



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi

The Real Estate Industry's encounter with
EU's taxonomy

Helene Drechsler & Gunhild Eline Torvik
Master i Eiendom (M-EIE)

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på det femårige masterstudiet i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Masteroppgaven utgjør 30 studiepoeng og er skrevet våren 2023. Vi ser tilbake på en spennende, lærerik og utfordrende periode. Det har vært en glede å jobbe sammen og vi sitter igjen med mange gode minner og erfaringer som vi tar med oss videre.

Vi ønsker ført og fremst å rette en stor takk til vår veileder, førsteamanuensis Knut Boge. Dine innspill, tilbakemeldinger og råd har utfordret og motivert oss, samt gitt oss god veiledning i arbeidet med oppgaven. Videre vil vi også takke alle som har stilt til intervju og delt sine erfaringer og kunnskap med oss.

Takk til familie, venner og kjærester for all støtte gjennom studietiden og tålmodighet i utfordrende perioder.

Avslutningsvis ønsker vi å rette en stor takk til mastergjengen i 4. etg. Ur, andre medstudenter og alle de flotte damene i Foreningen Hunkatten og Collegium Alfa for fem uforglemmelige år i Ås.

Helene Drechsler

Gunhild Eline Torvik

Ås, 15. mai 2023

Sammendrag

Temaet for denne masteroppgaven er hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker aktører i eiendomsbransjen som driver med utvikling, forvaltning og investering. Kravene til rapportering på bærekraft og samfunnsansvar blir stadig strengere og mer omfattende. For å oppfylle de ambisiøse målene som ligger i FNs bærekraftsmål og Parisavtalen, må sterke tiltak til. Ett av de mest sentrale verktøyene for å oppnå disse målene er EUs taksonomi, et klassifiseringssystem for bærekraftig finans. Formålet med innføringen av taksonomien er å styre kapital i en bærekraftig retning, redusere grønnvasking, og etablere en felles definisjon av hva som er bærekraftig.

Innføringen av EUs taksonomi er en stor omveltning for eiendomsbransjen og vil medføre endringer i hvordan hele bransjen jobber. Formålet med oppgaven er å bidra med kunnskap om hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker rammebetingelsene til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen.

Funnene i studien viser at innføringen av EUs taksonomi påvirker bedrifter i eiendomsbransjen som driver med utvikling, forvaltning og investering. Eiendomsbransjen har økt behov for, og etterspør kompetanse for å møte de strenge kravene i taksonomien og utfordringer på bærekraft. For at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig er lovkrav avgjørende. Videre indikerer funnene våre at innføringen av taksonomien har ført til økt etterspørsel etter grønne bygg. Innføringen av EUs taksonomi reiser også spørsmål knyttet til den fremtidige aktualiteten til sertifiseringsordningen BREEAM.

Ved å undersøke hvordan utviklere, forvaltere og investorer responderer på innføringen av EUs taksonomi i lys av omdømme og samfunnsansvar, viser funnene at EUs taksonomi ikke har en direkte effekt i dette arbeidet enda. Ved innføringen av EUs taksonomi er det økt behov for samarbeid. Funnene viser at enn så lenge påvirker ikke samarbeidet konkurransevnen til den enkelte aktør i eiendomsbransjen, men det kan tenkes at konkurransekraften vil øke når EUs taksonomi får et større forfeste i eiendomsbransjen. EUs taksonomi driver frem innovasjon i eiendomsbransjen, men oppleves også til dels som en barriere.

Nøkkelord: EUs taksonomi, bærekraftig utvikling, innovasjon, samfunnsansvar og omdømme

Abstract

The theme of this master thesis is how the introduction of the EU's taxonomy affects businesses in the real estate industry who are involved in property development, property management, and investment. Strong measures are needed to meet the ambitious goals of the UN's Sustainable Development Goals and the Paris Agreement. One of the most central tools to achieve these goals is the EU's taxonomy. The purpose the EUs taxonomy is to steer capital in a sustainable direction, reduce greenwashing, and establish a common definition of what is sustainable. The purpose of the assignment is to contribute knowledge about how the introduction of the EU's taxonomy affects the framework conditions for developers, managers, and investors in the real estate industry.

Findings in the study show that the introduction of the EU's taxonomy affects companies in the real estate industry that are involved in development, management, and investment. The real estate industry has an increased need for and demand for competence to meet the strict requirements of the taxonomy and challenges in sustainability. Legal requirements are crucial for the real estate industry to become more sustainable. Furthermore, our findings indicate that the introduction of the taxonomy has led to increased demand for green buildings in the real estate industry. The introduction of the EU's taxonomy also raises questions about the future relevance of the BREEAM certification scheme. It is too early to draw conclusions, but the findings in the study point to several findings for and against the relevance of BREEAM.

By examining how developers, managers, and investors respond to the introduction of the EU's taxonomy in light of reputation and social responsibility. The findings show that the EU's taxonomy does not have a direct effect in this work. With the introduction of the EU's taxonomy, there is an increased need for cooperation. The findings show that, for the time being, cooperation does not affect the competitiveness of the individual actor in the real estate industry, but it is possible that competitiveness will increase as the EU's taxonomy gains a stronger foothold in the real estate industry. The introduction of the EU's taxonomy drives innovation in the real estate industry but is also perceived as a barrier.

Keywords: EU's taxonomy, sustainable development, innovation, social responsibility, and reputation.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
1. Innledning	9
1.1 Bakgrunn for valg av tema.....	9
1.2 Bærekraftig utvikling.....	10
1.2.1 Innledning.....	10
1.2.2 Den triple bunnlinjen.....	10
1.2.3 Parisavtalen og FNs bærekraftsmål.....	11
1.2.4 Det grønne skiftet og Veikart.....	12
1.3 EUs taksonomi.....	12
1.3.1 Taksonomiens kriterier for eiendomsbransjen.....	15
1.4 Eiendomsmarkedet som faglig utgangspunkt.....	18
1.5 Tidligere forskning.....	18
1.5.1 Oppsummering.....	21
1.6 Formål.....	22
1.7 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	22
1.8 Avgrensning.....	23
1.9 Studiens struktur.....	24
2. Teori	25
2.1 Eiendomsteori.....	25
2.1.1 Innledning.....	25
2.1.2 The Real Estate System.....	25
2.1.3 Eiendomsutviklingsprosessen.....	26
2.2 Institusjonell teori.....	27
2.2.1 Innledning.....	27
2.2.2 Institusjoner.....	27
2.2.3 Tredjepartgarantist.....	29
2.2.4 Formelle og regulative institusjoner.....	29
2.2.5 Uformelle institusjoner og normer.....	30
2.2.6 Institusjonell endring.....	31
2.2.7 Endring i formelle og uformelle institusjoner.....	31
2.2.8 Mekanismer for institusjonell endring.....	32
2.3 Bærekraftsrapportering.....	33
2.3.1 Formelle institusjoner for bærekraftsrapportering.....	33
2.3.2 Frivillige rapporteringsverktøy.....	34
2.3.3 Grønne lån.....	37
2.3.4 Oppsummering og utledning av forskningsspørsmål 1.....	39
2.4 Omdømmehåndtering og samfunnsansvar.....	39
2.4.1 Innledning.....	39
2.4.2 Omdømme.....	40
2.4.3 Omdømmehåndtering.....	40
2.5 Innovasjon.....	42
2.5.1 Innledning.....	42

2.5.2 Definisjoner.....	42
2.5.3 Business Model Canvas	42
2.5.4 The Value Proposition Canvas	43
2.5.5 Typer innovasjon.....	45
2.5.6 Samarbeid.....	47
2.5.7 Driver og barrierer for innovasjon	48
2.6 Oppsummering og utledning av forskningsspørsmål 2.....	49
3. Metode	50
3.1 Innledning.....	50
3.2 Forskningsdesign.....	51
3.2.1 Casedesign	51
3.3 Utvalgsstrategi.....	52
3.4 Valg av metode for datainnsamling	54
3.4.1 Litteratursøk	54
3.4.2 Dokumenter.....	55
3.4.3 Intervjuer	56
3.5 Analyse.....	58
3.6 Reliabilitet og validitet.....	58
3.7 Forskningsetiske betraktninger.....	59
4. Funn og analyse.....	61
4.1 Innledning	61
4.1.1 Informanter.....	61
4.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?.....	63
4.2.1 Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?	63
4.2.2 Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?	67
4.2.3 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?.....	70
4.2.4 Hvordan påvirker EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?.....	74
4.2.5 Sammenfattende fremstilling av forskningsspørsmål 1	78
4.3 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?	79
4.3.1 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?	79
4.3.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen? I det følgende presenteres funn til underspørsmål 2 om hvordan EUs taksonomi påvirker de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.	83
4.3.3 Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi? ..	86
4.3.4 Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurransevne?	90
4.3.5 Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?	92
4.3.6 Sammenfattende fremstilling av forskningsspørsmål 2	95
5. Oppsummering og drøfting av forskningsspørsmål.....	96
5.1 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?.....	96

5.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?	98
6. Konklusjon	102
6.1 Innledning	102
6.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?	102
6.3 Avslutning.....	104
6.3.1 Implikasjoner	104
6.3.2 Kritikk av eget arbeid.....	105
6.4 Forslag til videre forskning	106
Referanseliste	108
Vedlegg.....	114

Figurliste

Figur 1. Aktuelle bærekraftsmål. Kilde: FN-sambandet, 2023.	12
Figur 2. Definisjonen av en bærekraftig aktivitet i EUs taksonomi.	13
Figur 3. Tidslinje av taksonomien i EU.....	14
Figur 4. De 13 sektorene i EUs taksonomi.....	14
Figur 5. Eiendomssystemet.	26
Figur 6. Kurve som viser grad av påvirkning ved eiendomsutvikling	27
Figur 7. Sertifiseringsnivåer i BREEAM-NOR..	36
Figur 8. BREEAM In-Use.....	37
Figur 9. Business Model Canvas.....	43
Figur 10. The Value Proposition Canvas.....	44
Figur 11. Doblins Ten Types of Innovation.....	45
Figur 12. Argumenter for og imot BREEAMS aktualitet.....	74
Figur 13. Viktige bærekraftsmål for bedriften til UTV1.....	84
Figur 14. Taksonomiens innvirkning på innovasjon.	89

Tabelliste

Tabell 1. Kriteriene for klimamål 1) i EUs taksonomi for kapittel 7.1, 7.2 og 7.7	16
Tabell 2. Kriteriene for klimamål 2) i EUs taksonomi for kapittel 7.1, 7.2 og 7.7.....	17
Tabell 3. Informanter med forkortelse.....	61

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for valg av tema

Oppgavens overordnede tema er EUs taksonomi, bærekraft, institusjoner, adferd, omdømme og innovasjon. Gjennom studien ønsker vi å belyse hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker rammebetingelsene til eiendomsaktører som driver med utvikling, forvaltning og investering. Begrepet "rammebetingelser" viser til de overordnede juridiske, økonomiske og samfunnsmessige forholdene som påvirker utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen.

Kravene til rapportering på bærekraft og samfunnsansvar blir stadig strengere og mer omfattende. I løpet av de siste årene har EU satt ambisiøse mål for å oppnå klimanøytralitet innen 2050. I 2019 lanserte de vekststrategien "The Green Deal" som en helhetlig plan for hvordan EU skal bli verdens første klimanøytrale kontinent (NHO, u.d.). Med utgangspunkt i denne planen har EU-kommisjonen utarbeidet en handlingsplan for bærekraftig finans. Det mest sentrale verktøyet i denne handlingsplanen er EUs taksonomi. Formålet med innføringen av taksonomien er å styre kapital i en bærekraftig retning, redusere grønnvasking, og etablere en felles definisjon av hva som er bærekraftig (Regjeringen, 2021a). Eiendomsbransjen står globalt sett for 40% av de totale klimautslippene (Grønn Byggallianse u.d.a). De har derfor et stort ansvar og kan spille en viktig rolle i å redusere klimaendringene.

EUs taksonomi vil påvirke alle investeringsinstitusjoner i Norge. I første rekke er det kun større børsnoterte organisasjoner, banker, kredittforetak og forsikringsforetak som er rapporteringspliktig etter taksonomien. For å være rapporteringspliktig er det et absolutt krav at bedriftene har over 500 ansatte. I tillegg må bedriftene enten ha en omsetning større 20 millioner euro, eller en balansesum større enn 40 millioner euro (NHO, u.d.). Likevel vil også mindre bedrifter som ikke er underlagt rapporteringsplikt, påvirkes indirekte (Pwc, u.d.a). Dette ved at investorer og kredittgivere har initiativer til å prioritere bærekraftige aktiviteter for å kunne oppfylle egne rapporteringskrav etter taksonomien, og ved at selskaper stiller krav til sine leverandører og samarbeidspartnere.

Taksonomiforordningen (EU, 2020/852) har vært gjeldende i EU siden 2021, og tråde offisielt i kraft i Norge 1. januar 2023 gjennom Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon (LOV-2021-12-22-161). Selv om eiendomsbransjen har vært klar over at disse kravene

kommer, har forordningen medført utfordringer og usikkerhet knyttet til hvordan rapporteringen skal gjennomføres i praksis, hvordan bestemmelser skal tolkes i norsk kontekst, og hvilke muligheter som ligger i klassifiseringssystemet. Det er derfor spennende å undersøke hvilken betydning innføringen av EUs taksonomi har for eiendomsbransjen, og hvordan enkelte aktørgrupper i eiendomsbransjen møter det omfattende regelverket.

1.2 Bærekraftig utvikling

1.2.1 Innledning

Begrepet “bærekraftig utvikling” ble først internasjonalt kjent gjennom rapporten *Vår felles framtid*, utgitt av Verdenskommisjonen for miljø og utvikling i 1987. Lederen for kommisjonen var tidligere statsminister i Norge, Gro Harlem Brundtland. I rapporten defineres bærekraftig utvikling som «utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (FN-sambandet, 2021). Begrepet bærekraftig utvikling inneholder tre dimensjoner; den økonomiske-, den sosiale- og den miljømessige dimensjonen. Det betyr at når en snakker om bærekraftig utvikling, skal alle tre dimensjonene hensyntas.

