *4.2.3.2 Identifisering*

Informantene AKK1 og AKK2 forholder seg mest til kontoreiendom, med beliggenheten Stor-Oslo. Samtidig forteller begge informantene at de i tillegg kan kjøpe eiendom andre steder i Norge, slik som Forus i Stavanger. I likhet med informant INV2, forteller informant AKK1 at yieldkompresjonen har gjort kontoreiendommer, med beliggenhet rundt området Stor-Oslo, attraktive å investere i. Dette har resultert i at eiendomsinvesteringer er «relativt enkelt», da markedet bare har gått bedre og bedre. Samtidig vil dette, før eller siden, «stoppe opp, og man må da finne andre verdidrivere».

Informant AKK1 mener det naturlige vil være å få opp leieprisene eller senke eiekostnadene. Dersom førstnevnte skal være relevant må økt betalingsvillighet hos leietaker for grønne bygg. Funnene rundt dette vil presenteres under case 4. Når det gjelder eierkostnadene vil bankene (renter) få innvirkning, ettersom det som regel kreves investeringer for å få ned kostnadene knyttet til drift og generelt vedlikehold.

Informantene ble spurt om det grønne skiftet vil påvirke deres holdninger til beliggenhet som den sentrale vurderingen av hvorvidt en eiendom skal erverves. Dette spørsmålet er knyttet til om grønne eiendommer (core) blir viktigere enn beliggenheten (Bid-rent) (Geltner et al., 2014, s. 66). Ingen av informantene har en holdning som tyder på at dette vil skje. Lignende holdning har også ESG2, som påpeker at det grønneste man egentlig kan gjøre, er å «bygge et høyt, stort kontorbygg i Oslo sentrum». Informant ESG2 begrunner dette ved at flere mennesker kan ta kollektivt til sentrumsnære arbeidsplasser, noe som vil være bedre for klimaet - enn at folk kjører til et grønt kontorbygg utenfor Oslo.

Informant AKK1 beskrev at rundt 70 % av porteføljen deres består av eiendom av typen value-add. Her vil det enten gjennomføres tekniske oppgraderinger eller leietakertilpasninger for å øke verdien på eiendommen. AKK1 forklarer at «det er veldig sjeldent at ny leietaker bare flytter inn i lokalene til tidligere leietaker, da må vi som regel ut med noen kostnader for å tilpasse bygget».

Til forskjell fra informant AKK1, opplyser informant AKK2 at de ikke har en konkret strategi, knyttet til hva slags eiendom som skal erverves – slik som value-add eller core (FNRP, 2021). Informanten påpeker videre at det forventes at core-eiendom vil bli «såpass dyr», og at de derfor «bygger opp egen eiendomsutviklingsavdeling». Dette er en tydelig strategiendring hos selskapet til AKK2. Selv om aktøren i all hovedsak er, slik Vatnedalen (2021, s. 30) beskriver som finansiell, forteller informant AKK2 om en strategi, som innebærer at mer utvikling og rehabilitering av bygningsmasse vil bli nødvendig. Det vil derfor være fornuftig å etablere en egen eiendomsutviklingsavdeling, slik at kompetansen er innad i selskapet. Dette tyder på at informant AKK2 sitt selskap vil få en mer industriell strategi, jf. Vatnedalen (2021, s. 30).

Funnene som ble gjort i case 1, tyder på ulike strategier til investorene. Dette betyr at det både vil være et marked for grønne bygg (core) og for brune bygg (value-add). Informant AKK1 tror på et aktivt eiendomsmarked fremover, der eiendomsbesittere vil bli «livredde for å ha brune bygg i sin portefølje». Ifølge informanten resulterer dette i at flere eiendomsbesittere vil selge eiendommene. Funnet tyder på en usikkerhet i markedet, der risikoen for brun rabatt på eiendommer vil øke som følge av etterspørselen etter grønne bygg (Green Energy Money, u.å).

Informant AKK2, som er en finansiell aktør, belyser at avkastning sett i lys av risiko er det som står sentralt. Informanten forteller videre at de aktørene som har innsikten og kunnskapen

til å utvikle eiendommen til å bli grønnere, er de som vil kunne kapitalisere mest på omstillingen.

Informant AKK3 forklarer at attraktive eiendommer for selskapet, er nærliggende kollektivknutepunkt, innenfor det geografiske området «Oslo-triangelen»; mellom Sandvika, Ski og Jessheim. Tidligere ble det belyst at selskapet til informanten har en egen forvaltningsavdeling innad i selskapet. Forvaltningen benytter de på eiendommer de ikke får omregulert i dag, og dette er gjerne forretningsbygg eller kontoreiendom av lavere standard i Oslo-triangelen. Dette fører videre til at de har noe driftsansvar på eiendommene, som kan resultere i rehabilitering. Noe eiendom i deres portefølje er derfor av typen value-add.

Det skal merkes at det ikke er et stort tilbud av kontorbygg som tilfredsstillende EU Taxonomy Compass (ETC) kapittel 7.7 «Kjøp og eierskap» (Herud & Bye, 2021, s. 46). Resultatet av dette innebærer at flere eiendommer, dersom selskap ønsker å få et grønt lån, blir av typen value-add (Episcopo, 2018). Dette fordi eiendommen må rehabiliteres etter ETC kapittel 7.2, slik at bygget får en verdiøkning.

#### *4.2.3.3 Analysering*

Som beskrevet i oppgavens teoridel, er Graaskamp-modellen (Geltner et al., 2014, s. 733) sentral for den analytiske delen av akkvisisjonsfasen.

For informantene AKK1 og AKK2 er det de finansielle analysene, som er mest gjeldene ved vurderinger av om eiendommen skal erverves. Informant AKK1 trekker blant annet frem det økonomiske hos den enkelte leietaker som en viktig vurdering. De ønsker stabile leietakere, som ikke nødvendigvis vokser for fort. Dette mener AKK1 skyldes en risiko for at leietakerne, som følge av plassbehov, bytter lokasjon. Flexibiliteten, i likhet med Arge (2003, s. 5), til eiendommen er derfor viktig. Dette funnet tyder på at selskapet gjør vurderinger av den fysiske og designmessige delen av eiendommen (Geltner et al., 2014, s. 733).

For å videreføre sistnevnte funn, fikk alle informantene spørsmål om hvor viktig eiendommen er som teknisk objekt ved ervervelse. Informant AKK1 sier at deres samarbeidspartnere er de som forventes at vurderer dette, som ingeniører, i en teknisk due-dilligence. Samtidig gjøres enklere vurderinger av bygningsmassen, for enklere å vurdere om det kreves investeringer til å oppgradere bygget. Informanten begrunner at dette gjøres med bakgrunn i forutsigbarhet for investorer.

Informant AKK2 forteller på sin side at selskapet ikke har hatt stort fokus på tekniske analyser. Dette sammenfaller noe med strategien til selskapet, der core-eiendom i all hovedsak har vært ønskelig. Slike eiendommer er forventet å ha lite til ingen vedlikeholdsetterslep. Tekniske og designmessige analyser har derfor ikke vært en nødvendighet ved ervervelse (Arge, 2003, s. 5). Dette fordi slike kontorbygg ikke vil kreve rehabilitering i løpet av deres eierskap.

Den eneste av informantene, innenfor case 2, som trekker frem regulatoriske aspekter ved eiendommen som en viktig analytisk del ved ervervelse, er informant AKK3. Dette i likhet med Geltner et al (2014, s. 733). Dette sammenfaller med strategien til selskapet, der omregulering av eiendommen til boligformål er det ønskelige. Informant AKK3 forteller videre at tekniske vurderinger av eiendommen i denne sammenheng ikke er sentralt, noe som skyldes at eiendom de som regel erverver er opportunistisk (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302).

Ingen av informantene beskriver at de gjennomfører konkrete markedsanalyser eller konkurrentanalyser av eiendommen og konkurrenter, slik Geltner et al., (2014 s. 733) presenterer. Samtidig forteller informant AKK3 at selskapet nå har fått et større fokus på bærekraft. Dette begrunner informanten med at flere konkurrerende eiendomsutviklere har en tydelig strategi når det kommer til bærekraft, og selskapet er «rett og slett nødt til å bli med på det grønne skiftet». Informant AKK2 underbygger dette videre, og forteller at de ønsker å være «best i klassen» når det kommer til det grønne. Funnene tyder derfor på at informantene er klar over konkurrentenes strategier, og ikke ønsker å være spesielt dårligere.



Figur 30: Akkvisjonsstrategi som følge av taksonomien for case 2.

Kilde: Egen fremstilling.

#### 4.2.4 Delkonklusjon case 2

Taksonomien oppleves som en institusjonell endring for informantene AKK1 og AKK2, som belyser at bærekraft, sertifiseringer og omstillingen til en grønnere bransje, er et viktig område for deres selskap. Dette skyldes en forventning om endringer i relative priser, der det relativt sett vil være mer lønnsomt å være bærekraftig. Informant AKK3 er den eneste av informantene som ikke har hørt om taksonomien, men forklarer at bærekraft vil bli viktigere fremover.

I likhet med case 1, tyder funnene i case 2 på at taksonomien driver frem innovasjon på tilbudssiden (Geltner et al, 2014, s. 27). Informant AKK1 viser til en innovativ løsning ved bruk av BREEAM-sertifisering, for å få et konkurransemessig fortrinn som følge av taksonomien.

Funnene som er gjort, tyder på at meglerhuset til informant AKK1, er selskapet med en strategi tilpasset det grønne skiftet, som følge av taksonomien. Strategien innebærer at de både investerer i eiendom av typen core og value-add (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). De har dermed en strategi som tillater begge typer eiendom, der de enten kan kjøpe eiendom som tilfredsstillende taksonomien eller rehabilitere eiendommer for å tilfredsstillende taksonomien. Videre har informantens selskap en egen eiendomsutviklingsavdeling, som gir kunnskap til å transformere eller rehabilitere eiendommen. Samtidig belyser informant AKK1 en forventning om at mulighetsrommet for value-add må avdekkes tidligere i prosessen, og de vil i større grad analysere de fysiske og tekniske aspektene ved eiendommen – slik Graaskampmodellen til Geltner et al. (2014, s. 733) viser.

Når det gjelder informant AKK2, er dette informanten der det grønne skiftet i større grad vil endre deres virksomhet. Selskapet til informanten har i hovedsakelig investert i core-eiendom. Denne typen kontoreiendom forventer AKK2 at kommer til å bli dyr, som betyr at value-add-eiendom vil bli mer attraktiv for kjøp. Dette resulterer i at selskapet både vil etablere en egen eiendomsutviklingsavdeling og utvide sine analyser til å bli mer teknisk rettet. Sistnevnte sammenfaller med det informant AKK1 sier.

Siste informant under dette caset, AKK3, er som kjent eiendomsutvikler. Denne aktøren har en opportunistisk holdning til eiendommene og ønsker derfor transformasjon (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). Informanten tviler på at det grønne skiftet påvirker akkvisisjonsprosessen til deres selskap nevneverdig. Mye av dette skyldes en liten til ingen etterspørsel etter grønne boliger, som er det selskapet i all hovedsak ønsker å tilby. Samtidig har de egen

forvaltningsavdeling, i tillegg til noe forretningseiendom og kontoreiendom i sin portefølje. Her er det forventet at de må ha et større teknisk fokus på eiendommen i sin helhet.

### 4.3 Case 3: Forvalter

Case 3 består av én informant, eiendomsforvalter 1 (FOR1). Informanten er forvaltningssjef og partner i et eiendomsselskap som forvalter næringsseiendom over hele Norge.

#### 4.3.1 Beskrivelse av informanten

Nøkkelinformasjon	FOR1
Type selskap	Eiendomsforvalter
Stilling	Forvaltningssjef
Tjenester	Driftsforvaltning, rådgiving ved akkvisisjon og prosjektutvikling
Segment	Næringsseiendom
Kvadratmeter under forvaltning	300.000
Ansatte	19
Ønsket lokasjon	Stor-Oslo
Type eiendom under forvaltning	Core og value-add

Tabell 5: Beskrivelse av informanten i case 3.

Kilde: Egen fremstilling.

Dette caset består av én informant, FOR1. Informanten er forvaltningssjef i et eiendomsselskap som driver med bistand i akkvisisjonsfasen, forvaltning og eiendomsutvikling på vegne av kunder. I dette caset vil kun deler av fremvist teori benyttes for analysering. Dette med grunnlag i hvilke aktiviteter som er relevant for forvalteren.

#### 4.3.2 Institusjonelle endringer

Informanten fikk spørsmål om hvordan taksonomien endrer deres selskap. Under vil sentrale funn, knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

1. Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?
2. I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?
3. Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

Informant FOR1 forteller at taksonomien må forstås som en av de største, om ikke «den største endringen i eiendomsbransjen noensinne». Dette begrunnes med at taksonomien både

inneholder krav om å rapportere, i tillegg til «gulrot og pisk». Gulroten er, for gårdeiere, muligheten for å kapitalisere på det grønne skiftet. Denne kapitaliseringen mener informanten skyldes bedre lånevilkår fra banken, i tillegg til økt betalingsvillighet fra leietakere.