Til tross for at det ikke ble gitt noen indikasjon på hvordan bærekraftig utvikling skulle måles, ble rapporten likevel en milepæl for arbeidet FNs medlemsland gjør knyttet til miljø- og utviklingsspørsmål (ibid). Gjennom årene har det blitt utviklet flere konsepter, rammeverk og verktøy som har bidratt i den bærekraftige utviklingen. Vedtakelsen av FNs bærekraftsmål i 2015 bidro til å konkretisere begrepet (FNs generalforsamling, 2015), og ga nytt driv til debatten om hvordan verden skulle oppnå bærekraftig utvikling. Begrepet bærekraft har likevel frem til i dag vært omdiskutert og i stadig utvikling. Det finnes ingen universal definisjon eller enighet om hva begrepet er ment å omfatte. Utviklingen av EUs taksonomi er et viktig bidrag i å tydeliggjøre og operasjonalisere innholdet i bærekraftbegrepet.

1.2.2 Den triple bunnlinjen

I 1994 lanserte John Elkington konseptet om den triple bunnlinjen. Elkington anså det ikke tilstrekkelig å måle en organisasjons ytelse kun basert på økonomisk avkastning. Utover det økonomiske ansvaret, mente Elkington at organisasjoner også har et miljømessig og et samfunnmessig ansvar (Slaper & Hall, 2011). Denne tankegangen samsvarer med de tre dimensjonene som bærekraftsprinsippet hviler på. Den første dimensjonen i den triple

bunnlinjen er den økonomiske bunnlinjen. Dyllick & Hockerts (2002, s. 133) beskriver økonomisk bærekraftige organisasjoner som organisasjoner som til enhver tid har tilstrekkelig kontantstrøm til å sikre likviditet, samtidig som de gir aksjonærene en vedvarende avkastning over gjennomsnittet. Den andre dimensjonen er den samfunnsmessige bunnlinjen. For at en organisasjon skal tilfredsstillere denne dimensjonen, må organisasjonen tilføre verdi til samfunnet ved å øke menneskelige og samfunnsmessig kapital (Dyllick & Hockerts, 2002, s. 134). Den tredje dimensjonen er den miljømessige bunnlinjen. Denne handler om hvordan organisasjoner, gjennom sin virksomhet, påvirker klima og miljø.

Ved bruk av den triple bunnlinjen som styringsverktøy, vil organisasjoner kunne evaluere og rapportere sine resultater på de tre dimensjonene. Dette bidrar til å gi en helhetlig forståelse av organisasjonens innsats på bærekraftig utvikling. For å rapportere og kommunisere en organisasjons innsats på de tre dimensjonene i den triple bunnlinje kan ESG-rapportering benyttes. Dette verktøyet vil redegjøres for under punkt 2.2.2.

1.2.3 Parisavtalen og FNs bærekraftsmål

I 2015 ble både Parisavtalen og FNs bærekraftsmål vedtatt. Begge disse hendelsene kan ses som en effekt av Brundtlandkommisjonens arbeid. Parisavtalen er en internasjonal avtale som gjelder for alle land, og har som formål å begrense klimaendringene. Norge har ratifisert avtalen og er dermed rettslig bundet av avtalens målsetning. Parisavtalen pålegger medlemsstatene plikt til å jobbe samlet for å nå målsetning om å begrense oppvarmingen til 2°C og helst til under 1,5°C, men pålegger ikke medlemsstatene konkrete utslippsmål (Voigt, 2021, s. 133-154). Dette har Parisavtalen blitt kritisert for. Den inneholder heller ingen håndhevingsmekanismer. Den bygger på at hver enkelt stat skal sette egne nasjonalt bestemte kutt mål som så meldes inn og offentliggjøres.

FNs 17 bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan frem mot 2030 og 2050 for å bekjempe ulikheter, utrydde fattigdom og stoppe klimaendringene (FNs generalforsamling, 2015). Gjennom å være medlem i FN, har Norge forpliktet seg til å jobbe mot disse målene, men de er ikke rettslig bindende på samme måte som Parisavtalen. De har likevel vært viktige i arbeidet med å sette fokus på bærekraftig utvikling, samt å tydeliggjøre hva innholdet i prinsippet om bærekraftig er og hva det innebærer. Ved å ta utgangspunkt i bærekraftsmålene, kan bedrifter og organisasjoner utarbeide strategier og mål i tråd med ønsket retning innenfor den bærekraftige utviklingen. I denne studien er følgende klimamål mest aktuelle.



Figur 1. Aktuelle bærekraftsmål. Kilde: FN-sambandet, 2023.

1.2.4 Det grønne skiftet og Veikart

Det grønne skiftet handler om den omstillingen som må til for at Norge skal bli et lavutslippsland innen 2050. Dette innebærer et grønt skifte i samfunnet hvor utvikling og vekst hensyntar klima og miljø i større grad enn i dag. Dersom målene i Parisavtalen og FNs bærekraftsmål skal nås, vil alle aktørene og samfunnsområdene måtte bidra i omstillingen. Næringslivet vil spille en vesentlig rolle. Det vil også være helt nødvendig med innovasjon og teknologiutvikling (Regjeringen, 2021b).

Det norske næringslivet blir stadig møtt med strengere global klimapolitikk. Med dette som utgangspunkt har næringslivet laget en rekke veikart som beskriver ulike grep næringslivet kan ta, og hvilke betingelser som må være til stede. Fokuset i veikartene er hvordan klimagassutslipp skal reduseres mot nullmålet innen 2050, og samtidig legge til rette for nye arbeidsplasser og økt verdiskaping (Regjeringen, 2021c).

I tråd med dette satte regjeringen sammen et ekspertutvalg for grønn konkurransekraft som i dialog med næringslivet skal sette sammen strategier for omstilling til lavutslippssamfunn i ulike bransjer. Som et innspill til dette laget Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom et eget veikart for eiendomssektoren, kalt Eiendomssektorens veikart mot 2050. Veikartets formål er å gi anbefalinger til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg, både på kort og lang sikt, i arbeidet mot et bærekraftig samfunn i 2050. Medlemmene av Grønn byggallianse og Norsk Eiendom gis gjennom dette veikartet 10 konkrete strakstiltak (Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom, 2016).

1.3 EUs taksonomi

Som en del av EUs grønne giv er det utarbeidet en handlingsplan for bærekraftig finans. Målet med denne handlingsplanen er å tilrettelegge for bærekraftige aktiviteter gjennom 1) å reorientere kapitalstrømmer mot bærekraftige investeringer for å oppnå bærekraftig og

inkluderende vekst, 2) å håndtere finansiell risiko som følge av klimaendringer, naturkatastrofer, miljøødeleggelser og sosiale problemer, og 3) å fremme åpenhet og langsiktige utsikter for finansiell og økonomisk aktivitet (Regjeringen, 2019).

Taksonomiforordningen (EU, 2020/852) er et sentralt verktøy for å nå handlingsplanens tre mål. Taksonomien har som formål å styre kapital i en bærekraftig retning, redusere grønnvasking, og gjøre det enklere å få tilgang til informasjon om hvilke økonomiske aktiviteter som er bærekraftige. Videre definerer dette klassifiseringssystemet, hva som er en bærekraftig aktivitet. Det at selskaper, investorer og beslutningstakere har en felles definisjon for hvilke økonomiske aktiviteter som kan betraktes som miljømessig bærekraftige, skaper trygghet for investorer og gjør det lettere å hindre grønnvasking. I tillegg hjelper det bedrifter til å både bli mer klimavennlige og bidra til at investeringer rettes mot bærekraftige formål (European Commission, u.d.a).

Forordning (EU, 2020/852) fastsetter de generelle rammene for å avgjøre om en økonomisk aktivitet kvalifiserer som miljømessig bærekraftig med henblikk på å fastslå i hvilken grad en investering er miljømessig bærekraftig. For at en aktivitet skal kunne klassifiseres som bærekraftig, må den oppfylle tre kriterier. Slik figur 2 viser er det første kriteriet at aktiviteten bidrar vesentlig til ett eller flere av de seks miljømålene i forordningen. Det andre kriteriet er at aktiviteten ikke er til vesentlig skade for noen av de seks miljømålene. Det siste kravet er at aktiviteten oppfyller minimumsvilkår for sosiale rettigheter (EU, 2020/852).

1) I vesentlig grad bidrar til ett eller flere av disse miljømålene

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

2) Ikke vesentlig skade noen av miljømålene

3) Oppfylle minimumsvilkår for sosiale rettigheter

Figur 2. Definisjonen av en bærekraftig aktivitet i EUs taksonomi. Egenprodusert. Basert på (EU, 2020/852).

Kriteriene innenfor de to første miljømålene, herunder begrensning av klimaendringer og klimatilpasning, ble vedtatt i delegert rettsakt i EU i desember 2021. Rapporteringsplikten i EU trådte i kraft 1. januar 2022, noe som innebærer at rapporteringspliktige selskaper måtte rapportere for regnskapsåret 2021 (NHO, u.d.).

Tidslinje over EUs taksonomi



Figur 3. Tidslinje av taksonomien i EU. Egenprodusert. Basert på Regjeringen, 2023a.

I Norge trådte Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon, i kraft 1. januar 2023 (Regjeringen, 2023a). Selskapene i Norge vil først være rapporteringspliktige for regnskapsåret 2023. Finansdepartementet har likevel oppfordret norske selskaper som omfattes av rapporteringsplikten til å frivillig inkludere opplysningene i sine årsrapporter for 2022 (Nordmo et al., 2022).

I første omgang retter EUs taksonomi seg mot følgende 13 sektorer:



Figur 4. De 13 sektorene i EUs taksonomi. Egenprodusert. Basert på European Commission, u.d.b.

Innenfor disse sektorene gjelder rapporteringsplikten for selskaper som er notert på regulerte markeder (børsen). Det gjelder bedrifter med over 500 ansatte som enten har en omsetning større 20 millioner euro, eller en balansesum større enn 40 millioner euro (NHO, u.d.) For de bedrifter som er rapporteringspliktige får rapporteringskravene betydning på to måter. For det første blir den enkelte bedrift pliktig til å oppgi informasjon i henhold til taksonomien i selskapets årsrapporter. For det andre åpner rapporteringskravene for at organisasjoner får tilgang på taksonomirelatert informasjon om andre bedrifter (Nordmo et al., 2022).

I denne studien regnes begrepet «grønne bygg» som bygg som hensyntar miljø og klima gjennom hele livssyklusen fra bygging til riving. «Brune bygg» anses som bygg som ikke oppfyller disse kriteriene.

1.3.1 Taksonomiens kriterier for eiendomsbransjen

EUs taksonomi vil som nevnt få betydning for aktører i bygg, anlegg og eiendomsbransjen (BAE-næringen). For eiendomsbransjen er det syv aktiviteter som er berørt. Disse går frem av EUs taksonomiforordning 2021/2139 av 4. juni 2021 om utfylling av europaparlaments- og rådsforordning (EU) 2020/852 kapittel 7. Aktivitetene er oppføring av nye bygninger (7.1), rehabilitering av eksisterende bygninger (7.2), installasjon, vedlikehold og reparasjon av energieffektivitetsutstyr (7.3), installasjon, vedlikehold og reparasjon av ladestasjoner for elektriske kjøretøy i bygninger (7.4), installasjon, vedlikehold og reparasjon av instrumenter og innretninger for måling, regulering og kontroll av bygningers energiytelse (7.5), installasjon, vedlikehold og reparasjon av fornybare energiteknologier (7.6), og erverv og eierskap til bygninger (7.7).

Denne studien avgrenser seg til aktivitetene tilknyttet utviklere, forvaltere og investorer i BAE-næringen. De relevante aktivitetene i denne oppgaven er dermed aktiviteter som går frem av delkapittel 7.1, 7.2 og 7.7; oppføring av nye bygning (7.1), rehabilitering av eksisterende bygninger (7.2), og erverv og eierskap til bygninger (7.7).

Innenfor hver aktivitet er det ulike kriterier knyttet til hvert miljømål som må være oppfylt for at aktiviteten skal klassifisere som bærekraftig. Per i dag (mai 2023) er det kun vedtatt kriterier for miljømål 1 om begrensnig av klimaendringer og miljømål 2 om klimatilpasning (European Commission, u.d.b). Kriteriene tilknyttet disse miljømålene er presentert i tabell 1 og 2. Det er EU-kommisjonen som vedtar delegerte rettsakter som fastsetter tekniske

screeningkriterier for å avgjøre under hvilke vilkår en bestemt økonomisk virksomhet i vesentlig grad bidrar til å begrense klimaendringene eller tilpasse seg klimaendringene. I tillegg fastsettes tekniske screeningkriterier for å avgjøre om den økonomiske virksomheten ikke forårsaker noen vesentlig skade på ett eller flere av disse miljømålene. De sektorspesifikke tekniske screeningkriterier i (EU) 2021/2139 Annex I gir veiledning for hvordan målsettingen om å begrense klimaendringene kan oppfylles i bygg- og eiendomssektoren, og Annex 2 gir veiledning for hvordan målsettingen klimatilpasning i miljømål 2 i bygg- og eiendomssektoren kan oppfylles. I denne oppgaven går vi ikke i dybden av de tekniske screeningkravene, men gir en overordnet oversikt.

Kriteriet	7.1 Oppføring av nye bygg	7.2 Renovering av eksisterende bygninger	7.7 Erverv og eierskap til bygninger
1.	Det primære energibehovet, som definerer bygningens energiytelse som følge av oppføringen, må minst være 10 % lavere enn terskelen som er satt i nasjonal definisjon (NZEB)	Bygningsrenoveringen kan enten oppfylle gjeldende krav til større renoveringer, eller redusere primærenergi behovet (PED) med minst 30 %.	Bygninger oppført før 31. desember 2020 må bygningen ha minst energiklasse A. Alternativt kan bygningen være innenfor de øverste 15 % av den nasjonale eller regionale bygningsmassen basert på primærenergiundersøkelse.
2.	Etter ferdigstilling må bygninger større enn 5000 m ² testes for blant annet lufttetthet, termisk integritet og eventuelle avvik i ytelsesnivåene. Som et alternativ; Der robuste og sporbare kvalitetskontrollprosesser er på plass under byggeprosessen, er dette akseptabelt som et alternativ til testing av termisk integritet.		For bygninger oppført etter 31. desember 2020 må bygningen oppfylle kriteriene angitt i avsnitt 7.1, som vil være relevante på tidspunktet for anskaffelsen.
3.	For bygninger større enn 5000 m ² må Global Warming Potential (GWP) beregnes for hvert trinn i livssyklusen.		Når bygningen er et stort næringsbygg må den drives effektivt gjennom overvåking og vurdering av energiytelse.

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

Basert på (European Commission, u.d.b).

For oppføring av nybygg (7.1) må eiendommen ha 10 % lavere energibehov enn terskelen om Nearly Zero Energy Buildings (NZEB). En utfordring med bruken av taksonomien som blant annet Hagland (2022, s. 6) viser til, er at flere definisjoner ikke benyttes i Norge, slik som primærenergi (NZEB). Dette fordi screeningkriteriene i den delegert rettsakten viser til definisjoner i EU-rettsakter som ikke er tatt inn i norsk rett. I januar 2023 kom imidlertid Kommunal- og Distriktsdepartementet med en veiledning som inkluderer en norsk definisjon av NZEB og primærenergi behov opp mot EUs bygningsenergidirektiv (Boligprodusentene, 2023). Dette vil gjøre det enklere å tilfredsstille dette taksonomikriteriet.

Tabell 2 viser kriteriene som må være oppfylt for at aktiviteten skal klassifiseres som bærekraftig for miljømål 2.

Kriteriet	7.1 Oppføring av nye bygg, 7.2 Renovering av eksisterende bygninger, 7.7 Erverv og eierskap til bygninger
1.	Den økonomiske virksomheten har implementert tilpasningsløsninger som i vesentlig grad reduserer de viktigste fysiske klimarisikoen som er vesentlige for den aktiviteten.
2.	Fysiske klimarisikoen som er vesentlige for aktiviteten må identifiseres og det må utføres en robust klimarisiko- og sårbarhetsvurdering.
3.	Klimaprognosene og vurdering av virkninger skal basere seg på beste praksis og tilgjengelig veiledning og tar hensyn til den nyeste vitenskapen for sårbarhets- og risikoanalyser.
4.	Ulike tilpasningsløsninger som hensyntar klima og naturen, er implementert.

Tabell 2. Kriteriene for klimamål 2) i EUs taksonomi for kapittel 7.1, 7.2 og 7.7. . Egenprodusert.

Basert på (European Commission, u.d.b).

Det er Finanstilsynet som skal påse at bedrifter som er rapporteringspliktige følger taksonomien. Dette går frem av Finanstilsynsloven § 3 som sier at Finanstilsynet skal føre tilsyn med hvordan foretakene etterlever lover og regler. Ved brudd på regelverket kan det gis overtredelsesgebyrer, pålegg og andre sanksjoner (Andenæs & Johansen, 2021).

Taksonomien er fortsatt under utvikling og derfor ikke ferdigstilt enda. Per nå er det kriteriene innenfor de to første miljømålene, begrensninger av klimaendringer og klimatilpasning, som er gjeldende. Den 5. april 2023 sendte EU-kommisjonen utkast om de resterende taksonomikriterier på høring med svarfrist 3. mai 2023. Disse kriteriene gjelder aktiviteter tilknyttet miljømålene for vann, sirkulærøkonomi, forurensning og naturmangfold. I tillegg er det foreslått enkelte endringer av både eksisterende kriterier for aktiviteter, samt ytterligere aktiviteter som kan bidra til målene om klimatilpasning og reduksjon av klimagassutslipp i taksonomien (Regjeringen, 2023a).

I beskrivelsen av hva EUs taksonomi er, er det også viktig å presisere hva den ikke er.

Taksonomien er ikke et lovkrav eller en regulering som pålegger eller hindrer organisasjoner i å drive spesifikke typer virksomheter eller å investere i visse typer prosjekter. Den er heller ikke et system som skal vurdere om en bedrift er bærekraftig eller ikke, men et system som vurderer de ulike aktivitetene en bedrift gjennomfører. Det er også viktig å påpeke at selv om

en aktivitet ikke er inkludert i taksonomien, betyr det ikke at aktiviteten ikke er bærekraftig (NHO, u.d.).

Banker har lenge tilbydd ulike former for grønne lån. Med taksonomien kommer ytterligere en ny form for grønne lån – såkalte taksonomitilpassede lån (på engelsk taxonomy aligned loans). Dette vil redegjøres for nærmere i punkt 2.3.3.

1.4 Eiendomsmarkedet som faglig utgangspunkt

Eiendomsmarkedet består av mange ulike aktører. Vi har i lys av oppgavens problemstilling avgrenset til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. I denne studien vil det være nødvendig å gi en beskrivelse av eiendomssystemet og de ulike fasene innenfor eiendomsutvikling. For å kunne analysere og forstå økonomiske trender og utviklinger som skjer i eiendomsmarkedet, er det viktig å forstå hvordan eiendomsmarkedet er bygget opp. Geltner et al (2014, s. 26-27) presenterer hovedelementene i eiendomsmarkedet, og hvordan ulike faktorer påvirker hverandre. Denne redegjøres for nærmere i punkt 2.1.2.

Eiendomsutviklingsprosessen kan deles inn i fire faser, herunder tidligfase, planlegging-/reguleringsfase, gjennomførings-/utbyggingsfase og drift- og vedlikeholdsfasen. Det er i tidligfasen det er størst risiko og usikkerhet, men det er også i denne fasen det er størst muligheter for å påvirke prosjektet. Ved eiendomsutvikling vil taksonomien dermed ha størst relevans i tidligfasen. Dette vil redegjøres for nærmere i punkt 2.1.3.

1.5 Tidligere forskning

En sentral del ved utformingen av problemstilling har vært å avdekke hva som er skrevet av tidligere forskning på området. Det finnes flere masteroppgaver og vitenskapelige artikler om EUs taksonomi. Vi vil i det følgende presentere noen av de mest sentrale funnene, som har bidratt i vinklingen av studiens problemstilling.

En særlig sentral masteroppgave er *EUs taksonomi – mot en bærekraftig eiendomsbransje* skrevet av Caspar Vinje Hagland (2022). Han undersøkte hvilke konsekvenser EUs taksonomi har for aktører som eier, erverver, forvalter eller leier kontoreiendom. Masteren avdekker at det er stor usikkerhet knyttet til hvordan klassifiseringssystemet skal fungere i praksis, særlig knyttet til kapitalisering. Tilbudssiden i markedet ønsket å tilby mer bærekraftige kontorbygg dersom de får positive insentiver, slik som økt eiendomsverdi og økte leieinntekter ønsket tilbudssiden. Det er også avdekket at taksonomien driver frem innovasjon og nyskaping i

bransjen, men at løsninger knyttet til taksonomien fortsatt er i tidlig fase. Når det gjelder eksisterende sertifiseringsordninger tyder Hagelands funn på at disse trolig vil få økt relevans fremover.

En studie gjennomført i Danmark (De Gier et al., 2022) tok sikte på å undersøke blant annet hvordan taksonomien, som en form for regulering, påvirker byggebransjen. Funnene i studien viser at bransjen møter EUs taksonomi på forskjellig vis. Enkelte selskaper har vært både motvillig og unnvikende, og ikke gjort mer enn det som har vært nødvendig. Andre derimot har ambisiøse strategier for bærekraft. Likevel viser funnene at ingen av selskapene forbereder seg på å også imøtekomme strengere og mer omfattende krav fra EU. Konklusjonen i studien var derfor at til tross for at formålet med forordningen er å motivere bedrifter til å dokumentere på sine bærekraftige aktiviteter og utvikle mer bærekraftige virksomheter, er det ikke fullt ut dette som er effektene av EUs taksonomi.

Tina Nygård (2022) undersøker i sin masteroppgave; *En studie av hvordan store norske eiendomsutviklere blir påvirket av EUs taksonomi*, hvordan EUs taksonomi påvirker store norske eiendomsutvikleres arbeid med bærekraft og miljø. Funnene typer på at innføringen av taksonomien medfører økt risiko i tidlig fase eiendomsutvikling. Videre viser Nygårds funn at at EUs taksonomi endrer verdier og holdninger om bærekraftig aktivitet og bidrar til å hindre grønnvasking. Nygård konkluderer også med at taksonomien kan hemme innovasjon i eiendomsbransjen da reglene oppleves strenge og konkrete.

I en masteroppgave fra Sverige kalt *Det är inte lätt att vara grön: Utmaningarna med EU Taxomin och linjeringen med gröna obligationer för fastighetssektorn i Sverige* (Manouchehr & Mount, 2022) belyses en del av utfordringene knyttet til EUs taksonomi som også vil være relevant i Norge. Funnene i studien viser til at EUs taksonomi er for omfattende å jobbe med. Den viser flere utfordringer knyttet til hvordan det skal rapporteres, og mangel på kunnskap i markedet. I masteroppgaven vises det til to tydelige forbedringsområder, herunder tolkning av reglene i EUs taksonomi og insentiver i markedet. Videre presenteres fire ulike anbefalinger for å bøte på disse utfordringene. Det første er en felles plattform for å dele kunnskap og øke åpenhet. Det andre er en sektorbasert veileder. Det tredje er å tilpasse til terskelnivåer. Den siste anbefalingen er at de selvregulerte kravene må bli strengere.

En annen relevant masteroppgave er Kvale og Norang (2021) sin oppgave *Grønt er skjønt*. De undersøker hvordan EUs taksonomi kan påvirke norsk bygg- og eiendomsnæring, samt potensiale for bruk av rammeverket Level(s). Også her vises det til stor usikkerhet og forvirring knyttet til innføring av EUs taksonomi. Funnene viser også til at interessentene er positive til formålet med taksonomien, men uttrykker bekymring for hvordan dette vil påvirke deres virksomhet.

I studien *Norwegian stakeholder's attitudes towards EU taxonomy* (Norang, et al., 2023) går det frem at det er stor usikkerhet og forvirring knyttet til taksonomien, og at dette er et stort hinder for en vellykket implementering av klassifiseringssystemet. I likhet med andre studier, viser også denne at mye av utfordringene knytter seg til at Norge mangler definisjoner og regelverk som taksonomien bygger på.

Advokatfirmaet Wikborg & Rein er en tydelig stemme ved innføringen av EUs taksonomi og dens betydning i den grønne omstillingen. I et foredrag advokatfirmaet holdt i 2022 redegjorde de for taksonomiens krav til BAE-næringen, særlig opp mot miljømål 1 og 2. Taksonomienes aktualitet knyttes direkte til oppføring av nye bygg, renovering av eksisterende bygg, krav til miljøtiltak i eksisterende bygg og krav til kjøp/eie av eiendom. Advokatfirmaet tydeliggjorde at det å drive bærekraftig er blitt et markedsmessig fortrinn som kan gi finansielle fordeler. Selskapet viser avslutningsvis til noen punkter hvor taksonomien vil få økt betydning. Disse punktene gjelder foretakets aktiviteter, hvor omsettelige produktene og tjenestene foretaket leverer i dag, er sett opp mot kravene som stilles og hvordan en best mulig kan rigge aktivitetene (Johansen & Smievoll, 2022).

En rapport utarbeidet av SINTEF Community, på oppdrag for Riksantikvaren, hadde som målsetting å vise den miljømessige betydningen av gjenbruk av eksisterende bygninger. I rapporten vises det til at forskning på området tilsier at utslippene ved rehabilitering bare utgjør om lag halvparten av utslippene ved nybygg. Funn i studien viser at oppgradering av eksisterende bygg bør prioriteres fremfor oppføring av nye bygg. Dersom en sammenligner fordelene ved å få et lavere årlig utslipp i et nybygg med utslippene ved oppføring av nybygg, viser resultatene i studiet at det vil kunne ta tiår før utslippene tilknyttet oppføringen utlikner fordelene. Et viktig bakteppe for denne rapporten er målsettingen om at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050, dette i lys av Parisavtalen og FNs bærekraftsmål. Rapporten

konkluderte med at rehabilitering av bygg vil være å anse som det beste alternativet i et kort og mellomlangsigte perspektiv mot 2050 (Fufa et al., 2020).

Ifølge Newsec-sjef Jon H. Dahlberg Årstad vil bedrifter som ikke forstår betydningen av det grønne skriftet raskt bli irrelevante. Årstad fremhever viktigheten av at suksesshistorier løftes frem, slik at andre kan lære av disse. Årstad hevder at løsningen ligger i FNs bærekraftsmål nr. 17, altså samarbeid (Årstad, J. H. D, 2020). Ifølge FN vil en sentral del av løsningen mot klimautfordringene i dag ligge i det å knytte nye og sterke partnerskap. Alle deler av samfunnet, herunder myndigheter, næringslivet og sivilbefolkningen må samarbeide for å oppnå bærekraftig utvikling (FN-sambandet, 2022). Det er denne tankegangen som ligger bak utarbeidelsen av bærekraftsmål nr. 17.

Det er ubestridt at taksonomiforordningen er et stort skritt i retningen mot å ha et helhetlig og bærekraftig økonomisk rammeverk i EU. Likevel foreligger det en rekke utfordringer med forordningen. Disse belyses nærmere artikkelen *Sustainable Finance and the EU Taxonomy Regulation – Hype or Hope?* av Marleen Och (Och, 2020). Och peker særlig på tre ulike forhold, herunder mangelen og tilgjengeligheten av ESG-data, fraværet av en taksonomi som inkluderer alle tre ESG-kriterier, og de resterende potensialene for grønnvasking. Och viser til flere momenter under disse punktene, blant annet manglende pålitelig informasjon om risikoen og lønnsomheten av ESG-investeringer, og at flere har kritisert taksonomiforordningen for å være for detaljert, kompleks og datakrevende, og at kostnadsbilde tilknyttet dette blir for stort. I tillegg hevder Och at flere kritikere mener taksonomien favner så bredt at den ikke klarer å forhindre grønnvasking i tilstrekkelig grad.