Informant FOR1, mener at store leietakere med solid økonomi, blir mer og mer opptatt av bærekraft i leieforholdet. Dette skyldes egne rapporteringskrav på bærekraft, i tillegg til omdømmet. Informanten forteller samtidig at dette er individuelt, og at type virksomhet, størrelse og økonomi avgjør om leietaker ønsker bærekraftige bygg. En lignende holdning hadde også informantene INV1 og ESG3, der offentlige aktører ble fremstilt som de som vil være mest opptatt av omdømmet. Samtidig trekker også informant FOR1 frem internasjonale leietakere med over 100 ansatte. Informanten opplever at slike leietakere er aktører med størst fokus på bærekraft. Selv om ikke alle slike selskap har hatt rapporteringsplikt etter regnskapsloven 3-3 c), tyder dette funnet på at det er flere aktører i bransjen som delvis har arbeidet med dette tidligere. Ifølge statistisk sentralbyrå (2022), finnes rundt 4000 selskap med over 100 ansatte i Norge. Informanten forteller at de, av totalt 15 eiendommer, har rundt fire med slike leietakere.

Videre mener informant FOR1, at det er forskjeller mellom investorer og gårdeiere. Her trekker informanten frem gårdeiere med få bygg i sin portefølje. Informanten mener slike investorer ikke har økonomi til å omstille seg nå. En lignende holdning har informant AKK3, som forteller at mindre selskap er avhengig av at store investorer baner vei for omstillingen.

Informant FOR1 forteller at de har eiendommer i sin portefølje som er BREEAM-NOR og BREEAM In-use sertifisert. Dette er både bygg de har overtatt forvaltning på, og bygg de har sertifisert selv. Ifølge informanten vil slike sertifiseringer gjennomføres etter ønske fra gårdeier. Dette fordi det er en investeringskostnad gårdeier må ta. Funnet innebærer at BREEAM-sertifiseringer vil være utfordrende å bekoste av leietakere på bygget, for eksempel gjennom felleskostnader. Dette tyder på, i likhet med funnene til Indergård (2019), at leietakere ikke ser noen merverdi med BREEAM In-use sertifisert bygningsmasse. Et konsept der eksisterende leietakere bekoster en BREEAM-sertifisering må antas vanskelig å gjennomføre. Det kan samtidig diskuteres om det, for mulige nye leietakere, er attraktivt å leie kontorbygg som er BREEAM In-use sertifisert. Dette vil diskuteres under case 4.

Informant FOR1 merker likevel en økende trend blant gårdeiere for å få BREEAM In-use sertifisering av eiendommen. Dette skal samtidig ikke kreve en vesentlig investeringskostnad.

Videre forteller informant FOR1 at de, som forvalter, må opptre bærekraftige for mulige kunder (gårdeiere). Dette betyr at selskapet må registrere data, fastsette mål og begrense klimautslippet til eiendommene de forvalter. Videre forteller informanten at de også vil kunne tilby kompetanse på ulike prosjekter, slik som BREEAM-sertifisering av bygningsmassen og grønn rehabilitering.

Et avsluttende moment informant FOR1 trekker frem, er hvordan de vil stille krav til leverandører. Dette være seg at kun enkelte leverandører, som selv leverer bærekraftig, vil benyttes til driftstjeneste. De har derfor mulighet til å stille bærekraftige krav til leverandører, slik at disse aktørene omstiller seg. Informant ESG3 uttrykker usikkerhet til om leverandørmarkedet vil klare denne raske omstillingen. Funnet gjort av informant FOR1 innebærer at aktører, som opererer som bestiller, har muligheten til å stille krav til leverandørene. Dette kan resultere i at leverandørmarkedet omstiller seg raskere.

#### 4.3.4 Innovasjon

Informanten ble spurt om innovasjon og nyskaping som følge av taksonomien. Under vil sentrale funn, knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

*Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskaping for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*

1. Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon i eiendomsbransjen?
2. Driver EUs taksonomi kapittel 7 frem innovasjon i eiendomsbransjen?
3. Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?

##### 4.3.4.1 Drivere og barrierer for innovasjon

Informant FOR1 forteller at kundekrav, både fra leietakere og gårdeiere, er en sentral driver for innovasjon. Slike kundekrav beskriver informanten at gjerne kommer av trender i markedet, og nevner taksonomien og bærekraft som typiske trender i dag. FOR1 trekker også frem lovkrav som drivere for innovasjon.

##### 4.3.4.2 Arbeid med innovasjon

Informant FOR1 beskriver er at de ønsker å tilby tjenesten BREEAM-sertifisering for sine kunder, som dermed er en innovativ løsning innenfor tilbudet (offering) (Doblin, 1997). Tidligere drøftelse i oppgaven, undersøkte hvorvidt en BREEAM-sertifisering slår ut i den grønne premien, eller om det er andre bærekraftige aspekter som gjør at leietakere velger



grønne bygg. Energimerke vil, som følge av taksonomien, bli viktigere (European Commission, 2022). Herud & Bye (2021, s. 84) konkluderte med at energikarakter A eller B gir en premie på leieinntekter og salgsverdi. Sertifiseringer, som BREEAM, vurderer flere andre aspekter. For eksempel vil et bygg kunne oppnå karakteren «excellent», selv om energimerket til bygget er D. (Grønn Byggallianse, uåb). En mulig forklaring på at energimerke gir økt premie på leieinntekter, er at dette direkte påvirker eventuelle driftskostnader leietaker har. Dersom bygget har energimerke «Grønn A», vil dette bety at eiendommen er energieffektiv og resultatet er lavere energikostnader (Enova, 2011). Dette gir dermed leietaker en fordel ved å velge bærekraftig bygningsmasse.

Informant FOR1 forteller at de arbeider med taksonomien, men at de er i fasen hvor de må 1) lære, og 2) finne ut hvordan de kan bruke dette i deres virksomhet. Dette mener FOR1 er en gjenganger i hele bransjen, noe informantene i både case 1 og 2 underbygger.

Videre forteller informant FOR1 at de vil få rapporteringskrav til gårdeier og leietaker. Gårdeierne ønsker data på drift, slik at de kan rapportere om inntektene fra eiendommen er bærekraftige i henhold til taksonomien. Slike data ønsker også noen leietakere, da disse har egne mål og må presentere data for styret i selskapet. Driften av bygget er dermed en forutsetning for rapporteringen, noe de som forvalter står ansvarlig for. Informanten forteller derfor at de må ha systemer på plass, slik at gårdeiere og leietakere får nødvendig data på bygget. Dette funnet tyder på at taksonomien driver frem innovasjon knyttet til «service» (Doblin, 1997).

Informant FOR1 tilbyr tjenesten teknisk due-dilligence til investorer og akkvisitører av kontoreiendom. Informanten har dermed noe kunnskap til akkvisisjonsprosessen, og medførte at FOR1 fikk spørsmål om taksonomien innebærer noen endringer for prosessen.

Teknisk due-dilligence er et ledd i akkvisisjonsprosessen som gjerne kommer etter bud-aksept på eiendommen (Borgnes, 2020, s. 27). Informanten forteller at de ønsker å utvide denne tjenesten, ved å utarbeide grønne mulighetsstudier for investorer og akkvisitører. Som beskrevet under case 1 og 2, indikerer funnene på at erververe vil analysere og vurdere bygningens mulighet for å bli bærekraftig. Dette uten en stor investeringskostnad. Informant FOR1 har derfor en innovativ løsning, Informanten forteller også at det begynner å bli mer aktuelt for selskapet å være med tidligere i prosessen, og gjerne i analyseringen og identifiseringen av eiendommene (Geltner et al 2014., s. 733; Leikvam & Olsson 2018., s. 40 flg). Informanten forteller dermed at det er et utvidet fokus blant akkvisitører og investorer, på

tidligere å avdekke muligheter for grønn oppgradering på bygningsmassen. Dette er en tjeneste selskapet ønsker å tilby sine kunder, før de deretter kan stå som byggherre for rehabiliteringen.

#### 4.3.4 Delkonklusjon case 3

Informant FOR1 beskriver taksonomien er den største «game changeren» i eiendomsbransjen noensinne. Dette mener informanten er et resultat av økt fokus på bærekraft, som både skyldes samfunnsansvar og muligheter til å kapitalisere.

Informanten forteller at fasen selskapet er i, knytter seg til læring og vurdering av hvordan selskapet skal implementere taksonomien i sine forvaltningstjenester. Dette ligner synspunkt informantene i case 1 og 2 hadde. Funnene tyder på at det er kriterium 3 i 7.7 som blir mest relevant for forvalteren, da dette kriteriet knytter seg til overvåkning av energi (European Commission, 2022).

Som tidligere avdekket, vil case 1 (investorer) og case 2 (akkvisitører), ha en mer analytisk tilnærming til de tekniske aspektene ved bygningsmassen – for å beslutte om eiendommen kan erverves. Informant FOR1 underbygger dette, og forteller at «grønne» analyser eller mulighetsstudier av bygningen som skal erverves, blir en tjeneste de ønsker å tilby sine kunder. Dette indikerer også innovasjon ved selskapets service, jf. Doblin (1997).

#### 4.4 Case 4: Leietakere

Tidligere fremvist teori, blant annet av Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b; Herud & Bye, 2021), viser en stigende trend i betalingsvilligheten for grønne bygg. For å undersøke dette nærmere, er to leietakere intervjuet for å se om deres preferanser eller betalingsvillighet endrer seg, som følge av taksonomien. Dette utvalget består av informantene, leietaker 1 (LEI1) og leietaker 2 (LEI2). Informant LEI1 er kontorsjef i et nordisk forsikringsselskap og informant LEI2 er HR-ansvarlig i et internasjonalt teknologiselskap.

### 5.4.1 Beskrivelse av informantene

Nøkkelinformasjon	LEI1	LEI2
Selskap	Forsikringsselskap	Teknologiselskap
Rolle	Kontorsjef	HR-ansvarlig
Antall ansatte på hovedkontoret i Norge	Ca. 800	Ca. 250
Beliggenhet på eiendommen	Oslo	Asker
Leid bygget siden	2013	2019
Bærekraftig bygg	Nei	Ja
Sertifisert bygg	Nei	BREEAM-NOR «Excellent» og BREEAM In-use «Very good»

Tabell 6: Beskrivelse av informantene i case 4.

Kilde: Egen fremstilling.

Informantene LEI1 og LEI2 har ulik rolle. LEI1 arbeider direkte med leieforholdet mot gårdeier. LEI2 mindre involvert i leieavtalen, og begynte først i stillingen etter innflyttingen i 2019. Dette resulterte i få relevante funn fra informanten. LEI2 har riktignok noe kjennskap til valg av leieobjekt, og er i dag kontaktpersonen mot forvalteren av bygget.

I dette caset vil kun deler av fremvist teori benyttes for analysen. Dette med grunnlag i hvilke aktiviteter som er relevant for leietakerne. Analysen vil derfor forholde seg til teori rundt institusjonelle endringer og valg av leieobjekt (akkvisisjon).

### 4.4.2 Institusjonelle endringer

Informantene ble spurt om hvordan taksonomien endrer deres selskap. Under vil sentrale funn knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene besvares:

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

1. Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?
2. I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?
3. Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?

Morselskapet til informant LEI1 er børsnotert, men holder til i et EU-land. Selskapet vil i 2022 rapportere på taksonomien. Siden selskapet ikke driver med eiendom, vil det være andre kapitler i European Taxonomy Compass (ETC) selskapet må rapportere på. Samtidig forteller informant LEI1 at datagrunnlag for drift er viktig for selskapet, ettersom de betaler driftskostnader til gårdeier. Dette gjerne knyttet til forbruksposter, som vann og energi.

Informant LEI1 forteller videre at de ikke ønsker at gårdeier skal gjøre investeringer på egenhånd, for å energieffektivisere bygningsmassen. Dette kan eksempelvis være installasjon av solcellepaneler. Begrunnelsen for dette er at de selv ønsker å utregne de økonomiske fordelene dette kan gi selskapet, fremfor å måtte øke felleskostnadene som følge av en investering som ikke var økonomisk gunstig.

Informant LEI2 representerer et internasjonalt aksjeselskap. LEI2 forteller at de månedlig må rapportere til ledelsen i selskapet om deres energiforbruk og avfallshåndtering på bygningen. I likhet med informant LEI1 er datagrunnlaget for drift av bygget viktig for informant LEI2.

Når det gjelder ulike sertifiseringer, har informant LEI1 vurdert å BREEAM In-use sertifisere bygget. De har i tillegg vært opptatt av eiendommens energimerke. Som hos informant INV2, har også WELL vært forsøkt, men kun på kontorer i Finland. Informant LEI1 forteller at holdningene til en BREEAM-sertifisering har vært:

*«Kun et dokument som kan brukes, som sier ja, se på oss, vi er flinke. Men hva betyr dette for deg som sluttbruker av bygget?»*

Informant LEI1 forteller at det viktigste i sin rolle er å ha brukerne i fokus, og at eventuelle tilpasninger som gjennomføres, er økonomisk forsvarlige. Dersom det ikke finnes incentiver eller åpenbare fordeler for selskapet som leietakere, mener informanten at en sertifisering ikke er en kostnad de ønsker å ta. I undersøkelsen gjort av Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b), stilte kun 8 % av leietakerne krav til sertifisering, og 20 % vurderte å stille krav ved inngåelse av ny leieavtale. Informant LEI1 er ikke en av disse. Informanten mener en sertifisering ville vært relevant, dersom det fantes incentiver, som lavere eiendomsskatt. En lignende holdning har informant ESG3, som mener at man kan få fortgang i omstillingen dersom myndighetene tilrettelegger for flere incentiver – slik de gjorde med EL-biler, der elektriske kjøretøy ble billigere enn fossile kjøretøy for bestilleren.