1.5.1 Oppsummering

Tidligere forskning og annen litteratur viser at implementeringen av EUs taksonomi er i tidlig fase. Det foreligger kunnskapshull om hvordan taksonomien skal forstås, samt hvilken påvirkning den vil ha for eiendomsbransjen. Taksonomien skal fungere som et verktøy for å avgjøre om en økonomisk aktivitet er bærekraftig. Likevel mangler blant annet spesifikke begreper, metoder og systemer for hvordan dette skal gjennomføres i praksis. I tillegg er det allerede en god del rapporteringsmetoder, blant annet BREEAM og ESG, som er etablert fra tidligere. Det oppstår derfor spørsmål rundt hvordan taksonomien skal fungere sammen med disse.

1.6 Formål

Tidligere forskning viser til en rekke utfordringer ved innføringen av taksonomien. Med denne masteroppgaven ønsker vi å bidra til mer kunnskap og innsikt i hvilke påvirkning EUs taksonomi har for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen, samt hvordan disse aktørene møter det omfattende regelverket.

1.7 Problemstilling og forskningsspørsmål

Ut fra presentert tematikk, ønsker vi å undersøke hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker rammebetingelsene til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen.

Vi har derfor utformet følgende hovedproblemstilling:

Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

For å besvare denne hovedproblemstilling har vi utarbeidet to forskningsspørsmål. Disse er utledet med grunnlag i teorijennomgangen som fremgår av kapittel 2.

Innføringen av taksonomien medfører en stor omveltning for blant annet eiendomsbransjen, og har medført usikkerhet om rapportering og forståelse av regelverket. Det vil derfor være interessant å undersøke hvilke endringer som skjer som følge av innføringen av EUs taksonomi. For å beskrive hvorfor og hvordan endringer i institusjoner skjer, har vi benyttet institusjonell teori for å utlede forskningsspørsmål 1, samt tilhørende underspørsmål.

Forskningsspørsmål 1: *Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?*

Videre vil det være interessant å undersøke hvordan utviklere, forvaltere og investorer responderer på de endringene som skjer. Vi har benyttet teori om omdømmehåndtering, samfunnsansvar og innovasjon for å utlede forskningsspørsmål 2, samt tilhørende underspørsmål.

Forskningsspørsmål 2: *Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?*

1.8 Avgrensning

Taksonomien er et stort og omfattende tema. I arbeidet med studien har det derfor vært nødvendig å foreta avgrensninger, også for å gjøre forskningen prøvbar. Avgrensningene knytter seg til tid og sted, aktører, problemstillinger og teori. Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for de avgrensningene som tas og begrunnelsen for disse.

Tidsmessig vil oppgaven ta utgangspunkt i etableringen og tiltredelsen av EUs taksonomi, herunder fra lanseringen i juni 2020 og frem til leveringen av masteroppgaven våren 2023. Videre avgrenses oppgaven geografisk til Stor-Oslo, da de fleste større aktørene som er rapporteringspliktige har lokasjon i dette området. I tillegg er det mer praktisk for gjennomføring av intervjuer. Videre avgrenses oppgaven til å gjelde næringsbygg ettersom tidligere forskning viser at EUs taksonomi enda ikke har fått særlig utslag for boligmarkedet. Fokuset i oppgaven retter seg mot eiendomsbransjen. For å spisse oppgaven har vi valgt å knytte forskningen til enkelte aktører, herunder eiendomsutviklere, eiendomsforvaltere og investorer. Disse er valgt på bakgrunn av deres kompetanse og tilknytning til taksonomien, både direkte og indirekte. Med utgangspunkt i denne avgrensningen vil oppgaven ta for seg delkapitlene 7.1, 7.2 og 7.7 i den delegerede klimarettssakten til taksonomiforordningen. Bakgrunnen for en slik avgrensning er at dette er de mest sentrale aktivitetene som utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen driver med. I tillegg avgrenses oppgaven til å se på miljømålene som gjelder per i dag (mai 2023). Dette er miljømål 1 og 2 i EUs taksonomi.

For å kunne drøfte og bedre forstå empirien som innhentes, vil vi ta utgangspunkt i et valgt teoretisk rammeverk. Formålet med studien er å beskrive hvilke effekter taksonomien har hatt på de ulike aktørene, samt bidra til mer kunnskap og innsikt i hvordan eiendomsbransjen møter EUs taksonomi. På bakgrunn av dette har vi valgt institusjonell teori, teori om omdømmehåndtering og samfunnsansvar og innovasjonsteori.

Innenfor institusjonell teori benytter vi ulike definisjoner av institusjoner. Én av disse er Scott sin definisjon som deler begrepet inn i tre ulike pilarer, herunder den regulative, normative og kulturelt kognitive. Vi har valgt å avgrense ved å ikke se på den kulturelt kognitive pilaren. Denne pilaren bygger på felles forståelse, felles tro og felles logisk handlingsmønster. Den er imidlertid vanskelig å verifisere i en type studie som dette som i stor grad baseres på intervju. Samtaler med enkeltpersoner vil ikke gi tilstrekkelig kunnskap eller inntrykk om en virksomhets interne kultur.

1.9 Studiens struktur

Denne studien er delt inn i seks kapitler. Kapittel 1 gir oversikt over bakgrunn for valg av tema, tidligere forskning, formål med studien og hovedproblemstillingen med forskningsspørsmål. I kapittel 2 i presenteres det teoretiske rammeverket. Dette er utgangspunktet for oppgavens intervjuguide, analyse og diskusjon. I kapittel 3 redegjøres det for metodiske valg og fremgangsmåte for datainnhenting. I kapittel 4 presenteres empirien og drøftes opp mot teori. Kapittel 5 består av en diskusjon av studiens viktigste funn. Avslutningsvis i kapittel 6 blir problemstillingen og forskningsspørsmålene besvart før vi reflekterer over eget arbeid og gir forslag til videre forskning.

2. Teori

I dette kapittelet presenteres relevant teori som brukes for å analysere innhentet empiri. Temaet er omfattende, og vi har derfor tatt utgangspunkt i flere teoretiske rammeverk, herunder institusjonell teori, teori om omdømmehåndtering og samfunnsansvar og innovasjonsteori. Strukturen i kapittelet er lagt opp slik at vi under hvert delkapittel oppsummerer hovedlinjene fra teorien og utleder forskningsspørsmål. For å svare på forskningsspørsmålene er det utledet underspørsmål basert på teori og antagelser.

2.1 Eiendomsteori

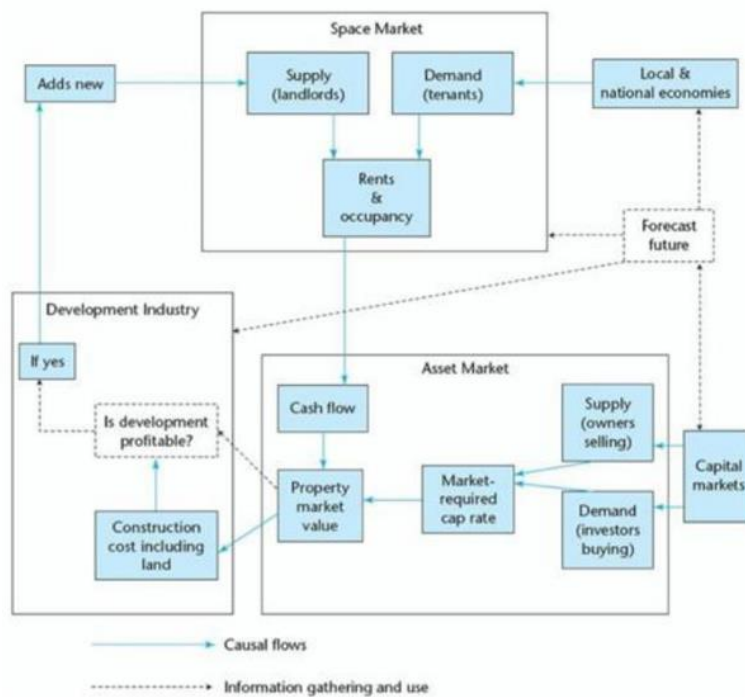
2.1.1 Innledning

Oppgaven tar utgangspunkt i aktørene utvikler, forvalter og investor i eiendomsmarkedet. Det vil derfor være nødvendig å gi en kort beskrivelse av eiendomssystemet. I tillegg anses det sentralt å redegjøre for hvilken fase i eiendomsutviklingsprosessen vi fokuserer på, jf. avgrensingen i punkt 1.8. Teorien vil benyttes for å analysere den innhentede empirien.

2.1.2 The Real Estate System

For å kunne analysere og forstå økonomiske trender og utviklinger som skjer i eiendomsmarkedet, er det viktig å forstå hvordan markedet er bygget opp. I modellen The Real Estate System (figur 5) presenterer Geltner et al. (2014, s. 27) hovedelementene i eiendomsmarkedet, og hvordan ulike faktorer påvirker hverandre.

Eiendomsmarkedet er bygget opp av tre markedssektorer, herunder leiemarkedet, eiemarkedet og eiendomsutviklingsmarkedet. Leiemarkedet består av en tilbudsside og en etterspørselsside, hvor forholdet mellom disse sidene bidrar til å fastslå leiepris og utleiegrad (Geltner et al., 2014, s. 26). I tillegg til balansen mellom tilbud og etterspørsel, vil også nasjonal og lokal økonomi påvirke boligbehovet i markedet (ibid). Eiemarkedet består også av en tilbudsside og en etterspørselsside. Disse to sidene legger grunnlaget for avkastningskravet som er et mål på investors lønnsomhet. Slik figur 5 viser, påvirkes eiemarkedet av kontantstrømmen fra leiemarkedet. Sammen fastsetter kapitaliseringsrenten og kontantstrømmen markedsverdien på eiendommer i eiemarkedet (Geltner et al., 2014, s. 26).



Figur 5. Eiendomssystemet. Geltner et al., 2014, s. 27

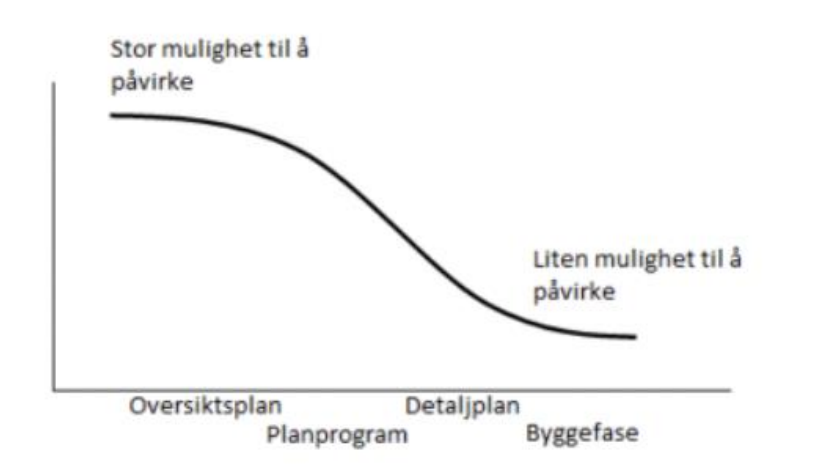
2.1.3 Eiendomsutviklingsprosessen

Leikvam & Olsson (2018, s. 27) deler eiendomsutviklingsprosessen inn i fire faser, herunder tidligfase, planlegging-/reguleringsfase, gjennomførings-/utbyggingsfase og drift- og vedlikeholdsfase. Det er i tidligfasen det er størst risiko og usikkerhet, men det er også i denne fasen det er størst muligheter for å påvirke prosjektet. Den tidlige fasen består av en idéfase hvor det vil være viktig å etablere et klart og tydelig mål. Videre vil det gjennomføres markedsanalyser basert på kundegruppen. En særlig sentral del av den tidlige fasen er mulighetsstudiet. Det er her det kartlegges for behov, forskjellige alternativ vurderes, og ulike analyser, inkludert konsekvenser og risikoavklaringer, undersøkes. Det er også i denne fasen det gjennomføres tomtesøk og tomteanalyser (Leikvam & Olsson, 2018, s. 45).

Det er dermed denne fasen taksonomien har størst mulighet for å påvirke prosessen, blant annet ved å se på hvilke potensielle økonomiske gevinster som kan foreligge dersom en utvikler i tråd med taksonomien eller miljøsertifiserer byggene sine. En stor del av arbeidet i denne planleggingsfasen er å vurdere hva en ønsker å oppnå med prosjektet, og hvordan disse målsettingene skal nås (Leikvam & Olsson, 2018, s. 30). En målsetting kan i denne sammenheng være å utvikle et prosjekt i tråd med taksonomien. Det er nødvendig å se de ulike fasene i sammenheng, men for denne studien ønsker vi å kartlegge hvordan taksonomien

påvirker eiendomsbransjen og hvordan regelverket benyttes i praksis. Vi anser påvirkningsmulighetene størst i tidligfasen, og derfor vil vi ikke redegjøre nærmere for de tre resterende fasene.

Følgende figur gir et innblikk i hvilke muligheter for å påvirke som foreligger ved eiendomsutvikling:



Figur 6. Kurve som viser grad av påvirkning ved eiendomsutvikling. Kalbro & Lindgren, 2015, s.147.

2.2 Institusjonell teori

2.2.1 Innledning

Den institusjonelle teorien vil benyttes for å undersøke hvordan innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, påvirker bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen. Teorien bidrar til å gi bedre forståelse av hva institusjoner er, hvordan de fungerer og hvordan de utvikles. I tillegg brukes teorien for å undersøke mulighetsrommet i et samfunn og mekanismene som leder til institusjonell endring.

2.2.2 Institusjoner

Det finnes flere ulike måter å definere institusjoner på, avhengig av hvilket perspektiv en tar utgangspunkt i. Økonomen Douglass C. North definerer institusjoner som “[...] the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction” (North, 1990, s. 3). North tar utgangspunkt i økonomisk tankegang, teori og modeller. William Richard Scott sitt perspektiv på institusjoner strekker seg lengere enn slik North beskriver teorien. Han viser til en mindre årsaksbestemt tolkning, og deler

institusjoner inn i tre pilarer. Scott hevder at “institusjoner omfatter regulerende, normative og kulturelt-kognitive elementer som sammen med tilhørende aktiviteter og ressurser, gir stabilitet og mening til sosialt liv” (Scott, 2001, s. 52). Det kulturelt kognitive er ikke tatt med i det videre arbeidet jf. delkapittel 1.8.

Peter A. Hall og Rosemary C. R Taylor skiller mellom historisk institusjonalisme, sosiologisk institusjonalisme og institusjonalisme basert på mikroøkonomisk teori (Hall og Taylor, 1996, s. 936). Disse ulike tilnærmingene bygger på adferdsperspektiver og søker å klargjøre rollen som institusjoner har i å definere sosiale og politiske utfall. Streeck og Thelen (2005, s. 10) har en smalere tilnærming, og definerer institusjoner som byggesteiner av sosial orden. De beskriver institusjoner som “kollektivt håndhevede forventninger med hensyn til oppførsel”, som retter seg mot spesifikke aktører eller aktiviteter. Deres perspektiv fokuserer på institusjoner som styrer atferd i politiske økonomier.

Vår studie bygger i hovedsak på et formelt juridisk og økonomisk perspektiv hvor adferden styres av formelle lover, slik som taksonomiforordningen. I tillegg vil studien inkludere adferdsbestemmende normer som følge av den bærekraftige utviklingen med stadig mer bevisste leietakere, kunder og bransje, som ønsker å bidra i det grønne skifte. North sitt perspektiv retter seg først og fremst mot hvordan de institusjonelle rammene påvirker aktørers adferd i økonomisk sammenheng (Sevatdal & Sky, 2018, s. 55). Han undersøker hvordan institusjoner oppstår og utvikler seg, og hvordan dette fører til innovasjon og endring i samfunnet. Vi vil i vår studie ta utgangspunkt i denne tilnærmingen. Likevel kan den bli noe snever da studien også søker å undersøke andre deler av institusjonell teori, slik som adferdsbestemmende normer. Den institusjonelle teorien vil derfor også ta utgangspunkt i Scott sin tilnærming.

North illustrerer institusjonell teori gjennom bruk av spill som metafor. Det skilles mellom institusjoner og organisasjoner, hvor institusjonene er «spillereglene» i et samfunn, og organisasjonene er “spillerne”. De institusjonelle rammene definerer hvilke muligheter organisasjonene har innenfor spillet. Organisasjoner er målrettede enheter designet av utviklere for å maksimere inntekt, rikdom og andre målsetninger (North, 1990, s. 73). Innenfor eiendomsbransjen er spillerne organisasjoner som Aspelin Ramm, OBOS og Selvaag. Målet til organisasjonene er å vinne spillet ved bruk av ferdigheter, strategi og koordinering. Selv om reglene i institusjonen er de samme, vil spillet kunne spilles på ulike

måter avhengig av spillernes ferdigheter, erfaringer og kunnskap (North, 1990, s. 4). Dersom en eiendomsaktør ser at kunnskap om bærekraft og gode løsninger på klimautfordringer gir høyere avkastning, vil bedriften investere i slik kompetanse. Dette kan ses i sammenheng med at spillerne i en organisasjon ønsker å komme ut som “vinnere” av spillet, og vil derfor forsøke å påvirke spillereglene til egen fordel (North, 1990, s. 5). Vi har på bakgrunn av dette utledet følgende underspørsmål:

1. Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?

2.2.3 Tredjepartgarantist

Et sentralt moment i Norths teori er bruk av tredjepartskontroll som garantister for institusjoner. I prinsippet innebærer tredjeparts håndhevelse en nøytral part som for eksempel en domstol eller regulatorisk organ, med evnen, uten kostnad, til å håndheve de etablerte institusjonene og sikre etterlevelse av reglene (North, 1990 s. 58). På denne måten garanterer en uavhengig tredjepart at spillereglene blir fulgt. Ifølge North (1990, s. 35) vil en troverdig og effektiv tredjeperson garantist være avgjørende for å opprettholde institusjoner som fremmer økonomisk vekst. Bruk av en tredjepart som kontrollerer at institusjonene blir fulgt, øker forutsigbarheten og reduseres usikkerheten i institusjonen.

2.2.4 Formelle og regulative institusjoner

North skiller mellom formelle og uformelle institusjoner. I eiendomsbransjen er det både formelle og uformelle institusjoner som aktørene må forholde seg til. Formelle institusjoner definerer hva som er tillatt og ikke, samt eventuelle begrensninger (North, 1990, s. 3). Eksempler på slike institusjoner er lover, rettspraksis og vedtatte areal- og reguleringsplaner. Rapporteringskrav, både i taksonomien og andre regelverk, er formelle institusjoner som større aktører i eiendomsbransjen er lovpålagt å følge. I likhet med Norths formelle institusjon, knytter også Scotts regulative pilar seg til regler, lover og sanksjoner. I økonomisk sammenheng, blir ofte den regulative pilaren mest vektlagt (Sevatdal og Sky, 2018, s. 569). En konsekvens av å ikke følge de formelle institusjonene, som for eksempel taksonomien, kan være formelle tiltak som overtredelsesgebyr, pålegg og andre sanksjoner eller mer uformelle mekanismer som utfrysing innenfor eiendomsutviklermiljøet (Scott, 2001, s. 52). Ifølge North (1990, s. 4) er det samspillet mellom de formelle og uformelle institusjonene, samt hvordan

reglene håndheves og effektiviteten av dette, som former spillet og legger føringer for menneskelig adferd og interaksjon.

2.2.5 Uformelle institusjoner og normer

Uformelle institusjoner baserer seg på kultur, verdier og normer for adferd eller tenkemåte (North, 1990, s. 3). Uformelle institusjoner utvikler seg på områder hvor det ikke er behov for formelle institusjoner (Gammelmo, 2020, s. 46). Dette er verdier som bygger på det som er foretrukket, både av ting og adferd, og normer som er akseptable fremgangsmåter for å oppnå dette (Sevatdal og Sky, 2018, s. 56). En bedrift sine overordnede verdier knyttet til bærekraft, er uformelle regler som styrer adferden til individene i selskapet.

De uformelle institusjonene sammenfaller med det Scott definerer som det normative. Det normative ved institusjonen kan også ses på som regler ved at de både legger bånd på sosial adferd, og setter rammer for akseptabel adferd. Dette knytter seg til hva som anses å være sosiale forpliktelser, bindende forventninger, samt passende og moralsk oppførsel.

Forventningene som følger av det normative, kommer fra andre i “samme båt” og oppleves som ytre press (Scott, 2001, s. 52). Det normative skaper også rolleadferd ved at det utledes standarder for hvordan en anstendig eiendomsaktør skal opptre. I tilfeller hvor flere aktører med ulike roller er del av samme spill, vil spillereglene defineres ut hva hvilken rolle en har (Sevatdal og Sky, 2018, s. 56). Innenfor eiendomsbransjen kan det normative knytte seg til en forventning om å omstille bransjen til å bli mer bærekraftig. I tillegg kan det være hvordan enkelte aktører møter den store omveltningen som bransjen gjennomgår knyttet til det grønne skiftet.

Uformelle regler er også et viktig perspektiv for å forstå hvordan menneskelig handling skal tolkes. March og Olsen beskriver dette som «the logic of appropriateness». Dette inkluderer både normative og kognitive elementer. De beskriver det slik at regler følges fordi det ses på som naturlig og forventet. I forlengelsen av dette vil aktører forsøke å oppfylle forpliktelser som ligger i en bestemt rolle, eller som anses passende i en bestemt situasjon (March og Olsen, 2009, s. 3). Eiendomsbransjen, som en viktig samfunnsaktør, pålegges uformelle regler blant annet gjennom forventninger om at de som gruppe skal ta et betydelig ansvar i å bekjempe klimautforingene vi står ovenfor. Hver aktørgruppe, herunder utviklere, forvaltere og investorer, vil også forsøke å oppfylle de forpliktelsene som ligger i deres roller. De uformelle reglene vil variere for de enkelte aktørene med hensyn til de ulike rollene. I arbeidet med bærekraft har vi en antagelse om at de uformelle reglene er vel så viktig som de formelle.

Vi har på bakgrunn av dette utledet følgende underspørsmål:

2. *Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?*

2.2.6 Institusjonell endring

Institusjonenes hovedrolle er å redusere usikkerhet ved å etablere en stabil struktur for menneskelig samhandling (North, 1990, s. 3). De er likevel ikke absolutt, og vil være gjenstand for endring. Spørsmålet er hvordan institusjonelle endringer skjer og hvem som bestemmer at spillereglene skal endres.

«Critical Juncture», heretter kalt kritiske punkter, beskrives som de øyeblikkene det skjer store endringer når nye institusjoner etableres. Slike kritiske punkter skapes ved at eksisterende institusjonelle strukturer ikke lenger fungerer tilstrekkelig. Som følger av dette skapes et mulighetsrom for å etablere nye institusjonelle ordninger (Sorensen, 2014). Et eksempel på et kritisk punkt er rapporten *Vår felles fremtid* utarbeidet av Brundtlandskommisjonen. Denne rapporten introduserte begrepet bærekraftig utvikling og satte klima og miljø på agendaen. Også taksonomien kan sees på som et kritisk punkt ettersom det kommer et nytt regelverk som medfører store endringer i hvordan eiendomsbransjen jobber med bærekraft. Kravene for rapportering på bærekraft, samt eksisterende rapporteringsverktøy, er strukturer som ikke i tilstrekkelig grad møter de store klimautfordringene verden står ovenfor. I et slikt tilfelle skapes det muligheter for aktører til å spille en større rolle i utviklingen av nye institusjoner. Bakgrunnen for EUs taksonomi kan ses som et resultat av endring i holdninger og normer som følge av den bærekraftige utviklingen. I forlengelsen av dette kan en stille spørsmål til om taksonomien vil påvirke holdninger og normer.

2.2.7 Endring i formelle og uformelle institusjoner

Institusjonell endring kan skje både brått og gradvis over lengre tid. Ifølge Mahoney & Thelen (2010, s. 1) vil også mindre endringer som skjer gradvis over tid, ha stor innvirkning på menneskelig adferd og handlinger. Typisk brå institusjonelle endringer kan være endringer i formelle institusjoner, slik som ved lovendringen i regnskapslovens § 3-3 bokstav c i 2021 eller ved innføringen av EUs taksonomi. Endringer i uformelle institusjoner skjer typisk over lengre tid. Slike endringer er ofte mer ubevisste og gradvise. De uformelle institusjonene er

ofte vanskeligere å endre enn de formelle institusjonene. Dette skyldes at uformelle regler som kultur og verdier sjeldent problematiseres da disse ofte tas for gitt. I noen tilfeller vil endring i uformelle og formelle institusjoner kunne fungere sammen og påvirke hverandre. Andre ganger vil de være helt uavhengig av hverandre (Trygstad & Boge, 2021).

2.2.8 Mekanismer for institusjonell endring

Mahoney & Thelen presenterer i boken *Explaining –Institutional Change* fire ulike mekanismer for institusjonell endring. Den første typen er “displacement” som innebærer at eksisterende regler fjernes og nye regler introduseres. Den andre typen er “layering” hvor nye regler introduseres på toppen av eller ved siden av eksisterende regler. Den tredje typen er “drift” som er når regler endres som følge av endringer i ytre omgivelser. Den siste typen institusjonell endring er “conversion” som er en mer strategisk endring (Mahoney & Thelen, 2010, s. 15). Innføringen av EUs taksonomi vil være å anse som layering fordi det innebærer at nye regler introduseres på toppen av eksisterende regler. Det sentrale ved layering er at de nye reglene ikke erstatter de eksisterende. Taksonomien vil ikke erstatte eksisterende krav for rapportering, men supplere og fungere sammen med allerede eksisterende rapporteringskrav, som for eksempel rapportering på samfunnsansvar. Det vil være interessant å undersøke hvordan EUs taksonomi vil fungere sammen med eksisterende bærekraftsrapportering.

Vi har med det som utgangspunkt formulert følgende underspørsmål:

3. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?

Også North har forsket på mekanismer som fører til at institusjonell endring. Han viser til to mekanismer, herunder endring i relative priser og endring i preferanser (North, u.d., s. 5). Ifølge North (1990, s. 84) er relative priser den viktigste kilden som leder til institusjonell endring. Relative priser handler om at en vare eller tjeneste er relativt dyrere eller billigere sammenlignet med en annen bestemt vare eller tjeneste. Dersom prisen på en vare er høy vil forbrukerne prøve å finne substitutter som kan dekke samme behov, men som er relativt billigere sammenlignet med det opprinnelige alternativet. Etterspurt mengde vil derfor endre seg i tråd med endring i relative priser (Sander, 2022). Dersom en eiendomsutvikler ser det som mer lønnsomt å investere i, og rehabilitere et brun bygg, sammenlignet med å kjøpe et grønt bygg, vil det relativt sett være mest lønnsomt å kjøpe brune bygg og gjøre disse grønne.

Den andre mekanismen som North (u.d., s. 5) presenterer, er endring i preferanser. Slik North (1990, s. 84) vil endring i relative priser påvirke endring i preferanse. Endring av preferanse knytter seg til hvilken kunnskap og kompetanse som anses som mest lønnsomt. Også normer og holdninger, vil kunne påvirke preferanser. Hvilke preferanser markedet har, varierer ut ifra hvilke kvaliteter som anses mest attraktivt. For eksempel dersom en får ny kunnskap om at bærekraftige løsninger er lønnsomme, vil også oppfatningen av relative priser for disse løsningene endre seg.

På bakgrunn av presentert teori har vi utledet følgende underspørsmål:

4. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?