Informant LEI2 leier et sertifisert bygg, med BREEAM-NOR «excellent» og BREAAM In-use «very good». I tillegg har bygget energimerke A (grønn). Selv om informanten ikke arbeidet direkte med inngåelsen av leieforholdet i 2019, forteller informanten at de var en sentral bidragsyter for at bygget ble sertifisert. Hvorfor dette var sentralt, er ikke informanten klar over. Tidligere funn tyder på at ledelsen i selskapet til informant LEI2, er opptatt av driftsdata på bygget, som kan underbygge hvorfor ønsket om et bærekraftig, sertifisert kontorleieobjekt sto sentralt.

Informantene LEI1 og LEI2 har lite kjennskap til hvordan deres bedrift har forberedt seg på taksonomien, eller hvordan dette endrer deres virksomhet. Informant LEI1 forteller samtidig at det vil bli helt andre rapporteringskrav for deres selskap enn tidligere, og beskriver at dette «setter lys» på flere av problemstillingene de har mellom bærekraft og økonomi. Informant LEI1 viste til et eksempel på installasjon av solcellepaneler. Kostnadsbildet knyttet til dette, viste at det ville ta 16 år før investeringen ville bli lønnsomt. Informanten forteller videre at dette ville vært aktuelt dersom leieforholdet var på evig basis. Da dette ikke er tilfellet, er det vanskelig for selskapet å gjennomføre en slik investering.

Per i dag inneholder ikke kapittel 7 i taksonomien noe konkret for den enkelte leietaker, slik som at leietakerne må vise til at bygget de leier har energimerke A eller B. Noen leietakere som antas å rapportere, er de som har Bare-houseavtale. En slik avtale innebærer at leietaker har flere av utleier sine forpliktelser (Byggordboka, 2017b). Dette kan blant annet bety at leietaker selv står ansvarlig for rehabilitering, noe som vil bety at taksonomiens kapittel 7.2 kan være relevant (European Commission, 2022). Ingen av informantene har en slik avtale, og taksonomien inneholder dermed ikke krav for disse informantene.

Ifølge informant ESG1 er det utfordrende å si hvordan leietakere blir påvirket av taksonomiens kapittel 7.1, 7.2 og 7.7. Informanten forteller at det eksempelvis ikke finnes noen kriterier, slik som «selskap kan kun leie bygg med energimerke A». Med bakgrunn i North (1990, s. 7), kan dette resultere i en mindre effektiv institusjon. Dette begrunnes med at enkelte ledd av verdikjeden (Figur 23) omstiller seg som følge av taksonomien, mens andre velger å ikke omstille seg.

Det eneste informant ESG1 mener indirekte gjør seg gjeldene for leietaker, er kriterium 3 i taksonomien kapittel 7.7 – som gjelder rapportering på energibruk og energieffektivitet. Dette kriteriet ble også trukket frem av informant FOR1. Mange leietakere er selv ansvarlig for slik data, og må da rapportere til gårdeier. Dette vil dermed kunne få en indirekte påvirkning på leietakere. Informant LEI1 opplyste om at data er viktig, og de ønsker å kontroll på eget forbruk – som er viktig, sett i lys av operasjonelle driftskostnaden de må betale til gårdeier.

Det er samtidig interessant at flere av informantene under case 2, har en forventning om at taksonomien fører til økte leiepriser. Funnene i case 4 tyder på en økt interesse og forståelse for at virksomheten må gjøre tiltak, for å bli en mer bærekraftig aktør. Samtidig er det en opplevelse blant informantene i case 4 om at dette gjelder mer for virksomheten enn for leieavtalen. Selskap som eksempelvis driver med forsikring, vil heller tilfredsstille kravene

taksonomien har utarbeidet for forsikringsbransjen (kapittel 10), enn kapittel 7 i taksonomien. For deres omdømme, er det dermed ikke like sentralt for virksomhetene å leie et bærekraftig bygg.

Videre forteller informant LEI1 at de selv er klar over de nye tidene, og ønsker å bli sett på som en bærekraftig, samfunnsbevisst aktør. De har blant annet fastsatte mål om klimakutt, som knytter seg til nedgang i bruk av fossile biler og andelen reiser. Dette er tiltak som både gir økonomisk gevinst for selskapet, i tillegg til at det gir nedgang i klimagassutslipp. En lignende holdning har også informant LEI2. De imøtekommer riktignok ikke den samme utfordringen, ettersom bygget de i dag leier kan kategoriseres som et grønt bygg – da det er sertifisert med BREEAM-NOR «excellent» og har energimerke grønn A.

Oppsummert tyder funnene på at taksonomiens kapittel 7 ikke oppleves som en institusjonell endring for leietakere. Informant INV1 hadde en lignende holdning, der informanten antar at det i all hovedsak vil være offentlige aktører som ser behovet med å være bærekraftig i alle ledd – som betyr at leieforholdet også står sentralt.

#### 4.4.3 Valg av leieobjekt

Informantene ble videre spurt om hvordan taksonomien påvirker deres valg av leieobjekt. Under vil sentrale funn, knyttet til det overordnede forskningsspørsmålet og de detaljerte forskningsspørsmålene, besvares:

Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for valg av kontorleieobjekt?

1. Resulterer EUs taksonomi kapittel 7 i en økt etterspørsel blant leietakere etter bærekraftig bygningsmasse?

Informant LEI1 sin bedrift har holdt til i de samme lokalene siden 2013. Bedriften har over 1800 ansatte i Norge. Hovedkontoret befinner seg i Oslo og har rundt 800 brukere. Her sitter også informanten. På spørsmål om sentrale vurderinger ved valg av leieobjekt, beskriver informant LEI1 tre parametere.

Parameter 1 er beliggenhet (Geltner et al., 2014, s. 66). Informant LEI1 forteller at beliggenhet er en svært sentral vurdering, ettersom de ønsker at det skal være enkelt for hver bruker å komme seg til lokalet deres. Lokalet de har i dag befinner seg nært et knutepunkt, og er vesentlig for at ansatte skal tiltrekkes kontoret. Parameter 2 omhandler økonomien. Informanten beskriver dette som helt avgjørende, og trekker frem kvadratmeterprisen, felleskostnader og driftskostnader.

Bygget selskapet leier har nylig vært gjennom en større rehabilitering, der kontorutformingen har endret seg. Dette prosjektet var informant LEI1 med på å lede. Ønsket for en slik endring skyldes trender i markedet, men også pandemien. Informant LEI1 forklarer at fleksibilitet er kommet for å bli, men at «kontoret er der kjernevirksomheten skal foregå». Prosjektet innebar derfor å tilrettelegge for at de ansatte trekkes til kontoret, samtidig som muligheten for å arbeide andre steder skal være til stede. Dette resulterte i konseptet «free seating». Parameter 3 er derfor fleksibilitet og generalitet, både knyttet til utformingen på bygget og for de ansatte. Funnet indikerer at byggets egenskaper, i likhet med Arge (2003, s. 3), som muligheter for ned- og oppskalering, er viktige vurderinger ved valg av leieobjekt. Slike endringer mener informant LEI1 ikke skal være en vesentlig kostnad. LEI1 forteller også at muligheter for terminering av kontrakt også er viktig i denne sammenheng.

Informant LEI2s selskap flyttet inn i sine lokaler i 2019, da kontorbygget var ferdigstilt. Nye lokaler var nødvendig, da de ønsket at kontorer på ulike deler av Østlandet skulle samles. I tillegg trengte de mer plass og en beliggenhet som passet alle ansatte. Valget falt dermed på Asker, nærliggende togstasjonen, da dette var «like langt for alle».

På spørsmål om hvor viktig bygget er, som teknisk objekt ved valg av kontorbygg, skiller informant LEI1 mellom to typer vurderinger. Den første er hygienefaktorer, og beskrives av informanten som luft, lys og lyd. Dette er forhold som omhandler inneklimate, en faktor Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b) avdekket økt betalingsvillighet for, blant leietakere. Informant LEI1 beskriver samtidig, at disse forholdene ikke kan vurderes før man faktisk bruker bygget. I tillegg til de tidligere presenterte funnene, beskriver informanten at sikkerhet også er viktig - spesielt for de ansatte. Selskapet er et forsikringsselskap, og de må oppleves som en aktør som er «mer opptatt enn andre virksomheter, knyttet til sikkerhet». Ved vurdering om et bygg skal leies, vil derfor sikkerhet stå sentralt.

Begge informantene svarer, på spørsmål om hvor viktig det er at bygget de leier er bærekraftig, at dette er et resultat av driftsdataen. Dersom bygget de leier har et høyt forbruk, vil dette gi økte driftskostnader til gårdeier. Informant LEI2 trekker her også frem ledelsen i selskapet – som befinner seg i Spania og benytter dataen fra bygget til å rapportere på bærekraft. Informant LEI1 forklarer at dataen er viktig for det økonomiske aspektet ved leieforholdet, og for å vurdere om det kan gjøres bærekraftige tiltak, som resulterer i en økonomisk fordel.

Totalt sett beskriver informant LEI1 at det viktigste ved valg av leieobjekt, forutsatt god beliggenhet, er økonomien og fleksibiliteten i leieforholdet. Det som videre er interessant, er om informant LEI1 ville hatt en mer lik holdning som informant LEI2, dersom de skulle finne nye lokaler i dag. Det er tidligere fremvist at det er en økende tilførsel av BREEAM-sertifiserte bygg (Grønn Byggallianse, 2021). I tillegg ble dette forklart av informantene AKK1 og FOR1, som opplevde en økende trend rundt sertifiseringer. Dette kan derfor forklare de forskjellige holdningene i undersøkelsenheten.

Det skal samtidig merke seg at tilbudet for bærekraftig eiendom, har vært begrenset (Herud & Bye, 2020, s. 46). Det er dermed utfordrende å definere om det er en etterspørsel etter slik eiendom i dag. Taksonomien retter seg mot tilbudssiden, der ønsket er at flere eiendommer rehabiliteres til å bli bærekraftige (European Commission, 2020). Desto fler bærekraftige kontoreiendommer som blir tilført markedet, jo enklere vil det være for leietakere å velge slike bygg. Dette fra et økonomisk ståsted hos leietaker, da prisene etter hvert vil stabilisere seg, og det vil bli enklere å velge bærekraftige eiendommer.

#### 4.4.4 Delkonklusjon case 4

Funnene innenfor dette caset, tyder på at taksonomiens kapittel 7 ikke oppleves som en endring innenfor etterspørselssiden av markedet. Noe av dette skyldes kunnskapsnivået til informantene, men det er også avdekket funn rundt manglende incentiver for leietakere til å leie bærekraftige bygg. Dette kan resultere i at organisasjonen til leietakerne ikke vil måtte endre seg. Et slikt funn indikerer til en mindre effektiv institusjon (North, 1990, s. 7).

Informantene stiller seg ulikt til verdien av et bærekraftig bygg, ved valg av leieobjekt. Informant LEI2 beskriver at de var aktive i prosessen med å sertifisere eiendommen, men er samtidig usikker på hvorfor dette var viktig. En slik holdning har ikke informant LEI1, som beskriver at sertifiserte og bærekraftige bygg må ha en tydelig driftsfordel.

Det har blitt diskutert om dette har å gjøre med tidspunkt for inngåelsen av avtalen, der leieforholdet for informant LEI2 startet i 2019, mens det for informant LEI1 startet i 2013. Tidligere undersøkelser kan underbygge dette, der det er økning i andel sertifiseringer fra 2019 til 2021 (Grønn Byggallianse, 2021). BREEAM tar ikke samme standpunkt som taksonomien, der energien er i fokus – målene på bærekraft er derfor noe forskjellig i BREEAM (Kvale & Norang, s. 25). Samtidig gir utbredelsen av sertifiseringsordningen gode antakelser på at bransjen er i omstilling.



## 5. Konklusjon

I denne studien er det undersøkt hvilke konsekvenser taksonomien har for aktører som enten eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom. Dette er gjort ved å besvare fire overordnede forskningsspørsmål, med detaljerte forskningsspørsmål utledet av teorien.

### 5.1 Svar på forskningsspørsmål

#### 5.1.1 Institusjonell teori

*Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig?*

For å besvare det overordnede forskningsspørsmålet følger en oppsummering av svarene innenfor det enkelte case, knyttet til de detaljerte forskningsspørsmålene.

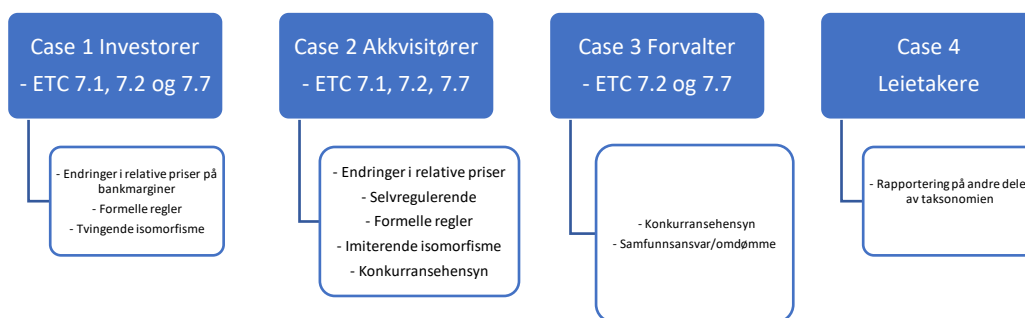
Forskningsspørsmål	Case 1 Investor	Case 2 Akkvisitører	Case 3 Forvalter	Case 4 Leietaker
Hvordan er EUs taksonomi kapittel 7 en institusjonell endring for eiendomsbransjen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Endringer i relative priser (INV1 og INV2).</li> <li>- Rapporteringskrav som kommer (INV2)</li> <li>- Tvingende isomorfi (INV1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapporteringskrav som kommer (AKK1 og AKK2)</li> <li>- Endringer i relative priser (AKK1 og AKK2)</li> <li>- Selvregulerende (AKK2)</li> <li>- Konkurransesyn «Vinne institusjonen» (AKK2)</li> <li>- Imiterende Isomorfi (AKK3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konkurransesyn «Vinne institusjonen» (FOR1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opplevs ikke som en institusjonell endring (LEI1 og LEI2).</li> </ul>
I hvor stor grad har verktøy for bærekraftsrapportering blitt benyttet av aktører i bransjen tidligere?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brukt GRESB for analysing av fond (INV1).</li> <li>- Forsøkt å bruke WEEL for sertifisering av boliger (INV2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Har noen bygg i porteføljen med BREEAM-NOR og In-use sertifisering (AKK2).</li> <li>- Ikke benyttet seg av sertifiseringer og andre verktøy tidligere (AKK2 og AKK3).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Har sertifisert et par eiendommer med BREEAM In-use sertifisering (FOR1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Involvert i prosessen for å BREEAM-sertifisere bygget de leier (LEI2).</li> <li>- Forsøkt å bruke WELL (LEI1)</li> </ul>
Hvordan påvirker EUs taksonomi kapittel 7 bruken av eksisterende verktøy for bærekraftsrapportering?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sertifiseringer og andre ordninger er ikke like relevant (INV1).</li> <li>- Antar de vil være mer opptatt av å sertifisere bygninger (INV2)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skal BREEAM-sertifisere «alle» bygg (AKK1).</li> <li>- Forventning om at GRESB blir viktigere blant investorer (AKK1).</li> <li>- Forventning om at sertifiseringer gir økt eiendomsverdi som følge av taksonomien (AKK1)</li> <li>- Kartlegger hvordan de skal bruke ulike verktøy og taksonomien (AKK2)</li> <li>- Usikker på om sertifisering eller bærekraftige boliger gir noen gevinst (AKK3).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Skal tilby tjenesten «BREEAM-sertifisering» til kunder (FOR1).</li> <li>- Merker økende trend blant gårdeiere og leietakere – skal samtidig ikke være en for stor investering (FOR1).</li> <li>- Må være en bekostning gårdeier tar (FOR1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kun aktuelt dersom det gir en driftsfordel (LEI1).</li> </ul>

Tabell 7: Oppsummering av forskningsspørsmål til institusjonell teori

Kilde: Egen fremstilling.

Informantene i case 1 (investor) og 2 (akkvisitør) har lignende holdninger til hvordan taksonomien oppfattes som en institusjonell endring (Geltner et al., 2014 s. 27). Funnene indikerer, som North (u.å, s. 5) beskriver, at endringer i relative priser er det som driver omstillingen for aktørene som representerer eiemarkedet. Det er i tillegg en forventning blant aktørene at rapporteringskrav er et viktig element for endringen, selv om informantene ikke er underlagt kravene, jf. regnskapsloven § 1-5 (Regjeringen, 2021b)

Funnene tyder videre på at eksisterende verktøy for bærekraft, vil bli mer benyttet av aktører i bransjen. Dette underbygges av informantene i case 1, 2 og 3. Utvalget i denne studien gir derfor klare indikasjoner på at tilbudssiden i kontormarkedet, er i en omstillingsfase. Samtidig indikerer funnene at etterspørselssiden, representert av case 4, ikke opplever en institusjonell endring som følge av European Taxonomy Compass (ETC) 7.7. Det er videre avdekket ulike holdninger til bærekraftige og sertifiserte bygninger, blant informantene i case 4 (leietakere)



Figur 31: Hvorfor påvirker EUs taksonomi kapittel 7 eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig.

Kilde: Egen fremstilling.

Figur 31 viser de sentrale funnene som er gjort, når det kommer til det overordnede forskningsspørsmålet. Funnene tyder på at taksonomien, som en institusjonell endring, endrer spillereglene i eiendomsbransjen (North, 1990, s. 4). De formelle reglene vil komme til uttrykk gjennom Prop. 208 LS, og gjør at flere selskap må rapportere på EUs taksonomi. Innledningsvis ble det samtidig beskrevet at det kun er selskap med over 500 ansatte som plikter å rapportere på EUs taksonomi, for regnskapsårene 2022 og 2023. Det er noe usikkert når denne rapporteringsplikten vil gjelde for selskap med mindre enn 500 ansatte, jf. regnskapsloven § 1-5. Anbefalingen er uansett at aktører i eiendomsbransjen begynner å bruke klassifiseringssystemet (Randby, 2022), slik at man kan dra fordeler av grønne lån og bli attraktive for mulige kunder.

Informant ESG3 beskriver dette nærmere. Taksonomien retter seg, i utgangspunktet, mot bankene, som må rapportere på hvor stor del av deres inntekter som er bærekraftige. 60 % av belåningen er til eiendomsbransjen, som betyr at en betydelig del av inntektene til bankene skapes av eiendomsbransjen (ibid). På denne måten vil finansielle institusjoner kunne stille strengere rapporteringskrav til aktører som utvikler, rehabiliterer eller kjøper eiendom. Studien tyder samtidig på at flere av informantene kun er i startfasen på å kartlegge omfanget og hvordan de skal rapportere.

Det er problematisert at taksonomien ikke stiller noen direkte krav til at eiendomsbransjen skal bli bærekraftig. «Straff» for ikke å være bærekraftig, er derfor ikke regulert gjennom lov, og kan begrense en omstilling. Funnene tyder samtidig på at eiendomsbransjen vil satse mer bærekraftig fremover. Informant AKK2 forklarer dette, og beskriver at taksonomien har en selvregulerende effekt. På denne måten vil organisasjonene kunne være med på å forme institusjonen (North, 1990, s. 5). Organisasjonene vil dermed forme de uformelle delene av institusjonen (ibid), som er et resultat av **1) Muligheter for å kapitalisere på økt salgsverdi.** Dette beskriver blant annet informantene INV2 og AKK1, noe som sammenfaller med funnene Herud & Bye (2021) gjorde i sin masteroppgave.

**2) Muligheter for å kapitalisere på økte leieinntekter.** Informantene AKK1 og AKK2 har en forventning om økte leieinntekter på bærekraftige bygg. Dette samsvarer med funnene til Herud & Bye (2021). Dette er en endring i relative priser på leieinntekter, da det relativt sett vil være mer lønnsomt å tilby grønne bygg, fremfor brune (North, u.å, s. 4-5). Det er samtidig avdekket at betalingsvilligheten, for bærekraftige bygg blant leietakere, varierer. Informant LEI1 beskriver at grønne bygg kun vil være aktuelt for selskapet, dersom det gir en klar økonomisk fordel. Informanten påpekte at dersom grønne investeringer skal være aktuelt, må resultatet være lengre og mer fleksible leiekontrakter.

**3) Grønne lån.** Dette er det eneste direkte incentivet EUs taksonomi presenterer for aktører som utvikler, rehabiliterer eller kjøper eiendommer, med og uten bygning. Funnene tyder på at incentivet, som gir eiendomsinvestorer og akkvisitører bedre vilkår på belånt kapital, omstiller markedet. Dette forteller informantene INV1, INV2, AKK1 og AKK2, og mener at endringer i relative priser (North, u.å. s. 5) på marginene, er et sentralt element for omstillingen. Samtidig forteller informant ESG2, at flere banker tidligere har operert med slike lån. Funnene tyder dermed på at endringer hos store, børsnoterte selskap bare knytter seg til de formelle delene av institusjonen, som vil oppleves som et nytt sett med regler for

bærekraftsrapportering (Mahoney & Thelen, 2010, s. 17). Dette begrunnes i at informant ESG3 mener at bærekraftige eiendommer har vært på agendaen hos slike aktører i flere år, og at de uformelle institusjonene dermed har vært på plass tidligere for selskap med over 500 ansatte.

**4) Inntekter.** I likhet med Lucarelli et al. (2020, s.16), forteller informant ESG2 at taksonomien drar fordel, ved at bærekraft knytter seg til selskapets inntekter. Finans og bærekraft knyttes sammen, og resulterer i informant ESG3 sitt poeng at «strategien til selskapet må være bærekraftig». Begge informantene mener at dette er en sentral forskjell fra tidligere. Selskap har dermed ikke lenger en mulighet til å kun ha nøkkelpersoner eller avdelinger, som arbeider og rapporterer på bærekraft. Dette må være innarbeidet i virksomhetens investeringer og strategiske valg.

**5) Omdømme og konkurransehensyn.** Fordelene selskapene kan dra ved å bli oppfattet som en bærekraftig eiendomsaktør, virker å være et kjennetegn hos flere av undersøkelsesenheterne. Herunder forteller informantene i case 1, 2 og 3 om usikkerheten rundt omdømmet selskapet vil få, dersom de ikke investerer, tilbyr eller forvalter eiendom som er bærekraftig. Dette gjelder både med hensyn til samfunnet generelt, og, som informant FOR1 forteller, for konkurransefortrinnet. Dersom denne forvalteren kan rapportere på bærekraft til gårdeier, vil dette gi et konkurransemessig fortrinn i markedet.

**6) Isomorfisme.** Informantene AKK3 og ESG3 beskriver en forventning om at store selskap baner vei for de små. Dette innebærer at metoder for å rapportere på taksonomien, samt utvikle bygg som tilfredsstillende taksonomiens krav, vil imiteres av selskap med mindre ressurser (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254). Tvingende isomorfisme (Eriksson-Zetterquist et al., 2014, s. 254) beskrives, blant annet, av informant ESG3. Bankene med rapporteringsplikt vil kreve en omstilling blant låntakere, slik at inntektene de får fra låntaker er bærekraftig. Videre forklarer informant INV1 at bankene begynner å stille strengere krav til bærekraft, og derfor kan påvirke mindre organisasjoner til å endre seg.

Som en oppsummering, kan det sies at samspillet mellom de formelle og de uformelle institusjonene, er det som gjør at EUs taksonomi påvirker eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig (North, 1990, s. 5). Normene og atferdsendringene for aktørene i samfunnet blir drevet frem av endringer i relative priser (North, u.å, s. 4). Dette ved at det er en forventning om at det, relativt sett, blir mer lønnsomt å være bærekraftig, som er en viktig faktor for denne omstillingen. I tillegg vil organisasjoner, av konkurransemessige hensyn, endre seg – slik at

de blir attraktive for kunder. De aktørene som ikke er klare for omstillingen, vil gjennom isomorfisme (Eriksson-Zetterman et al., 2014, s. 254-255), tilpasse seg institusjonen. Samtidig gjelder dette kun for tilbudssiden av markedet (Geltner et al., 2014, s. 27). Funnene indikerer at en omstilling i leiemarkedet (Ibid) fortsatt vil ta tid.

### 5.1.2 Innovasjon

#### *Hvordan bidrar EUs taksonomi kapittel 7 til innovasjon og nyskaping for tilbudssiden i eiendomsbransjen?*

For å besvare det overordnede forskningsspørsmålet, følger en oppsummering av funn, basert på de detaljerte forskningsspørsmålene. Det ble kun undersøkt innovasjon og nyskaping for tilbudssiden av bransjen (Geltner et al., 2014, s. 27).