2.3 Bærekraftsrapportering

2.3.1 Formelle institusjoner for bærekraftsrapportering

Endring i Regnskapsloven § 3-3 c - Prop. 66 LS (2020–2021)

I juli 2021 vedtok Stortinget endringer i Lov av 17. Juli 1998 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven), heretter benevnt rskl. § 3-3 for å gjennomføre EU-direktiver, herunder regnskapsdirektivet og direktiv for ikke-finansiell rapportering (Regjeringen, 2020). Formålet med proposisjonen (Prop. 66 LS (2020–2021)) var å foreslå de lovendringer som er nødvendige for å sørge for at norsk regnskapslov oppfyller direktivforpliktelsene. En av bestemmelsen som ble endret var lovens § 3-3 c om samfunnsansvar. Endringen var en utvidelse og konkretisering av rapporteringen på samfunnsansvar.

Etter vedtatt lovendring er det krav om at store foretak, jf. rskl § 1-5 også skal utarbeide en redegjørelse om samfunnsansvar som minst omfatter informasjon om miljø, sosiale forhold, arbeidsmiljø, likestilling og ikke-diskriminering, overholdelse av menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser jf. § 3-3 c første ledd. Formålet med denne redegjørelsen er å gi nødvendig innblikk i foretakets utvikling, resultat, stilling og konsekvenser av foretakets virksomhet. Som store foretak regnes allmennaksjeselskaper, regnskapspliktige hvis aksjer, andeler, grunnfondsbevis eller obligasjoner noteres på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, eller andre regnskapspliktige dersom det er fastsatt i forskrift gitt av departementet, jf. rskl. § 1-5.

Åpenhetsloven

Lov av 18. juni 2021 om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven), har som formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold jf. § 1. Det følger videre av sistnevnte bestemmelse at loven gjelder i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester, og skal sikre at allmennheten har tilgang til informasjon om ovennevnte forhold. Loven gjelder for større virksomheter som er hjemmehørende i Norge, jf. § 2. Hva som anses som større virksomheter går frem av lovens § 3 og regnskapsloven § 1-5.

Loven pålegger virksomhetene å gjennomføre og offentliggjøre en redegjørelse av aktsomhetsvurderinger, jf. §§ 4 og 5. I tillegg har virksomhetene et informasjonskrav ved at enhver, ved skriftlig forespørsel, har rett på informasjon fra en virksomhet om hvordan virksomheten håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser som er vurdert i aktsomhetsvurderingene jf. § 6.

Europaparlaments og rådsdirektiv om bygningers energiytelse

I desember 2021 la EU-kommisjonen frem et forslag til revidert direktiv for bygningers energiytelse (2021/802). Gjeldende direktiv, herunder (2010/31/EU), vil erstattes og oppheves dersom det reviderte direktivet vedtas. Forslaget kom som ett av flere tiltak under EUs Grønne giv ("European Green Deal"). Fokus er å energieffektivisere bygningsmassen, samt å redusere klimagassutslippene fra EUs bygningsmasse i tråd med målsetningen om minst 55 prosent reduksjon av klimagassutslipp i 2030 samt klimanøytralitet i 2050. For eksisterende bygningsmasse innebærer forslaget blant annet gradvise krav om at de med dårligst energiytelse, må forbedre denne (Regjeringen, 2023b). Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter med skala fra A til G, hvor A er det beste (Energimerking, 2015). Konkret innebærer forslaget et krav om at alle offentlig eide bygg, og alle yrkesbygg, skal ha oppnådd minst energimerke F i 2027 og E i 2030. For boligbygg skal de ha oppnådd energimerke F og E innen henholdsvis 2030 og 2033 (Regjeringen, 2023b).

2.3.2 Frivillige rapporteringsverktøy

Både ESG rapportering og BREEAM-sertifiseringer er frivillige verktøy. Dette er i utgangspunktet å anse som uformelle institusjoner da det ikke er lover og regler. Likevel er

disse formalisert og såpass etablert i samfunnet at vi i denne studien regner de som formelle institusjoner.

ESG-rapportering

ESG-rapportering er en måte organisasjoner kan rapportere på og kommunisere deres innsats på de tre dimensjonene i den triple bunnlinje. ESG står for Environmental, Social and Governance, på norsk klima og miljø, sosiale forhold og økonomiske forhold. ESG-kriteriene skaper et tredelt fokus på ikke-finansielle hensyn som kan brukes for å vurdere og rapportere på en bedrifts arbeid med klima og miljø, sosiale forhold og ansvarlig og etisk forretningstyring (Pwc, u.d.b). Rapporteringen kan benyttes av bedriften selv som et styringsverktøy, eller av investorer og andre interesserte som ønsker innblikk i hvordan organisasjonen jobber med bærekraft og samfunnsansvar (Greenstep, u.d.).

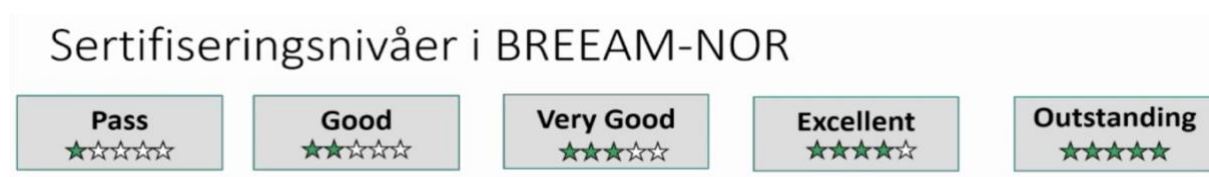
Mange organisasjoner rapporterer frivilling på ESG, men med innføringen av EUs Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), vil rapporteringen bli lovpålagt. CSRD, på norsk bærekraftsdirektivet, ble i november 2022 vedtatt i EU. Dette direktivet vil erstatte Non-Financial Reporting Directive (NFRD) fra og med januar 2024. NFRD er tatt inn gjennom endringer i regnskapsloven § 3-3c, og CSRD vil innebære en utvidelse av denne bestemmelsen i regnskapsloven. Rapporteringskravene i CSRD vil være mer omfattende enn tidligere, og utvider omfanget av rapporteringspliktige foretak vesentlig. Norske myndigheter har som mål å implementere regelverket i norsk lovgivning samtidig som EU. Dette innebærer at norske selskap vil måtte rapportere først i 2025 for regnskapsåret 2024 (Pwc, u.d.c).

BREEAM-NOR

BREEAM er et internasjonalt anerkjent miljøsertifiseringsverktøy som brukes for å gjøre prosesser og bygg mer bærekraftig og miljøvennlig. Det er verdens eldste (1990) og brukte miljøsertifiseringssystem for bygning, og eies av Building Research Establishment (BRE) i Storbritannia. BREEAM-NOR er den norske versjonen av dette miljøsertifiseringsverktøyet og gjelder for nybygg og større rehabiliteringer (Grønn Byggallianse, u.d.b).

BREEAM-NOR inneholder ulike bærekraftsområder som alle inkluderer en rekke tiltak som kan gjennomføres for å gjøre bygget mer bærekraftig. De ulike områdene er ledelse, innemiljø, energi, transport, forurensning, materialer, avfall, vann og økologi. Formålet er å sikre god funksjonalitet og bærekraft i alle ledd. BREEAM-NOR har fem ulike

sertifiseringsnivåer, herunder pass, good, very good, excellent og outstanding. Det er også mulig å få poeng for å gjøre innovative tiltak i bygget (ibid).



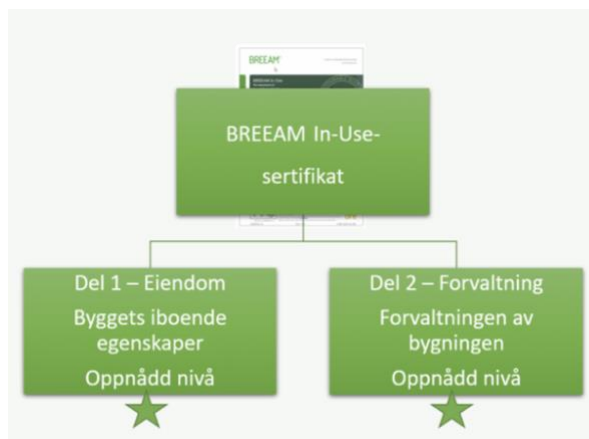
Figur 7. Sertifiseringsnivåer i BREEAM-NOR. Kilde: Grønn Byggallianse, u.d.b.

Fokuset på bærekraft i byggeprosjekter blir viktigere og dermed noe som utviklere og byggherrer må forholde seg til. Hvor godt et prosjekt er på bærekraft er sentralt for finansiering, og vil trolig også bli et større fokus hos leietakere og mulige kjøpere. Gjennom å BREEAM-NOR sertifisere, vil en kunne måle et prosjekt på bærekraft utover det å tilfredsstille byggeforskriftenes minstekrav (ibid). Det er flere fordeler ved å BREEAM sertifisere bygg. Det reduserer risiko for investor og utvikler ved at bygget har gode løsninger og god kvalitet. I tillegg oppnår en bedre finansiering av bygger og leieinntektene påvirkes positivt. En ytterligere fordel er lavere driftskostnader gjennom lavere energibruk og gode miljømessige løsninger (Grønn Byggallianse, u.d.c).

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use, i motsetning til BREEAM-NOR, gjelder for eksisterende bygg og er et verktøy for å måle, forbedre og dokumentere både miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg. Dette er et internasjonalt forvaltningsverktøy som eies og forvaltes av Building Research Establishment (BRE), og er uten en norsk standard (Grønn Byggallianse, u.d.d).

Denne sertifiseringen kan både brukes til å forbedre miljøkvaliteter i enkeltbygg eller hele porteføljen. I likhet med BREEAM-NOR evalueres måloppnåelse innenfor flere kategorier som blant annet energi, inneklima, vann, transport og miljø. En sertifisering ved bruk av BREEAM In-Use gir blant annet en oversikt over porteføljens totale miljøytelse, og kan benyttes som referansepunkt for å forbedre miljøstandarden og redusere miljøbelastning gjennom tiltak i bygget eller eiendomsforvaltningen. BREEAM In-Use sertifikat deles inn i to deler, herunder byggets iboende egenskaper og forvaltning av bygget (ibid).



Figur 8. BREEAM In-Use. Kilde: Grønn Byggallianse, u.d.c.

BREEAM med hensyn til taksonomien

Alle kriteriene i EUs taksonomi gir poeng i BREEAM-NOR og de fleste i BREEAM-In-Use. Selv om et bygg er sertifisert gjennom BREEAM, er det likevel ikke sikkert at bygget tilfredsstillende kravene i EUs taksonomi. Dette skyldes delvis at det er utvikler eller byggherre som selv velger hvilke kriterier i BREEAM prosjektene skal oppfylle (Grønn Byggallianse, 2023).

I mars 2022 lanserte Grønn Byggallianse en ny versjon av BREEAM-NOR, kalt BREEAM-NOR v6.0. Denne versjonen skal være tett opp mot kriteriene i EUs taksonomi, men det kreves fortsatt noe veiledning for å kunne bruke denne versjonen som formell dokumentasjon på at taksonomikriteriene er oppfylt. Dette er blant annet fordi det fortsatt mangler en del nasjonale avklaringer og tolkninger av taksonomien. En veileder på ventes fra Grønn Byggallianse våren 2023, i tillegg til informasjon om hvilken tilleggsdokumentasjon en trenger for å få sertifisert bygget etter BREEAM 2016-manualen (Grønn Byggallianse, 2023). Ifølge funnene til Hagland (2022) vil bruk av BREEAM-sertifisering benyttes av flere aktører fremover. I forlengelsen av dette er en spennende diskusjon hvilken betydning BREEAM-sertifisering vil få nå som taksonomien offisielt er innført i Norge. Dette vil drøftes i underspørsmål 3 om hvilken betydning innføring av EUs taksonomi vil ha for sertifiseringsordningen BREEAM.

2.3.3 Grønne lån

Banker har lenge tilbydd ulike former for grønne lån. Det kan være lån, hvor aktiviteten som det lånes til, kvalifiseres som grønn eller bærekraftig, eller såkalte bærekraftslinkede lån. Bærekraftslinkede lån skiller seg fra grønne lån ved at de knytter seg til selskapenes ytelse på

forhåndsdefinerte konkrete bærekraftsmål og KPI-er. Det finnes tydelige retningslinjer for hvordan pengene skal brukes. Likevel gis selskapet et betydelig handlingsrom for å velge hvordan de vil bruke midlene, så lenge de støtter opp om målene og bærekraftstrategien (SparebankenVest, u.d.).

Et grønt lån gir bedre betingelser enn tilsvarende lån som ikke er grønne (DnB, u.d.). Ulike banker har satt egne kriterier for å få grønne lån, men disse er typisk utarbeidet på bakgrunn av internasjonale standarder. For eksempel gir Nordea grønne lån til de som oppfyller kriteriene i Nordeas rammeverk for grønne obligasjoner (Green Bond Framework), som er en internasjonal standard (Nordea, 2022a). DnB benytter et annet rammeverk basert på Green Loan Principles (GLP), som er retningslinjer laget av globale finansielle aktører (DnB, u.d.).

Med taksonomien kommer ytterligere en ny form for grønne lån – såkalte taksonomitilpassede lån (på engelsk taxonomy aligned loans). For å kvalifisere som et taksonomi aligned loan, må lånet være øremerket for finansiering av prosjekter som støtter opp om en eller flere av de bærekraftige økonomiske aktivitetene definert i taksonomien. Disse er interessante for banker fordi bankene gjennom taksonomien skal rapportere på andel lån i deres låneportefølje som er i samsvar med taksonomiens kriterier, såkalt GAR (Green asset ratio) (EU, 2021/2178). Det betyr at det vil være i bankenes interesse å gi lån til aktiviteter som er i samsvar med taksonomien for å få bedre taksonomi-score selv. Disse lånene har strammere kriterier sammenlignet med mange av de andre variantene av grønne lån som vist til ovenfor. Dette fordi taksonomikriteriene må være oppfylt for taksonomilånene.