Forskningsspørsmål	Case 1 Investor	Case 2 Akkvisitør	Case 3 Forvalter
Er lover og regler drivere eller barrierer for innovasjon i eiendomsbransjen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gode tider er en barriere (INV2)</li> <li>- Incentiver fra myndigheter og kunder driver frem innovasjon (INV1)</li> <li>- TEK17 er et eksempel på myndighetskrav som driver frem innovasjon (INV1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lover og regler er kun noe man må forholde seg til, men vil jo drive frem endringer (AKK1)</li> <li>- Myndighetskrav, dersom de ikke båndlegger for mye (AKK2).</li> <li>- Trender i markedet og myndighetskrav (AKK3).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kundekrav som følge av trender er viktig driver for innovasjon (FOR1).</li> <li>- Regulatoriske krav er en driver for innovasjon (FOR1).</li> </ul>
Driver EUs taksonomi kapittel 7 frem innovasjon i eiendomsbransjen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kan resultere i en uheldig konsekvens der det oppføres mer nybygg (INV1).</li> <li>- Setter fokus på bærekraft som styrker merkevaren (INV1).</li> <li>- Ja, må finne løsninger på å rapportere og kapitalisere (INV2).</li> <li>- Innovasjon i bedriftens selskapsstruktur (INV2)</li> <li>- Resulterer i mer bærekraftig eiendom (INV2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Må finne løsninger på å rapportere og kapitalisere (AKK2)</li> <li>- Ja, gjør at vi bygger opp en struktur i selskapet der vi kan tilby flere tjenester mot eiendomsinvesteringer (AKK1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja, gjør at selskapet må utvide sine tjenester (FOR1).</li> </ul>
Hvordan kan tilbudssiden i eiendomsbransjen, som følge av EUs taksonomi, benytte seg av innovative løsninger for å få et konkurransemessig fortrinn?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartleggingsfasen (INV2).</li> <li>- Egen bærekraftsavdeling, ikke spurt om innovative løsninger (INV1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartleggingsfasen (AKK2)</li> <li>- Kartleggingsfasen (AKK3)</li> <li>- Vil BREEAM-sertifisere alle bygg for å kapitalisere og rapportere (AKK1).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartleggingsfasen for forvaltningen (FOR1).</li> <li>- Tilbyr analyser for mulighetene eiendommen har til å rehabiliteres bærekraftig (FOR1).</li> </ul>

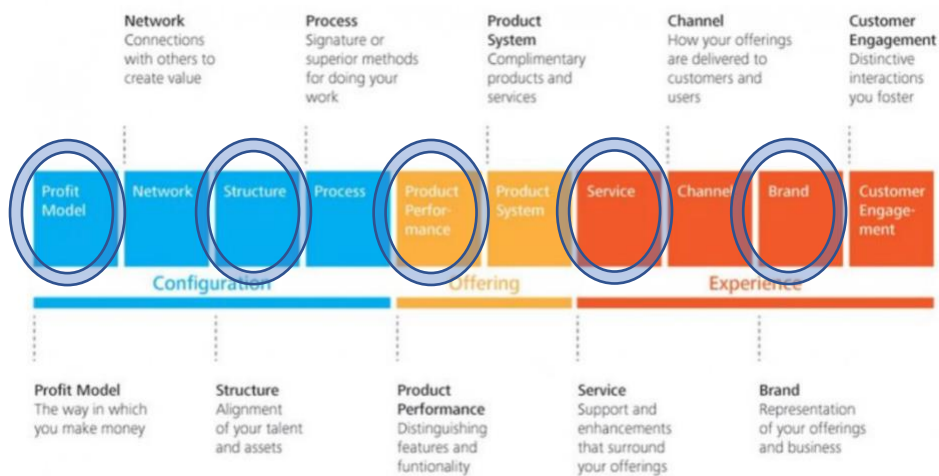
*Tabell 8: Oppsummering av forskningsspørsmål til innovasjon*

*Kilde: Egen fremstilling.*

I case 1,2 og 3, blir lover og regler trukket frem som driver for innovasjon, med mindre kravene båndlegger for mye eller virker mot sin hensikt. Funnene indikerer at myndighetskrav er en vesentlig større driver for innovasjon, enn en barriere. Funnene gjort av Cramo (2020), er til dels representativt for undersøkelsesenheterne.

Funnene indikerer at taksonomien driver frem innovasjon, etter Doblins modell (1997). Samtlige av undersøkelsesenheterne er i startfasen med arbeidet rundt taksonomien, der

tematikken er ny for de fleste. Forventningen er likevel at løsninger som bidrar til rapportering og kapitalisering, står sentralt.



Figur 32: Taksonomien som driver for innovasjon.

Kilde: Egen fremstilling basert på Deloitte University Press, 2015.

Figur 32 viser hvordan EUs taksonomi driver frem innovasjon og nyskaping i bransjen. Undersøkelsesenheten som i mindre grad må forholde seg til kunder (case 1), forventer at taksonomien påvirker til innovasjon innenfor selskapsstrukturen (configuration) (Doblin, 1997). Alle undersøkelsesenheterne søker etter metoder for å kapitalisere på taksonomien (Profittmodell). Taksonomien vil, som følge av at flere bygg blir energieffektive, resultere nye metoder for å redusere energiforbruket (Produktytelsen).

Aktører med kundekontakt, slik som AKK1, AKK2 og FOR1, vil måtte finne løsninger for å være attraktive for kunder. Her trekkes blant annet systemer for nødvendig for energiforbruk på bygget frem, som av informant FOR1 beskriver som et viktig element for service mot gårdeier og leietaker (Service), jf. Doblin 1997. AKK2 forteller at ny struktur i deres selskap er et resultat av taksonomien, der de med egen eiendomsutviklingsavdeling kan endre sine strategiske tilnærminger ved investeringen (Struktur). En slik struktur har AKK1s selskap fra tidligere.

Selskap som klarer å bli oppfattet som en bærekraftig aktør, vil kunne få et fortrinn ovenfor sine konkurrenter. Dette trekkes frem av både INV1 og FOR1.

Det er bare informant AKK1 som belyser en innovativ løsning for å få et konkurransemessig fortrinn i bransjen, som følge av taksonomien. Dette gjennom bruken av den eksisterende

sertifiseringsordningen, BREEAM. Informanten mener at dette løser flere usikkerhetsmomenter ved taksonomien, med hensyn til de formelle kravene til rapportering, samt kapitaliseringsmulighetene en sertifisering forventes å gi.

Denne forventningen knytter seg til økte leieinntekter, som følge av sertifiseringen, og samsvarer ikke med funnene til Indergård (2019). Informant LEI1 forteller, i likhet med funnene til Indergård (2019), at en sertifisering ikke er interessant eller viktig for informanten. Dette ville bare vært aktuelt dersom det ga en tydelig driftsfordel. Et energieffektivt bygg etter energimerke, vil typisk gi en fordel på driftskostnadene (Enova, 2011), og dermed en økt premie på leieinntektene (Herud & Bye, 2021, s. 84).

### 5.1.3 Akkvisisjon

*Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for akkvisisjonsprosessen av kontoreiendom for investorer og akkvisitører?*

For å besvare det overordnede forskningsspørsmålet, følger en oppsummering av funn, basert på de detaljerte forskningsspørsmålene. Funnene er kun representert av case 1 (investorer) og 2 (akkvisitører), ettersom dette er undersøkelsesenheter som erverver eiendom.

Forskningsspørsmål	Case 1 Investorer	Case 2 Akkvisitører
Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de strategiske tilnærmingene til investorer og akkvisitører ved ervervelse av kontoreiendom?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei, finansiell og langsiktig strategi (INV1).</li> <li>- Ja, forventning om «dårligere tider», blir et litt mer langsiktig perspektiv og industrielt perspektiv (INV2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei, har allerede en strategi som både er langsiktig og kortsiktig, samt innehar avdelinger som kan utvikle eiendommen (AKK1).</li> <li>- Ja, ønsker å bygge opp egen eiendomsutviklingsavdeling som gjør investeringsstrategien mer industriell (AKK2).</li> <li>- Nei, opportunistisk strategi med ønske om transformasjon (AKK3).</li> </ul>
Endrer EUs taksonomi kapittel 7 investorers og akkvisitørers holdninger til hvilke kontoreiendommer som skal erverves?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei, fortsatt core-eiendom (INV1).</li> <li>- Fortsatt value-add-eiendom, men forventer at det kan bli noe mer opportunistisk, med beliggenhet som viktig element (INV2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei, fortsatt bebygde eiendommer med god beliggenhet av typen value-add og core (AKK1)</li> <li>- Ja, forventning om at core-eiendom blir for dyr, og må se etter objekter av typen value-add (AKK2).</li> <li>- Nei, fortsatt opportunistisk eiendom som skal transformeres til bolig med beliggenhet innenfor «Oslo-triangelen» (AKK3).</li> </ul>
Endrer EUs taksonomi kapittel 7 de analytiske tilnærmingene investorer og akkvisitører har ved ervervelse av bebygget kontoreiendom?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja, hvilke konkrete tiltak fondsforvalteren gjør for å gjøre porteføljen mer bærekraftig (INV1)</li> <li>- Må være nøyer på å vurdere eiendommens tekniske aspekter (INV1).</li> <li>- Ja, mer tekniske mulighetsstudier (INV2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja, tekniske mulighetsstudier tidlig i prosessen. Eiendommens fleksibilitet er sentral, herunder kostnadsbildet av å gjøre «grønne tiltak» (AKK1).</li> <li>- Ja, viktigere med tekniske analyser av eiendommen (AKK2).</li> <li>- Regulatoriske analyser som står sentralt. Ønsker transformasjon. (AKK3).</li> </ul>
Er det en forventning blant investorer og akkvisitører om brun rabatt og grønn premie i kontormarkedet?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brun eiendom kan bli dyr, da flere aktører ser muligheter for å kapitalisere (INV2).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vanskelig å si noe om brun rabatt, men vil jo bli en rabatt med tanke på grønn premie (AKK2).</li> <li>- Ja, forventer at «folk kommer til å være livredde for å sitte med brune bygg». Innebærer at flere eiendommer vil selges fremover, før brune rabatter virkelig slår ut (AKK1).</li> <li>- Ja, forventer at grønne bygg vil gi økt salgsverdi og leiepriser (AKK1 og AKK2).</li> </ul>

Tabell 9: Oppsummering av forskningsspørsmål til akkvisisjon.

Kilde: Egen fremstilling.

Funnene tyder på at det er tre forventede strategier, som gjør seg gjeldene for de ulike informantene i case 1 og case 2. Studien indikerer at informant INV1, som har et langsiktig og

finansielt perspektiv (Vatnedalen, 2021, s. 30), ønsker å kjøpe eiendomsfond som inneholder bygninger av god standard (Kolodziejczyk et al., 2019, s. 302). Slike eiendommer må, dersom investeringen skal tilfredsstillere taksonomien, ha energimerke A eller være topp 15 % av bygningsmassen i landet. Videre indikerer studien at informant INV1 ønsker å videreføre denne strategien – eventuelt må fondsforvalter forklare hvilke bærekraftige tiltak som skal gjennomføres på bygningsmassen.

Informant AKK2 sin strategi, inkluderer flere av trekkene informant INV1 presenterer. Informant AKK2 mener, på sin side, at akkvisisjonsstrategien til selskapet må endre seg, som følge av taksonomien, og bli mer lik strategien til informantene AKK1 og INV1. Dette innebærer kjøp av objekter av typen value-add. Informant AKK3, som ønsker transformasjon av kontoreiendommene, forventer ikke at taksonomien vil ha innvirkning på akkvisisjonsprosessen.

Det er primært de analytiske tilnærmingene (Geltner et al., 2014, s. 733; Arge, 2003, s. 5) EUs taksonomi vil få konsekvenser for. Dette med fokus på eiendommens «grønne potensiale». Flertallet av informantene har en forventning om økte eiendomspriser for grønne bygninger. Informantene AKK1 og INV2 har forskjellige holdninger til om brun rabatt vil fremkomme. Informant INV2 belyser at slike eiendommer, som ikke krever vesentlige investeringer, kan bli dyrere. Dette som følge av at flere aktører vil se muligheter for å kapitalisere på slike bygninger. Informant AKK1 tror at flere bygninger vil selges fremover, som følge av en redsel for at brun rabatt blir mer signifikant (GEM, u.å).

Kravene som kommer frem av ETC 7.1 «Oppføring av nybygg» og ETC 7.7 «Eierskap», må forventes å være de mest utfordrende å tilfredsstillere. Dette fordi det stilles krav til at nyoppført bygg har 10 % lavere netto primærenergi, enn nasjonal definisjon på nZEB (European Commission, 2022). Dette mangler vi definisjon på i Norge. Det må, i tillegg, antas at slike bygg er kostnadskrevenne, grunnet at bygget, etter alle praktiske formål, ikke skal slippe ut klimagasser (Kvale & Norang, 2021, s. 11). Når det gjelder kriteriene i ETC 7.7, stilles det krav til at eiendommen som erverves, har energimerke A eller er topp 15 % av eksisterende bygningsmasse i landet (European Commission, 2022). Informant ESG2 belyser blant annet utfordringen med hva som er topp 15 %, og med utgangspunkt i presentert teori (Herud & Bye, 2021 s. 46), har kun et fåtall av kontoreiendom i Oslo, energimerke A.

Videre tyder funnene på at investorer og akkvisitører vil være avhengig av å avdekke byggets tekniske tilstand tidligere i prosessen. Herunder vil analyser rundt eiendommens generalitet,



elastisitet og fleksibilitet (Arge, 2003, s. 5) være viktige parametere. Dette for å vurdere mulighetene for at eiendommen kan rehabiliteres og energieffektiviseres, uten en stor investering.

Informant ESG3 forteller at grønn rehabilitering ikke krever en stor investering, belyst ved at 20 % av bygningsmassen kan energieffektiviseres, uten større kostnader. Studien indikerer at den mest fornuftige tilnærmingen, økonomisk sett, er å tilfredsstille taksonomien ved reduksjon av byggets primærenergi med 30 % (European Commission, 2022). Dersom brun rabatt gjør seg gjeldene i Norge, kan eiendommen erverves rimeligere (GEM, u.å), rehabiliteres – slik ønsket til EU er (European Commission, 2020), og selges med grønn premie (Herud & Bye, 2021, s. 84).



Figur 33: Forventet akkvisisjonsstrategi som følge av taksonomien.

Kilde: Egen fremstilling.

Sett i lys av informantene AKK1 og AKK2, vil taksonomien resultere i at eiendommer, av typen value-add, blir mest aktuelt for akkvisitører. Dette fordi core-eiendom forventes å «bli for dyr». For å kunne kapitalisere på ervervet eiendom, antas det at det vil bli mest hensiktsmessig å tilfredsstille taksonomien etter ETC 7.2.

*Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi kapittel 7 for valg av kontorleieobjekt?*

For å besvare det overordnede forskningsspørsmålet for leietakere i bransjen, ble det utarbeidet ett detaljert forskningsspørsmål. Dette vil drøftes og vurderes sammen med det overordnede forskningsspørsmålet for oppgaven:

1. Resulterer EUs taksonomi kapittel 7 i en økt etterspørsel blant leietakere etter bærekraftig kontoreiendom?

Funnene i case 4, viser ulike holdninger til bærekraftig bygningsmasse. Dette er to relativt like leietakere, med internasjonale eiere. Informant LEI1 beskriver at brukerne av bygget er i fokus. Dermed er byggets fleksibilitet (Arge, 2003, s. 5) og komfort viktigere enn

klimagassutslippet fra bygget. Informant LEI2 hadde ikke kjennskap til hvorfor selskapet inngikk leieforholdet i 2019, men forteller at klimaregnskapet til bygget er noe ledelsen til selskapet er opptatt av.

Informant LEI1 forklarer at sertifiseringer, eller andre investeringer som gjør eiendomsmassen grønnere, kun er interessant for deres selskap dersom dette gir en tydelig driftsfordel. Funnene gjort av Indegård (2019) samsvarer med informant LEI1s holdning. Dette funnet er motstridende til informant AKK1, som har en oppfatning om at sertifiseringer kan skape økte leieinntekter.

Informanten LEI2 har en annerledes oppfatning enn informant LEI1, og belyser at deres selskap var en av bidragsyterne til at bygget de leier ble oppført med BREEAM-NOR karakteren «excellent». I tillegg har bygget energimerke A, som gir driftsfordeler (Enova, 2011). Informanten hadde ikke kjennskap til hvorfor selskapet var opptatt av dette.

Det er diskutert om dette kan ha forklaring i året leiekontrakten ble inngått. Informant LEI2 sitt selskap flyttet inn i lokalene i 2019, mens informant LEI1 har sittet i de samme lokalene siden 2013. Leieobjektene, er derfor fra ulik alder, og fra ulike tekniske forskrifter. Det er å anta at holdningen til de ulike aktørene har vært annerledes på disse tidspunktene, og videre kan være med på å forklare de ulike holdningene til bærekraft og sertifiseringer. Dette kan underbygges med den økende trenden Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold (2019b) fant i sin studie.

Funnene tyder på at det eksisterer en etterspørsel etter bærekraftig eiendom, forklart gjennom informant LEI2. Informant LEI1 forteller at eiendommen gjerne kan være bærekraftig, dersom dette resulterer i en tydelig driftsfordel. Dette indikerer at økte leiepriser, slik forventningen til informantene AKK1 og AKK2 er, må veies opp mot de eventuelle driftsfordelene dette gir leietakere. Informant LEI1 mener at det bør utarbeides incentiver til leietakere for å leie bærekraftige eiendommer.

## 5.2 Svar på problemstilling og avsluttende betraktninger

### 5.2.1 Svar på problemstillingen

#### ***Hvilke konsekvenser har EUs taksonomi for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom?***

Masteroppgaven har, innenfor rammen på 30 studiepoeng, undersøkt hvilke konsekvenser EUs taksonomi har for et representativt utvalg i eiendomsbransjen. Dette ved å se på påvirkningen taksonomien har på innovasjon og akkvisisjon, som ikke har vært gjenstand for tidligere forskning. Det er i tillegg undersøkt hvorfor taksonomien påvirker eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig.

Studien indikerer at taksonomien har en positiv virkning inn mot tilbudssiden av eiendomsbransjen, der ønsket og forventingen er å omstille seg til å bli mer bærekraftig – selv for aktører som ikke har rapporteringsplikt i dag (Regjeringen, 2021b). Funnene tyder på at dette skyldes en forventning om å kapitalisere på bærekraftige kontorbygg; dette ved bankmarginene, leieinntekter og fremtidig salg.

Denne forventningen blant investorer resulterer i at akkvisitører og forvaltere av kontoreiendom, av konkurransemessige årsaker, må omstille seg. Dersom disse aktørene ikke klarer å levere tjenester tilpasset taksonomien, vil de kunne miste markedsandeler til andre organisasjoner som klarer å tilpasse seg den nye institusjonen (North, 1990, s. 5).

Funnene i denne studien tyder på at EUs taksonomi driver frem mer innovasjon og nyskaping i bransjen. Tematikken er samtidig ny for flertallet av informantene, og de er derfor usikre på hvilke nyskapende løsninger dette resulterer i. Samtidig indikerer studien at løsninger som dekker rapporteringskravene og gir mulighet for grønn premie på leieinntekter og salgsverdi, er det som gir konkurransemessig fortrinn som følge av taksonomien. Det er også avdekket en forventning hos en informant, at BREEAM-sertifisering kan benyttes for å få et konkurransemessig fortrinn i bransjen.

Videre indikerer studien at taksonomien vil ha noe påvirkning på informantenes akkvisisjonsstrategier. Funnene tyder på at taksonomien, slik EU ønsker, vil resultere i en rehabiliteringsbølge av eksisterende bygningsmasse. Dette gjør at akkvisisjonsstrategien, for finansielle akkvisitører, resulterer i en mer industriell strategi (Vatnedalen, 2021, s. 3) ved erverv av kontoreiendommer av typen value-ad. Taksonomien har i tillegg innvirkning på de

analytiske tilnærmingene for hvordan kontorbygget best kan gjøres bærekraftig, for deretter å redusere energibehovet med 30 % (ETC 7.2).

Studien indikerer at det er en økende trend blant leietakere for å leie bærekraftige kontoreiendommer. Det er samtidig avdekket at vil ta tid før etterspørselssiden av eiendomsmarkedet omstiller seg til å velge bærekraftige kontorbygg. Det er avdekket funn, som tyder på at EUs taksonomi kapittel 7, bør inneholde incentiver for leietakere slik at flere velger grønne bygg – for å raskere nå målet om et klimanøytralt Europa.

### 5.2.2 Funnenes praktiske og teoretiske implikasjoner

Med teoretisk forankring i institusjonelle endringer, er det avdekket at de uformelle institusjonene som dannes (North, 1990, s. 5), er en svært viktig driver for endringer i samfunn. Dette underbygges ved at selskap, som ikke er underlagt en formell institusjon, vil omstille seg for å bli «vinnere» i den nye institusjonen (North, 1990, s. 5). I tillegg belyser studien at endringen i relative priser er et viktig virkemiddel for institusjonelle endringer (North, u.å, s. 4).

Funnene har avdekket at taksonomien er utfordrende å bruke i praksis, med bakgrunn i norsk lovgivning. Dette gjelder per februar 2022, og det har blant annet blitt avdekket funn, knyttet til konsesjonslovgivning – der norske, regulatoriske krav gjør at eiendommer med overskuddsenergi ikke kan selge energien videre. Det samme gjelder utbygging i rurale strøk, der oppføring av bygg i slike områder ikke vil kunne tilfredsstillende taksonomien.

Funnet innebærer at Finanstilsynet, som antas å være ansvarlig myndighet (Kvale & Norang, 2021, s. 43), må utarbeide de nødvendige definisjoner slik at taksonomien kan brukes etter sin hensikt. Tidligere studier har i tillegg avdekket mangler på definisjoner, som nZEB (nullutslippsbygg) og primærenergi.

Funnene tyder på at taksonomien, dersom det skal skje en rask omstilling i bransjen, bør inneholde krav og incentiver til leietakere. Slike krav kan blant annet være at leietakere skal ha en grønn leieavtale med gårdeier, eller rapportere på eget energiforbruk. Dersom leietakere har slike ordninger på plass, kan de for eksempel belønnes med lavere eiendomsskatt. Dette kan resultere i en raskere omstilling i leiemarkedet (Geltner et al., 2014, s. 27)

Hovedformålet med taksonomien er at bidra til at EU skal bli klimanøytralt innen 2050. Ved å klassifisere hva som gjør en økonomisk aktivitet bærekraftig, gir dette bedre muligheter for at målene, som kommer frem av Parisavtalen og Europakommisjonen, oppnås. At EUs

taksonomi skaper en atferdsendring i eiendomsbransjen er tydelig, selv om taksonomien i dag kun stiller krav til rapportering for store selskap. Eiendomsbransjen blir derfor mer bærekraftig og har mindre negativ innvirkning på miljøet (Grønn byggallianse, u.åa).

### 5.2.3 Refleksjon over eget arbeid

Arbeidet med masteroppgaven har vist seg å være en fordypning i et område, der flere forhold enn så lenge synes uavklarte. Taksonomiens konsekvenser for et utvalg av aktører i eiendomsbransjen har vært et lite utforsket element, der mye av tidligere forskning i all hovedsak handler om utfordringer og holdninger til klassifiseringssystemet. Studien har gitt meg god erfaring i å angripe et tema ut fra en forskningsbasert metodikk.

Taksonomien har et finansielt utgangspunkt, rettet mot energiforbruk på bygningsmassen. Dette peker i utgangspunktet mot det finansielle/tekniske innen eiendomssektoren, noe som ikke er i samsvar med min grad/fagsammensetning ved NMBU. Å fastlegge det teoretiske grunnlaget for analysen har følgelig vært noe utfordrende, men ledet meg til å angripe temaet fra et mer overordnet blikk på taksonomiens konsekvenser.

Denne tilnærmingen har ledet til en bred og omfattende forskningstilnærming, der jeg har hatt mye på hjertet. Til ettertanke kunne en bedre tilnærming vært å gå mer inn på konkrete områder, der klassifiseringssystemet påvirker aktører i eiendomsbransjen. Dette kunne for eksempel vært taksonomiens innvirkning på innovasjon eller i akkvisisjonsprosessen for ulike typer akkvisitører, som kunne bidratt til et mer spisset forskningsopplegg. Med en slik tilnærming ville det teoretiske grunnlaget fremstått enklere og mer spisset.

### 5.2.4 Forslag til videre forskning

Funnene som er gjort i denne studien, tyder på en usikkerhet for hvordan eiendomsaktører skal rapportere på taksonomien. Noe av dette skyldes at taksonomien ennå ikke er implementert i norsk lovgivning, samt at de konkrete kravene til klassifisering og rapportering i Norge ikke er fastlagt. En studie som belyser hvordan selskap bør rapportere, eventuelt lage et forenklet rapporteringsverktøy, kan være gjenstand for fremtidig forskning.

En utfordring i mitt arbeid, har vært at flere av informantene ble oppfattet som «politisk korrekte» i intervjuene. Det kan være av interesse å gjennomføre en anonymisert, kvantitativ studie av taksonomiens virkninger for eiendomsbransjen. Dette for å undersøke om selskap faktisk omstiller seg mot en mer bærekraftig framtid.

I avgrensningen av studien ble det tatt utgangspunkt i ett miljømål. Dette er miljømål 1) begrense klimaendringer (European Commission, 2022). Det har, under utarbeidelsen av studien, kommet flere miljømål med tilhørende kriterier, med mindre fokus på energiforbruk. Dette er eksempelvis miljømål 4) omstilling til en sirkulær økonomi (European Commission, 2022). Fremtidig forskning kan ta utgangspunkt i andre miljømål, og undersøke påvirkningen taksonomien har fra et annet utgangspunkt.

En annen mulig kandidat for videre forskning, vil være å se nærmere på hvordan en bærekraftig omstilling kan skje i boligmarkedet. Selv om taksonomien omfatter alle typer bygg, må det i praksis eksistere en betalingsvillighet for bærekraftige boligeiendommer.

## Referanseliste

- Arge, K. (2003). *Generalitet, fleksibilitet og elastisitet i kontorbygninger*. Tilgjengelig fra: <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmloi/bitstream/handle/11250/2418679/Prosjektrapport340.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Lastet ned 4. mai 2022).
- Asker, L., Nohre-Walldén, A., Fiskum, V. A. (u.å). *BREEAM og EUs klassifisering av grønne bygg*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/09/200911-Infoark-om-EUs-taksonomi-for-b%C3%A6rekraftige-bygg.pdf> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Borgnes, B. O. (2020). *Hvordan kan ny teknologi stimulere til bedret risikohåndtering ved akkvisisjon av utviklingseiendom til boligformål?* Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Byggordboka. (2017a). *Akkvisisjon*. Tilgjengelig fra: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/akkvisisjon>. (Lastet ned 24. januar 2022).
- Byggordboka. (2017b). *Bare-house avtale*. Tilgjengelig fra: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/bare-house-leieavtale>. (Lastet ned 10. april 2022).
- Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Cramo. (2020). *Innovasjonsbarometeret: JAKTEN PÅ KONKURRANSEDYKTIGHET OG INNTEKTER DRIVER INNOVASJONEN*. Tilgjengelig fra: <https://www.innovasjonsbarometeret.no/drivere-og-barrierer-for-innovasjon/>. (Lastet ned 24. januar 2022).
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6. Utgave. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Dalen, M. (u.å). Validitet og reliabilitet i kvalitativ forskning. Tilgjengelig fra: [VALIDITET OG RELIABILITET I KVALITATIV FORSKNING – UiO](#) (Lastet ned 10. mai 2022).
- Deloitte University Press. (2015). *The Ten Types Of innovation*. Tilgjengelig fra: <https://blog.hypeinnovation.com/using-the-ten-types-of-innovation-framework>. (Lastet ned 3. april 2022)
- Doblin. (1997). *Ten types of innovation*. Tilgjengelig fra: <https://doblin.com/ten-types>. (Lastet ned 3. mai 2022)
- Dunn, K. (2021). *Buildings not retrofit for net zero face a looming 'brown discount' as real estate goes green*. Tilgjengelig fra: <https://fortune.com/2021/11/12/buildings-not-retrofit-net-zero-face-brown-discount-real-estate-green-premium/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Ellefsen, H. C. (2019). *Bærekraftsrapportering – også for de små?* Tilgjengelig fra: <https://www.regnskapnorge.no/faget/artikler/arsregnskap/barekraftsrapportering--ogsaa-for-de-smaa/>. (Lastet ned 8. mars. 2022).
- Emisoft. (u.å). *EUs taksonomi vil endre spillereglene*. Tilgjengelig fra: <https://www.emisoft.com/kunnskapssenter/standarder-rammeverk-for-baerekraft/hva-er-eus-taksonomi/>. (Lastet ned 4. april 2022).
- Energiloven. (2010). *Lov av 1. juli 2010 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m.* Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1990-06-29-50?q=energimerke>. (Lastet ned 2. mai 2022).
- Enova. (2009). *Om energimerkeordningen*. Tilgjengelig fra: <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/> (Lastet ned 24. januar 2022).