Likeledes har det kommet en EU Green bond standard for utstedelse av grønne obligasjoner, som er en offisiell grønn obligasjonsstandard i EU (EU, 2021/0191). Denne viser også i stor grad til taksonomiens kriterier. For å kunne finansiere lånerne av grønne lån uesteder bankene grønne obligasjoner. Disse obligasjonene er øremerket bærekraftige formål. Grønne obligasjoner er høyt ettertraktet hos store investeringsobjekter som ønsker å bidra i den grønne omstillingen. Enkelte banker har i likhet med rammeverkene for grønne lån, rammeverk for hva som anses som bærekraftig. Dette er for å sikre at lånene som finansieres av grønne obligasjoner er bærekraftige. På denne måten knyttes forbrukere som ønsker finansiering til grønne prosjekter eller produkter, til investorer som ønsker å investere i grønne formål (Nordea, 2022b).

2.3.4 Oppsummering og utledning av forskningsspørsmål 1

Presentert teori viser ulike definisjoner av hva institusjoner er, og ulike mekanismer som leder til institusjonell endring. I denne studien ses institusjoner på som formelle og uformelle spilleregler som styrer adferden til spillerne. Det interessante på bakgrunn av presentert teori er å undersøke betydningen av, og samspillet mellom de formelle og uformelle institusjonene i arbeidet med bærekraft. Institusjoner er ikke konstante og vil være gjenstand for endring. Slike endringer skje når eksisterende institusjonelle strukturer ikke lenger fungerer tilstrekkelig. Taksonomien er en institusjonell endring som fører med seg behov og etterspørsel for kunnskap om hvordan bedriftene skal imøtekomme de nye spillereglene. I dette skapes et mulighetsrom for organisasjonene til å påvirke hvordan de nye spillereglene skal være.

Vi vil på grunnlag av presentert teori besvare følgende forskningsspørsmål 1:

Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?

For å svare på dette forskningsspørsmålet har vi utledet fire underspørsmål underveis i fremvist teorigrunnlaget:

1. Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?
2. Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?
3. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?
4. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?

2.4 Omdømmehåndtering og samfunnsansvar

2.4.1 Innledning

Det er videre interessant å undersøke hvordan eiendomsbransjen responderer på den institusjonelle endringen, innføringen av EUs taksonomi. Ved å benytte teori om

omdømmehåndtering, samfunnsansvar og innovasjon, vil vi undersøke hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen.

2.4.2 Omdømme

Brønn (2019, s. 14) definerer omdømme som “holdninger individer har til en organisasjon, som er bygd over tid”. En sentral faktor som trekkes frem, er at omdømme ikke er et mål i seg selv, men et produkt av adferden til en organisasjon, samt virksomhetens forhold til sine interessenter (ibid). Brønn (2019, s. 13) hevder at et godt omdømme er en ressurs som gir organisasjoner et konkurransefortrinn, både fordi det er vanskelig å etterligne og erstatte. Innovasjon Norge (2022) presiserer at tillitt og godt omdømme eksternt og internt i en bedrift, er avgjørende for langsiktig lønnsomhet. I bedømmelsen av en organisasjon, vurderes faktorer som pris og kvalitet på det som leveres. Andre viktige faktorer er hvordan bedriften opererer med hensyn til lover, regler og aktuelle etiske problemstillinger (Røvik, 2009 s. 195). Vi har en antagelse om at hvordan en bedrift forholder seg til miljøspørsmål, og møter det grønne skiftet, vil virke inn på bedriftens omdømme.

2.4.3 Omdømmehåndtering

Omdømmehåndtering handler om hvordan virksomheter forvalter sitt omdømme (Røvik, 2009 s. 195). Ifølge Røvik (ibid) er dette tiltak som bevisst tar sikte på å styrke omgivelsenes oppfatning av, og tillit til organisasjonen. For å skape tillitt hevder Brønn (2019 s. 16) at samsvar mellom organisasjonens egen oppfatning av seg selv, og oppfatningen andre har av virksomheten er viktig. Innovasjon Norge (2022) presiserer at å ta en aktiv rolle i å løse større utfordringer, som klima og miljø, vil styrke en bedrifts posisjon. De bedriftene som ikke jobber med bærekraft, vil ifølge Næringsforeningen få dårligere omdømme og slik sett anses mindre attraktiv (Henden, 2022). I denne studien vil det være interessant å undersøke hvilken rolle taksonomien har i arbeidet med omdømmehåndtering.

Røvik kategoriserer omdømmehåndtering i tre hovedgrupper, nemlig branding (merkevarebygging), strategiske fortellinger og håndtering av organisasjonens samfunnsansvar. Det finnes ulike definisjoner av merkevarebygging, men de fleste handler om å fremheve det unike ved en organisasjon eller et produkt for å oppnå et konkurransemessig fortrinn (Røvik, 2009, s. 198-199). En merkevarestatus vil kunne føre til verdiøkning for produkter, tjenester eller organisasjoner (ibid). Storytelling handler om å

bruke fortellinger som et virkemiddel for å forbedre omdømme til organisasjonen. Disse kan både være interne i en organisasjon for å skape et godt samhold, men er ofte rettet mot eksterne aktuelle omgivelser (Røvik, 2009, s. 202-203).

Den siste gruppen innenfor omdømmehåndtering, er organisasjoners samfunnsansvar, også kalt Corporate social responsibility (CSR). I hvor stor grad en organisasjon tar samfunnsansvar og lever opp til nåtidens sterke normer, er også en stor del av omdømmehåndteringen. CSR gjelder for hele samfunnet og knytter seg typisk til arbeidstakers rettigheter, miljø og natur. Det skilles mellom fire ulike typer samfunnsansvar, herunder økonomiske verdier, juridiske ansvar, etiske ansvar og filantropiske forventninger (Røvik, 2009, s. 203). Vi ønsker å se nærmere på samfunnsansvar i lys av EUs taksonomi.

Samfunnsansvar kan pålegges ved tvang eller tas frivillig. Tvang innebærer at lover og regler fastsetter hvilke tiltak bedriften må gjennomføre. I Norge må store foretak «utarbeide en redegjørelse om samfunnsansvar», jf. Regnskapslovens (rskl.) § 3-3 c. Som store foretak regnes allmennaksjeselskaper, regnskapspliktige hvis aksjer, andeler, grunnfondsbevis eller obligasjoner noteres på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, eller andre regnskapspliktige dersom det er fastsatt i forskrift gitt av departementet, jf. rskl. § 1-5. For de bedriftene som omfattes av Åpenhetsloven vil plikten til å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger jf. §§ 4 og 5, være å anse som et tvangsmiddel. Gjennom frivillig samfunnsansvar er det opp til hver enkelt bedrift hvor mye en ønsker å bidra. Ulike sertifiseringsordninger, som blant annet BREEAM, er å anse som frivillige virkemidler for å ta samfunnsansvar. Dette kan gi både konkurransemessig fortrinn og økonomiske goder gjennom grønne lån, og bidrar slik sett til at flere ønsker å ta samfunnsansvar frivillig.

På bakgrunn av presentert teori og antagelser har vi utledet følgende underspørsmål:

- 1. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?*
- 2. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?*

2.5 Innovasjon

2.5.1 Innledning

Som vist til innledningsvis i delkapittel 2.4 er det ulike måter å respondere på innføringen av EUs taksonomi. Eiendomsbransjen opplever flere utfordringer knyttet til innføring, forståelse og gjennomføring av regelverket. For å kunne møte disse utfordringene, er det nødvendig å tenke nytt, og utforske nye løsninger som kan mildne de plagene som har oppstått.

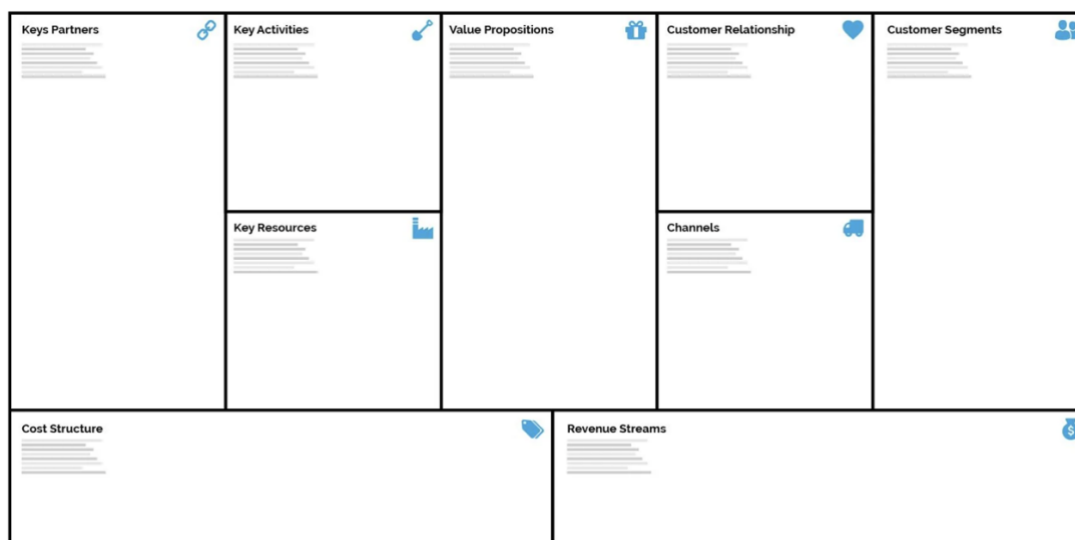
Innovasjonsteorien vil benyttes for å undersøke bransjens respons på EUs taksonomi gjennom innovasjon, og hvordan de nye kravene kan bidra til å skape nye forretningsmuligheter.

2.5.2 Definisjoner

Innovasjon er et bredt begrep og det finnes flere ulike definisjoner avhengig av perspektiv og sammenheng. Økonomen Joseph A. Schumpeter regnes av mange som far til det moderne innovasjonsbegrepet. I følge Schumpeter innebærer innovasjon "nye kombinasjoner av ny eller eksisterende kunnskap og ressurser, som kan føre til økonomisk vekst og utvikling" (Fagerberg, J., 2003, s. 131). Hovedlinjene i Schumpeters definisjon er å finne igjen i både den norske regjeringen og Innovasjon Norge sine definisjoner av begrepet. I denne studien tar vi utgangspunkt i deres definisjoner og ser på innovasjon som å utvikle nye, eller vesentlig forbedre varer, tjenester, prosesser, eller forretningsmodeller for å oppnå verdiskaping og samfunnsnytte.

2.5.3 Business Model Canvas

Business Model Canvas er et rammeverk utviklet av Alexander Osterwalder for å sette opp en forretningsmodell som illustrerer hvordan du kan skape og oppnå verdi for virksomheten (Osterwalder et al., 2015, s. 145). Modellen består av ni ulike faktorer; kjernepartnere, kjerneaktiviteter, kjerneressurser, verdiforslag, kunderelasjoner, kanaler, kundesegmenter, kostnadsstruktur og inntektsstrøm (Osterwalder et al., 2015, s. 146). Dette er en enkel modell som bør benyttes til å sette opp flere alternative forretningsmodeller og ulike økonomiske forutsetninger frem til en finner det beste alternativet (Osterwalder et al., 2015, s. 154).



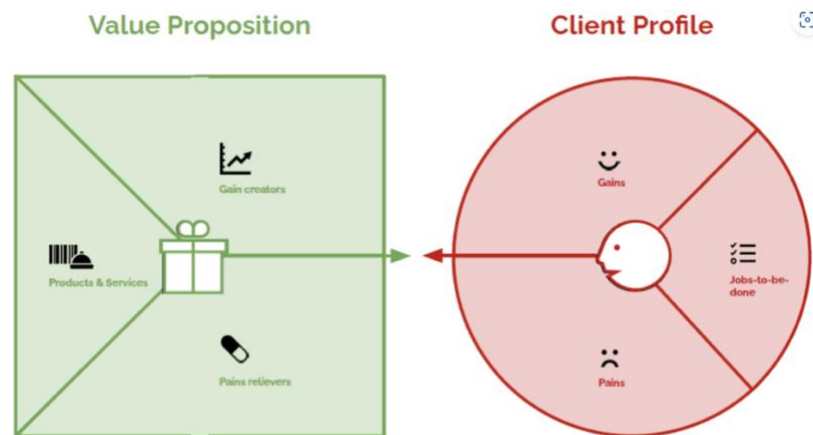
Figur 9. Business Model Canvas. Kilde: Osterwalder et al., 2015. Hentet fra Pereira, 2021.

Business Model Canvas kan benyttes for å forstå hvordan utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen tjener penger. Eiendomsutviklere arbeider med å utvikle noe nytt, eller rehabilitere eksisterende eiendommer. De er derfor avhengige av å skape tilbud som samsvarer med kundenes behov. Dersom en lykkes i å utvikle slike eiendommer, vil utviklere tjene penger. Eiendomsforvaltere tjener penger gjennom leieinntektene de får for eiendommene de forvalter. For å sikre eiendommer som gir høy avkastning, er de avhengig av god forståelse av markedet og kundenes behov. Investorer i eiendomsbransjen kan investere i eiendomsfond, eiendommer eller andre finansielle instrumenter. Blant annet har etterspørselen etter å investere i obligasjoner som er øremerket grønne formål økt kraftig de siste årene jf. delkapittel 2.3.3. De tjener penger ved å gjøre gode investeringer som kan gi høy avkastning senere. For at nevnte aktører i eiendomsbransjen skal lykkes i å tjene penger, er Business Model Canvas et nyttig verktøy for å gjøre gjennomtenkte valg innenfor de ni ulike elementene.

2.5.4 The Value Proposition Canvas

En modell som må ses i sammenheng med Business Model Canvas er forretningsmodellverktøy Value Proposition Canvas (Osterwalder et al., 2015). Dette verktøyet er utviklet for å hjelpe selskaper med å utvikle, og kommunisere et verditilbud som er optimalisert for kundenes behov og ønsker (Osterwalder et al., 2015, s. 8-9). Ved å benytte disse modellene sammen, kan en bedrift utvikle og forbedre forretningsmodellen. Dette

gjennom å se samspillet mellom å skape verdi for kunden, og skape verdi for virksomheten (Osterwalder et al., 2015, s. 145).