- Enova. (2011). *Hva betyr energimerket for meg?* Tilgjengelig fra: <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/kjopeleie-bolig1/hva-betyr-energimerket-for-meg/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Episcope, M. (2018). *What are Core, Core Plus, Value-Add and Opportunistic Investments?* Tilgjengelig fra: <https://origininvestments.com/2018/02/21/what-are-core-core-plus-value-added-and-opportunistic-investments/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Eriksson-Zetterquist, U., Kalling, T., Styhre, A. & Woll, K. (2014). *Organisasjonsteori*. 1. utg. Oslo: Cappelen Damm. Tilgjengelig fra: [https://issuu.com/cdundervisning/docs/utdrag\\_fra\\_organisasjonsteori/11](https://issuu.com/cdundervisning/docs/utdrag_fra_organisasjonsteori/11) (Lastet ned 7. mai 2022).
- European Commission. (u.åa). *EU taxonomy for sustainable activities*. Tilgjengelig fra: [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities\\_en](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/sustainable-finance/eu-taxonomy-sustainable-activities_en). (Lastet ned 24. januar 2022).
- European Commission. (2022). *EU Taxonomy Compass*. Tilgjengelig fra: <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- European Commission. (2020). *A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives*. Rapport fra EU-kommisjonen 10/2020. Tilgjengelig fra: [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu\\_renovation\\_wave\\_strategy.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf) (Lastet ned 7. mai 2022).
- EU Technical Expert Group On Sustainable Finance. (2020). *Taxonomy: Final report of the Technical Expert Group on Sustainable Finance*. Brussel: EU.
- FN. (2021). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Lastet ned 24. januar 2022).
- FNRP. (2021). *What Are The Differences Between Core, Core Plus, Value-Add, and Opportunistic Commercial Real Estate Investments?* Tilgjengelig fra: <https://fnrpusa.com/blog/core-value-add-opportunistic-investments/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Fufa, S. F, Flyen, C & Venås, C. (2020). *Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede*. Oslo: Sintef Akademiske forlag. Tilgjengelig fra: <https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/bitstream/handle/11250/2719890/SFag+68.pdf?sequence=2> (Lastet ned 7. mai 2022).
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Ohio: On Course Learning.
- Granås, S. (2021). *124 bygg har ett eller flere Breeam In-use sertifikater*. Tilgjengelig fra: <https://tekniskenyheter.no/artikler/aktuelt/124-bygg-har-et-eller-flere-breeam-in-use-sertifikater>. (Lastet ned 24. januar 2022).
- GreenBookLive. (2022). *Certified BREEAM Assessments*. Tilgjengelig fra: <https://www.greenbooklive.com/search/buildingsearch.jsp?id=202&sectionid=0&partid=10023&projectType=&certNo=&productName=&companyName=&developer=&buildingRating=&certBody=&assessorAuditor=&addressPostcode=&countryId=18&postcode=&scale=7.5>. (Lastet ned 15. februar 2022).
- Green Energy Money. (u.å). *Brown Discounts & Green Premium Value Trends—New Real Estate Market Emerging Risk*. Tilgjengelig fra: <https://www.greenenergy.money/brown-discounts-green-premium-value-trends-new-real-estate-market-emerging-risk/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Gregersen, K. (2020). *Hva er ESG og hvorfor er det viktig i impact – og i bærekraftsinvesteringer*. Tilgjengelig fra: <https://www.finansco.no/blog/impact-hva-er-esg-og-hvorfor-er-det-viktig> (Lastet ned 29. april 2022).



- Gresb. (u.åa). *Our investor members*. Tilgjengelig fra: <https://gresb.com/nl-en/about-us/gresb-investor-members/> (Lastet ned 7.mai 2022).
- Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold. (2019a). *Merverdien av grønne bygg*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/10/Merverdien-av-gr%C3%B8nne-bygg.pdf> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold. (2019b). *Drift av bygninger: Mal for miljørapportering*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/11/Grunnlagsdokument-milj%C3%B8rapportering.pdf> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse. (2021). *Inputs to BREEAM-NOR 2021*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2020/11/Stakeholder-engagement-and-analysis-BREEAM-NOR-2021-report.pdf> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse. (2022). *Finn BREEAM-prosjekter*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/kunnskapscenter-prosjekter/breeam-sertifiserte-prosjekter/> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse. (u.åa). *Klimakur for bygg og eiendom*. Tilgjengelig fra: [https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#161054372\\_1156-39143120-001d](https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#161054372_1156-39143120-001d). (Lastet ned 24. januar 2022).
- Grønn Byggallianse. (u.åb). *Nysjerrig på BREEAM-NOR?*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysjerrig-pa-breeam-nor/> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse. (u.åc). *Om BREEAM In-use*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-in-use/> (Lastet ned 29. april 2022).
- Grønn Byggallianse. (u.åd). *Helsefremmende bygg og WELL*. Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/helsefremmende-bygg-og-well/> (Lastet ned 7. mai 2022).
- Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet*. Oslo: Cappelen Damm.
- Herud, A.D. & Bye, M. (2021). *Grønn premium i et todelt kontormarked*. Masteroppgave. Bergen: Norges Handelshøyskole.
- Holen, O.P. (2020). *Slik lager du Value Proposition Canvas*. Tilgjengelig fra: <https://prosperastiftelsen.no/slik-jobber-du-med-value-proposition-canvas/> (Lastet ned 8. mai 2022).
- Iberdrola. (u.å). *The green buildings are leading the way to more sustainable and efficient urban planning*. Tilgjengelig fra: <https://www.iberdrola.com/sustainability/sustainable-green-buildings> (Lastet ned 29. april 2022).
- Indergård, K. (2019). *Drivere og barrierer ved bruk av BREEAM-NOR - Hvilke drivere og barrierer møter aktørene ved bruk av BREEAM-NOR i prosjekter?* Masteroppgave. Trondheim: Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Forskningsopplegg og metoder*. Tilgjengelig fra: <https://www.uio.no/studier/emner/jus/afin/FINF4002/v14/metode1.pdf>. (Lastet ned 10.oktober 2021).
- Johannesen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon tilsamfunnsvitenskapelig metode*. 5. utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

- Jortveit, A. (2021). *10 ting du bør vite om EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*. Tilgjengelig fra: <https://energiogklima.no/nyhet/ti-ting-du-bor-vite-om-eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-baerekraftig-finans/>. (Lastet ned 28. april 2020).
- Kvale, N & Norang H. (2021). *Grønt er skjønt*. Masteroppgave. Trondheim: Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet.
- Kolodziejczyk, B., Mielcarz, P. & Osiichuk, D. (2018). *The concept of the real estate portfolio matrix and its application for the structural analysis of the Polish commercial real estate market*. Tilgjengelig fra: <https://hrcak.srce.hr/file/332492>. Lastet ned (5. mai 2022).
- Leikvam, G & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Lexparancy. (u.å). Artikkel 18 – minstekrav. Tilgjengelig fra: [https://lexparancy.org/eu/32020R0852/ART\\_18/](https://lexparancy.org/eu/32020R0852/ART_18/). (Lastet ned 29. april 2022).
- Lucarelli, C., Mazzoli, C., Rancan, M. & Severini, S. (2020). *Classification of Sustainable Activities: EU Taxonomy and Scientific Literature*. Tilgjengelig fra: <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/16/6460/htm>. (Lastet ned 29. april 2022).
- Mahoney, J. & Thelen, K. (2010). *Explaining Institutional Change*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Miljødirektoratet. (2021). *Om Europas grønne giv*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/internasjonalt/gronn-giv/europas-gronne-giv/>. (Lastet ned 5. mai. 2022)
- Miljødirektoratet. (2022). *Sirkulær økonomi*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/avfall/sirkular-okonomi/>. (Lastet ned 5. mai 2022).
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.
- North, D. C. (u.å). *Institutional Change: A Framework Of Analysis*. Tilgjengelig fra: <https://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/bitstream/handle/10535/4102/9412001.pdf> (Lastet ned 29. april 2022).
- Næringseiendom. (u.å). *CBD – det sentrale business distriktet*. Tilgjengelig fra: <https://ne.no/guide/cbd-det-sentrale-businessdistriktet/>. (Lastet ned 5. mai 2022).
- Næringslivets Hovedorganisasjon. (u.å). *EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*. Tilgjengelig fra: <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-baerekraftig-finans/> (Lastet ned 7. mai 2022).
- Propely. (2020). *Hva er Proptech*. Tilgjengelig fra: <https://www.propely.io/nb/resources/blog?p=hva-er-proptech>. (Lastet ned 8 mai. 2022).
- Randby, S. (2022). *EUS TAKSONOMI – NY VEILEDER ER UTE – PUST MED MAGEN*. Tilgjengelig fra: [https://blogg.malling.no/eus-taksonomi-ny-veileder-er-ute-pust-med-magen?utm\\_content=197443243&utm\\_medium=social&utm\\_source=linkedin&hss\\_channel=lcp-1151218](https://blogg.malling.no/eus-taksonomi-ny-veileder-er-ute-pust-med-magen?utm_content=197443243&utm_medium=social&utm_source=linkedin&hss_channel=lcp-1151218) (Lastet ned 29. april 2022).
- Researchgate. (2018). *The Value Proposition Canvas*. Tilgjengelig fra: [https://www.researchgate.net/figure/The-Value-Proposition-Canvas-Osterwalder-et-al-2014\\_fig1\\_325138396](https://www.researchgate.net/figure/The-Value-Proposition-Canvas-Osterwalder-et-al-2014_fig1_325138396). (Lastet ned 15. april 2022).
- Regjeringen. (2021a). *Prop. 208 LS (2020–2021)*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-208-ls-20202021/id2856814/>. (Lastet ned 29. april 2022).

- Regjeringen. (2021b). *Nye regler om bærekraftig finans vil ikke tre i kraft fra nyttår*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nye-regler-om-barekraftig-finans-vil-ikke-tre-i-kraft-fra-nyttar/id2892207/> (Lastet ned 24. januar 2022).
- Regnskapsloven. (1998). *Lov om årsregnskap m.v av 17. juli 1998*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1998-07-17-56>. (Lastet ned 2. mai 2022).
- Schütze, F., Stede, J., Blauert, M., Erdmann, K. (2020). *EU taxonomy increasing transparency of sustainable investments*. Tilgjengelig fra: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/229644/1/1743676190.pdf> (Lastet ned 29. april 2022)
- Schild, P.G., Klinski, M. & Grini, C. (2010). *Analyse og sammenlikning av krav til energieffektivitet i bygg i Norden og Europa*. Tilgjengelig fra: [https://www.sintef.no/globalassets/upload/analyse\\_og\\_sammenlikning\\_av\\_krav\\_til\\_energieffektivitet.pdf](https://www.sintef.no/globalassets/upload/analyse_og_sammenlikning_av_krav_til_energieffektivitet.pdf). (Lastet ned 25. mars 2022).
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2017). *Eigedomshistorie*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Sehkhari, S. (2020). Bid Rent Theory. Tilgjengelig fra: <https://planningtank.com/settlement-geography/bid-rent-theory>. (Lastet ned 24.03. 2022).
- Smith, K. E. (u.å). *Hva er WELL?* Tilgjengelig fra: <https://www.erichsenhorgen.no/kompetanse/energi-og-miljoe/well-sertifisering/> (Lastet ned 29. april 2022)
- Stiftelsen Miljøfyrtårn. (2021). *Slik unngår du grønnvasking*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljofyrtarn.no/slik-unngar-du-gronnvasking/>. (Lastet ned 12. september 2021).
- Statistisk sentralbyrå. (2022). Virksomheter, 6. januar 2022. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/virksomheter-foretak-og-regnskap/virksomheter-og-foretak/statistikk/virksomheter>. (Lastet ned 20. mars 2022).
- Tennbakk, B. & Landet, I. B. (2017). *Norsk definisjon av nesten nullenergibygg*. Tilgjengelig fra: <https://www.energinorge.no/contentassets/fa5408b0d2d94d989a0f0e1e1acd195c/thema-notat-norsk-definisjon-av-nesten-nullenergibygg.pdf> (Lastet ned 29. april 2022).
- Union Eiendom. (2021). *Kraftig fall i nybyggingen i 2022*. Tilgjengelig fra: [Kraftig fall i nybyggingen i 2022 | UNION M2](#). (Lastet ned 24. januar 2022).
- Vatnedalen, Ø. R (2021). *Eiendomsinvesteringer fra A til Å*. Oslo: Hegnar Media.
- Wikborg-Rein. (2022). *Frokostmøte om EUs taksonomi*. Oslo (11.05.2022).
- Wiktorin, A. (2018). *Characteristics of different risk strategies*. Tilgjengelig fra: <https://www.places-and-spaces.com/en/issue-2-2018/value-add-as-an-investment.html>. (Lastet ned 10. april).
- Woods, T. (2015). *The Ten types of innovation Framework – and how to use it*. Tilgjengelig fra: <https://blog.hypeinnovation.com/using-the-ten-types-of-innovation-framework>
- World Green Building Council. (u.å). *About Green Building*. Tilgjengelig fra: <https://www.worldgbc.org/what-green-building> (Lastet ned 29. april 2022).
- Yin, R. K (1994). *Case Study Research: Design and Methods* (2. utgave). Thousand Oaks: Sage Publications.
- Zero. (u.å). *ZEB Definitions*. Tilgjengelig fra: <http://www.zeb.no/index.php/en/about-zeb/zeb-definitions>. (Lastet ned 4. mai 2022).