Figur 10. The Value Proposition Canvas. Kilde: Osterwalder et al., 2015. Hentet fra Pereira, 2021.

Modellen består av to hoveddeler, herunder kundeprofil og verditilbudet. Innenfor kundeprofil kartlegges de ulike gruppene av kunder som selskapet ønsker å treffe, deres utfordringer og smerter (pains), samt fordeler (gains) kunden ønsker å oppnå. Innenfor verditilbudet kartlegges hva som gjør produktet eller tjenesten gevinstskapende for kunden (gain creators) og hvordan produktet eller tjenesten kan minimere utfordringene til kunden (pain relievers). Når dette er definert, kan selskapet utvikle et verditilbud som vil tilfredsstille kundenes behov og ønsker (Osterwalder et al., 2015, s. 8-9).

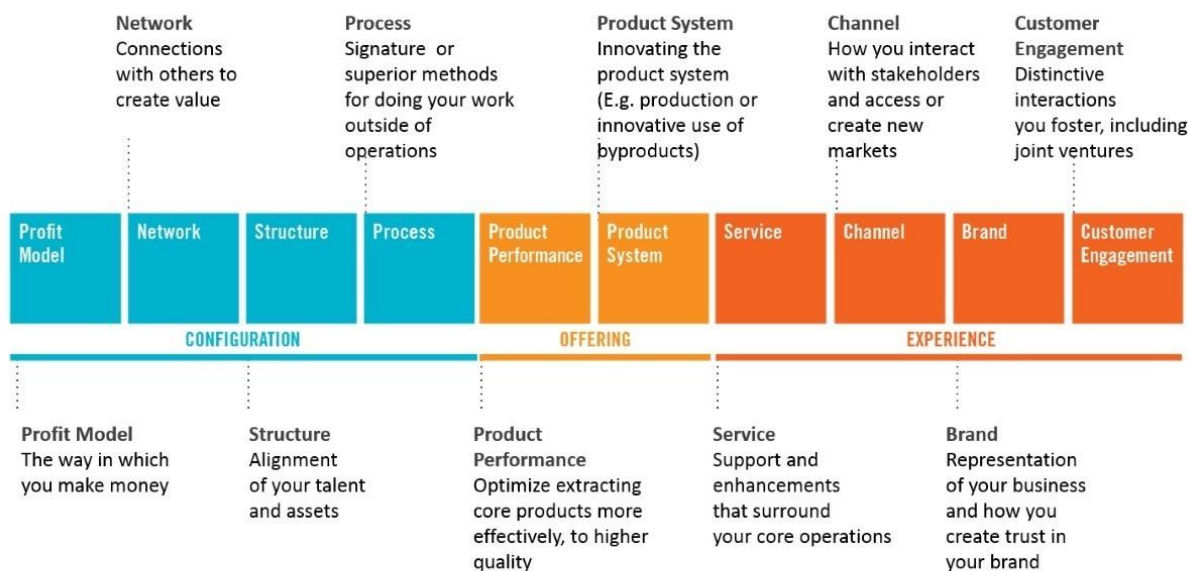
Tidligere forskning viser at det er flere utfordringer knyttet til hvordan bedrifter skal rapportere på EUs taksonomi i praksis. Dette er en utfordring (pain) for eiendomsbransjen. En fordel bedriftene ønsker å oppnå (gain) kan være et bedre system for rapportering. For å lette denne utfordringer har BREEAM oppgradert manualen slik at BREEAM-NOR v6.0 er i tråd med kravene i taksonomien. På denne måten sørger de for å ha et verditilbud som kan bidra til å tilfredsstille kundens ønsker og minimere utfordringer. Også andre bransjer, som proptech, kan benytte Value Proposition Canvas for å undersøke forretningsmuligheter som kan bidra til å lette utfordringene eiendomsbransjen opplever med det nye rapporteringssystemet.

Ved å bruke forretningsmodellverktøyet kan selskaper teste og justere verditilbudet sitt ut fra tilbakemeldinger fra kundene. Dette kan minimere risiko for selskapet og sikre at de tilbyr noe som tilfredsstiller kundenes behov og ønsker. Verktøyet kan også brukes for å hjelpe

selskaper med å utforme en kommunikasjonsstrategi som tydeliggjør hvordan deres innovative verditilbud skiller seg fra konkurrentene. Dette kan bidra til å øke kundenes forståelse og interesse for selskapets verditilbud.

2.5.5 Typer innovasjon

Keeley et al. (2013, s. 5) definerer innovasjon som “the creation of a viable new offering”. I dette ligger at innovasjon ikke nødvendigvis trenger å være en ny oppfinnelse, men kan utvikles fra eksisterende produkter, løsninger eller tjenester. I tillegg poengterer Keeley et. al, i likhet med Schumpeter, at økonomisk lønnsomhet er en viktig faktor. Med dette som utgangspunkt har Keeley et. al. utarbeidet et rammeverk kalt *Ten types of innovation – the discipline of building breakthroughs*. Dette er et nyttig verktøy som kan brukes blant annet til å bryte ned de enkelte delene og prosessene i en organisasjon for å analysere mulighetene i markedet, og oppnå størst konkurransefortrinn. I rammeverket presenteres ti typer innovasjon som deles inn i tre hovedkategorier, herunder konfigurasjon, tilbud og opplevelse. Ofte er det en kombinasjon av ulike innovasjonstyper som gir best resultat (Keeley et al., 2013, s. 17). I det følgende vil de tre hovedkategoriene presenteres kortfattet.



Figur 11. Doblins Ten Types of Innovation. Kilde: Keeley et al., 2013.

Hentet fra Deloitte University Press, 2015.

Innovasjoner innenfor konfigurasjon fokuserer på det som skjer internt i virksomheten og dens forretningssystemer. Dette handler om innovasjon i virksomhetens struktur, prosesser og systemer for å skape mer effektivitet, verdiøkning og økt konkurransekraft. En del av dette handler om de verdier som kan skapes gjennom samarbeid med andre og hvordan et selskap fordeler og organiserer eiendeler og talenter (Keeley et al., 2013 s. 18-22).

Innenfor kategorien tilbud handler innovasjoner om å skape nye eller oppdaterte produkter og tjenester som tilfører verdi til selskapet. I tillegg handler det om hvordan egne produkter og tjenester kan brukes sammen med andre, og slik sett skape gode og lønnsomme systemer (Keeley et al., 2013 s. 33-38).

Den siste hovedkategorien er opplevelsesinnovasjoner som handler om å forbedre kundeopplevelsen. Denne typen innovasjoner innebærer å forbedre produktet eller tjenesten for å øke verdien, og skape god kommunikasjon til kundene. I dette ligger også hvordan produktet og tjenestene presenteres utad og hvordan du forstår kundenes ønsker og behov, og deretter utnytter dette (Keeley et al., 2013 s. 42-54).

Keeley's Ten types of innovation kan sees i sammenheng med Business Model Canvas og Value Proposition Canvas. Ved å bruke Business Model Canvas kan en sette opp en forretningsstrategi som sammen med Value Proposition Canvas som kan benyttes for å utvikle og evaluere sine verditilbud til kundene. Gjennom å i tillegg bruke Keeley's Ten types of innovation, kan selskapet identifisere og utvikle nye måter å tilby denne verdien til kundene på.

Hagland (2022) undersøkte hvilke typer innovasjon innføringen av EUs taksonomi driver frem i eiendomsbransjen. Funnene hans indikerer at taksonomien særlig påvirker konfigurasjonsinnovasjonene profittmodell og struktur, samt opplevelsesinnovasjonen merke. Vi ønsker i vår studie å undersøke dette videre, og se på hvor i bedriftene det skjer innovasjoner nå som EUs taksonomi har trådt i kraft. Med dette som utgangspunkt ønsker vi å besvare følgende underspørsmål.

3. Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi?

2.5.6 Samarbeid

Samarbeid anses som et viktig virkemiddel i arbeidet med innovasjon (Gulbrandsen et al., 2013, s. 4). Dette kan blant annet lede til nye kombinasjoner av kunnskap og kompetanse. Dette er viktige momenter for å skape innovasjon ifølge Schumpeter (Fagerberg, J., 2003, s. 131). Én av Keeley's ti innovasjonstyper, er innovasjonstypen nettverk.

Nettverksinnovasjoner handler om de verdier som skapes gjennom samarbeid med andre. Gjennom samarbeid vil en kunne dra nytte av andre selskapers prosesser, teknologier, tilbud, kanaler og merker. På den måten vil en kunne dyrke sine egne styrker samtidig som andres kompetanse, eiendeler eller kunnskap utnyttes. Når det utvikles nye tilbud og virksomheter, vil også risikoen minimeres gjennom samarbeid, enten korte eller varige (Keeley et al., 2013, s. 18-22). Selv om det er flere positive sider med å samarbeide, kan samarbeid også by på utfordringer. Det krever både tillitt og ressurser, og det er heller ingen garanti for at samarbeidet vil fungere på en god og lønnsom måte, eller at det vil føre til nye innovative løsninger.

Flere i bransjen peker på samarbeid som en avgjørende faktor i den grønne omstillingen. Administrerende direktør i IKT Norge, Heidi Austlid peker på at bransjesamarbeid er nøkkelen for å lykkes (Cramo, 2020a). Dette var også hovedessensen som ble trukket ut av konferansen Onepark (2022), hvor eiendomsbransjen var samlet for et seminar om eiendomsutvikling. Hege Skjelbred Hatlemark fra Construction Citys presenterte i sitt innlegg at bransjen må jobbe mer sammen, lage møteplasser og få mer innsikt i hvordan andre jobber. Hun forteller at det er samarbeid som kan gjøre bransjen mer effektiv, nyskapende og bærekraftig (ibid).

En sentral rapport utført av Æra Strategic Innovation (2020) viser fremtidens forretningsmodeller i byggebransjen, hvor blant annet samarbeid trekkes frem som en betydelig faktor for innovasjon. Gruppen viser til stort innovasjonsrom, men også utfordringer knyttet til kommersielt samarbeid, design for ombruk og Proptech for bærekraft. Innenfor kommersielt samarbeid vises det til at aktører har ulike mål, og at det dermed er vanskeligere å samarbeide mot felles verdiskaping (ÆRA Strategic Innovation, 2020). Eiendomsbransjen er en konkurransedreven bransje, men fokuset på samarbeid har økt de siste årene, særlig med hensyn til klima og miljø. Spørsmålet i denne sammenheng er hvor stor betydning samarbeid

har for å løse utfordringene tilknyttet bærekraft, inkludert EUs taksonomi, og hvordan en både skal kunne samarbeide og fortsette å være konkurransedyktig.

På bakgrunn av denne teorien ønsker vi å besvare følgende underspørsmål:

4. Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurransevne?

2.5.7 Driver og barrierer for innovasjon

Innovasjonsbarometeret 2020, utarbeidet av Cramo, skal gi et øyeblikksbilde som beskriver i hvilken grad, og hvordan det jobbes med innovasjon i BAE-næringen. Undersøkelsen viser til at det jobbes strategisk med innovasjon innenfor produksjonsmetoder, prosesser og teknologi. Likevel kan en også se at det er et stort spenn i hvilke innovasjonstyper bedriftene jobber med for å utvikle og forbedre egen virksomhet (Cramo, 2020b). Videre viser barometeret at de viktigste driverne for innovasjon er behovet for konkurransedyktighet og økte, eller nye, inntekter. Av viktige barrierer for innovasjon vises det til tid, kapital, kunnskap og kompetanse. En faktor som trekkes frem både som en driver og en barriere for innovasjon, er myndighetskrav.

Både Hagland (2022) og Nygård (2022) undersøkte i sine masteroppgaver om taksonomien oppleves som en driver eller barriere for innovasjon. Hagland (2022) konkluderer med at EUs taksonomi driver frem mer innovasjon og nyskapning i bransjen. Nygård (2022) derimot peker på at taksonomiens regler er strenge og konkrete, og følgelig kan oppleves som en barriere og hemme innovasjon. Dette tyder på at det ikke er noen entydig oppfatning av om taksonomien driver frem innovasjon, eller om den ansees mer som en barriere. Vi ønsker i vår studie å gjøre en videre undersøkelse på dette, særlig i lys av at taksonomien offisielt trådte i kraft i Norge januar 2023.

På bakgrunn av dette ønsker vi å besvare følgende underspørsmål:

5. Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?

2.6 Oppsummering og utledning av forskningsspørsmål 2

Ved innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, er det flere måter eiendomsbransjen kan respondere på. Gjennom studien ønsker vi å undersøke utvalgte aktørers adferden med fokus på to ulike områder. Det ene er å undersøke hvordan taksonomien påvirker omdømmehåndteringen til bedriftene, og hvordan de tar samfunnsansvar. Det andre er å undersøke hvordan de utvalgte aktørene gjør endringer gjennom innovasjon som en måte å respondere på. Med utgangspunkt i teori om omdømmehåndtering, samfunnsansvar og innovasjon, skal studien besvare følgende forskningsspørsmål med underspørsmål.

Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

For å svare på dette forskningsspørsmålet har vi utformet en fem underspørsmål:

1. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?
2. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?
3. Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi?
4. Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurransevne?
5. Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?

3. Metode

3.1 Innledning

I dette kapittelet presenteres metoder og fremgangsmåter som er benyttet for å innhente data som belyser studiens hovedproblemstilling og tilhørende forskningsspørsmål. Ved bruk av valgt metode har vi forsøkt å oppnå god systematikk, grundighet og åpenhet i arbeidet med oppgaven (Johannessen et al., 2021, s. 21). Kapittelet gir en konkret beskrivelse av formålet med studien, valg som er tatt ved innhenting, analysering og tolkning av data, samt en begrunnelse for disse.

Hovedproblemstilling:

Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

Forskningsspørsmål 1: Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?

Underspørsmål:

1. Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?
2. Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?
3. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?
4. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?

Forskningsspørsmål 2: Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

Underspørsmål:

1. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?

2. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?
3. Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi?
4. Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurranseevne?
5. Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?

3.2 Forskningsdesign

Studiens hovedproblemstilling og forskningsspørsmål, samt formålet med studien har