## Vedlegg

### Vedlegg 1: Søkeord og antall søketreff på Google Scholar

Søkeord	Søketreff
Taksonomi eiendomsutvikling	9
Taksonomi eiendom	289
EUs taksonomi eiendom	100
Bærekraftig eiendom	5700
EUs taksonomi	2660
EU taxonomy	769 000
EU taxonomy Real Estate	20 600
EU taxonomy Real Estate development	27 400
Institusjonelle endringer	19 200
institutional change	5 080 000
Green Building	4 500 000
Green premium Real Estate	104 000
Brown discount property	176 000
Sustainability property	2 090 000
Climate risk	3 510 000
Investment strategies property	2 600 000

## Vedlegg 2: Godkjenning fra NSD:

24.04.2022, 12:23

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## Vurdering

### Referansenummer

970507

### Prosjektittel

EUs taksonomi - innovasjonsdriver eller innovasjonsbarriere?

### Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Knut Boge, knut.boge@nmbu.no, tlf: +4745065261/67231262

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Caspar Vinje Hagland, caspar.cvh@gmail.com og caspar.vinje.hagland@nmbu.no, tlf: 93883201

### Prosjektperiode

31.01.2022 - 15.07.2022

### Vurdering (1)

#### 06.01.2022 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 06.01.2022, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og Personverntjenester. Behandlingen kan starte.

#### DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

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

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.07.2025.

#### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig,

<https://meldeskjema.nsd.no/vurdering/61b8ed6b-6bfc-4878-a937-de6cd1d708da>

1/2

spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

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

#### PERSONVERNPRINSIPPER

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

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

#### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

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

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

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

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

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

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

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

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

Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

## Vedlegg 3: Informasjonsskriv til informantene

### Vil du delta i forskningsprosjektet

#### ***EUs taksonomi – innovasjonsdriver eller innovasjonsbarriere?***

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt for å undersøke hvilke følger EUs taksonomi kan få på innovasjon og nyskaping for akkvisisjonsprosessen for næringsseiendom. Dette prosjektet er den avsluttende masteroppgaven på Norges miljø- og biovitenskapelige universitets (NMBUs) integrerte master i Eiendom. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

Overordnet tema for masteroppgaven er innovasjon og nyskaping i eiendomsutviklingsbransjen, en bransje som ofte oppfattes som tradisjonell og lite nyskapende. Sett i lys av EUs grønne giv, har EU utviklet rapporteringssystemet Taksonomien. Eiendom er en bransje som i stor grad vil påvirkes av dette systemet. Det er derfor interessant å undersøke hvordan taksonomien kan bidra til innovasjon og nyskaping i bransjen, og hvordan eiendomsutviklere kan benytte taksonomien for å få konkurransefortrinn.

Masteroppgaven som formål i å svare på følgende problemstilling:

Hvordan kan taksonomien bidra til innovative løsninger innenfor eiendomsselskapers akkvisisjonsprosess av næringsseiendom som skal rehabiliteres i området Stor-Oslo?

For å besvare problemstillingen min vil følgende forskningsspørsmål besvares:

1. Er lover og regler, innovasjonsdrivere eller innovasjonsbarrierer for eiendomsbransjen?
2. Skapte innføringen av Plan og bygningsloven av 2008 innovasjon og nyskaping innenfor akkvisisjonsprosessen av næringsseiendom?

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er ansvarlig for prosjektet.  
Prosjektansvarlig: førsteamanuensis Knut Boge (veileder).  
Student: Caspar Vinje Hagland.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Du er valgt ut basert på en vurdering av selskaper som kjøper, eier eller leier næringsseiendom, og som vil bli påvirket av EUs handlingsplan om bærekraftig finans og taksonomien.

Du får spørsmål om å delta i studien fordi jeg er av den oppfatning at din faglige kompetanse og erfaring i eiendomsbransjen vil styrke min masteroppgave og videre forskning om EUs taksonomi og innovasjon og nyskaping i eiendomsbransjen.

### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Ved å delta i denne studien samtykker du til å delta i et intervju. Grunnet Covid19 kan intervjuene bli gjennomført per telefon, Zoom eller Teams, men kan også gjennomføres med fysisk oppmøte om ønskelig. Antatt tidsbruk vil være ca. 1 time. Intervjuet vil etter planen gjennomføres i februar/mars 2022.

Jeg vil gjøre lyd-/videoopptak og ta notater under intervjuet.

Før intervjuet vil jeg innhente offentlig tilgjengelige data om din bedrifts virkeområde og struktur, herunder offentlig tilgjengelig informasjon om din erfaringsbakgrunn og stilling i bedriften. Intervjuet vil følge en intervjuguide om akquisisjon, EUs taksonomi og innovasjon og nyskaping i eiendomsbransjen.

Du vil være helt anonym i masteroppgaven slik at informasjon du oppgir ikke kan spores tilbake til deg. Jeg vil derfor kun definere din rolle i selskapet, men utelukke andre opplysninger som kan knytte deg til et bestemt selskap.

### **Det er frivillig å delta**

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

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. De eneste som vil ha tilgang til dine personopplysninger er Caspar Vinje Hagland, og prosjektansvarlig/veileder Knut Boge.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er juli 2022. Dersom du samtykker til det, vil dine persondata og opptaket av intervjuet bli lagret på en sikker server ved NMBU i inntil 5 år.

Formålet med oppbevaringen av dine personopplysninger og intervjuet etter avslutningen av prosjektet er arkivering for senere forskning av prosjektansvarlig Knut Boge. Eventuell bruk av dine personopplysninger og intervjudata til senere forskning etter avslutning av min studie må godkjennes av meg. Dersom du ikke samtykker til lagring av dine data etter avslutning av prosjektet, vil dine persondata, notater og opptaket av intervjuet bli slettet i forbindelse med avslutningen av prosjektet.

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

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges Miljø- og biovitenskapelige universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.



### Dine rettigheter

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

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

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med *Norges Miljø- og biovitenskapelige universitet* ved:

- Caspar Vinje Hagland (student), telefon +47 938 83 201, e-post: [caspar.vinje.hagland@nmbu.no](mailto:caspar.vinje.hagland@nmbu.no)
- Knut Boge (prosjektansvarlig), telefon +47 450 65 261 / 67231262, e-post: [knut.boge@nmbu.no](mailto:knut.boge@nmbu.no)
- Hanne Pernille Gulbrandsen (NMBUs personvernombud), telefon +47 402 81 558, e-post: [ersonvernombud@nmbu.no](mailto:ersonvernombud@nmbu.no)
- Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med: NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personvertjenester@nsd.no](mailto:personvertjenester@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

*Knut Boge*  
(Prosjektansvarlig, forsker/veileder)

*Caspar Vinje Hagland*  
(Student)

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *EUs Taksonomi – innovasjonsdriver eller innovasjonsbarriere*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju.
- at intervjuet med meg kan tas opp med lyd og/eller videoopptager
- at mine personopplysninger lagres i inntil 5 år etter prosjektslutt, for bruk i videre forskning

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

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

## Vedlegg 4: Intervjuguide til investorer og akkvisitører

### Intervjuguide:

Kort introduksjon av meg selv og temaet for masteroppgaven

### Innledende spørsmål:

- Kan du fortelle litt kort om deg selv, utdanning, erfaringer fra eiendomsbransjen og din nåværende stilling i bedriften.
- Hvor stor del av deres strategi knytter seg til akkvisisjon av eiendom som skal transformeres eller rehabiliteres. Altså «Value Ad» eiendom?
- Hva er kriteriene dere bruker for å identifisere mulige eiendommer som skal erverves?
- Hvilke parametere er de viktigste for dere ved verdivurderingen dere gjør når eiendom skal erverves?
- Hvilke parametere bruker dere ved vurdering av eiendommens yield?
- Hvor viktig er bygget, som teknisk objekt, ved vurderinger om eiendom skal erverves?
- Hvilke følger har strengere lovverk, slik som PBL og TEK17, påvirket vurderingene dere gjør i en akkvisisjonsprosess.
- Hvor sentralt står sertifiseringer, slik som BREEAM-NOR, for vurderingen om en eiendom skal erverves?
- Hvor viktig er det for dere å få eiendomsporteføljen BREEAM In use-sertifisert?

### Hovedspørsmål:

- Hvordan har din bedrift forberedt seg på EUs taksonomi eller EUs grønne giv?
- Vil taksonomien endre deres strategi for identifisering av eiendom?
- Vil taksonomien påvirke deres avgjørende parametere ved verdivurderinger av eiendom som skal erverves?
- Hvilke utfordringer medfølger taksonomien for deres porteføljestrategi?
- Tror du at taksonomien vil gjøre «brune bygg» mer eller mindre attraktivt for kjøp? Eksempelvis en «brun discount»?
- Hvordan vil taksonomien påvirke kravene til beslutningsgrunnlag ved akkvisisjon?
- Hvordan vil taksonomien endre deres aktiviteter innenfor akkvisisjon?
- Hvilke følger tror du taksonomien vil ha for hele eiendomsbransjen?

**Innovasjonsspørsmål:**

- Hva mener du ligger i ordene, innovasjon og nyskapning?
- Hva kjennetegner en innovativ eiendomsaktør?
- Hva mener du er drivere for innovasjon i eiendomsbransjen?
- Er lover og regler innovasjonsdrivere for eiendomsutvikling?
- Er lover og regler innovasjonsbarrierer for eiendomsutvikling?
- Hvor aktiv er din bedrift på innovasjon for bedriftens prosesser. Dette kan eksempelvis være selskapsstruktur og profittmodeller?
- Hvor aktive er deres bedrift på innovasjon for kundeopplevelsene til bedriftens kunder?
- Vil taksonomien ha noen konsekvenser for innovasjon knyttet til bedriftens prosesser?
- Vil taksonomien ha noen konsekvenser for innovasjon knyttet til kundeopplevelsen?
- Hvordan kan innovasjon og nyskapning gi konkurransefortrinn i eiendomsbransjen?

**Avsluttende refleksjoner:**

- Er taksonomien et hensiktsmessig tiltak for å gjøre eiendom til en grønnere bransje?
- Er det noe jeg ikke har spurt om som jeg burde tatt opp?
- Har du noen andre du vil anbefale meg å snakke med?

Takk for at du tok deg tid til å delta i studien.

## Vedlegg 5: Intervjuguide til forvalter

Intervjuguide forvalter:

1. Kan du fortelle litt om deg selv, erfaring fra bransjen og utdanning?
2. Arbeider deres bedrift aktivt med bærekraft?
3. Har dere hatt noen strategi på å sertifisere eiendommene deres?
4. Har dere dialoger eller fastsatte mål med leietaker om arbeid med bærekraft?
5. Hvor godt kjenner du til taksonomien?
6. Hvordan opplever du gårdeieres forhold til taksonomien eller bærekraft?
7. Hvordan opplever du leietakers forhold til taksonomien eller bærekraft?
8. Har taksonomien påvirkning på innovasjon i deres selskap?
9. Endrer taksonomien deres oppgaver innenfor forvaltning?
10. Hvordan tror du taksonomien endrer hele eiendomsbransjen?

## Vedlegg 6: Intervjuguide leietaker

Intervjuguide til leietaker:

Presentasjon av meg selv, og om prosjektet.

1. Kan du fortelle litt kort om deg selv, utdanning, eventuelle erfaringer fra eiendomsbransjen og din nåværende stilling i bedriften.
2. Hvilke sentrale vurderinger gjør dere ved valg av leieobjekt?
3. Hvor viktig er bygget, som teknisk objekt, ved vurderinger om eiendom skal leies?
4. Hvor godt kjent er du med taksonomien?
5. Hvor sentralt, ved valg av leieobjekt, er det at bygget er grønt og bærekraftig?
6. Hvor sentralt er det at leieobjektet deres er BREEAM-sertifisert?
7. Hvor sentralt, ved valg av leieobjekt, er det at bygget er innovativt?
8. Hvordan tror du taksonomien vil påvirke deres beslutning for valg av leieobjekt?

Takk for at du deltok!

## Vedlegg 7: intervjuguide supplerende informanter

ESG-intervju:

1. Kan du fortelle litt om deg selv, og erfaring fra bransjen?
2. Hvilken rolle har deres selskap i bransjen?
3. Hva er taksonomien?
4. Hva er forskjellen mellom taksonomien og de andre rammeverkene/sertifiseringene som har eksistert tidligere?
5. Hvordan opplever du bransjens oppfatning av taksonomien?
6. Hva mener du er fordelene med taksonomien?
7. Hva mener du er ulempene med taksonomen?
8. Hvordan skal man bruke taksonomien, da i Norge?
9. Hvilke følger tror du taksonomien får for hele bransjen?
10. Er taksonomien et hensiktsmessig tiltak for å gjøre eiendom til en grønnere bransje?
11. Er det noe jeg ikke har spurt om som jeg burde tatt opp?
12. Er det noe mer du vil tilføye som jeg ikke har spurt om?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway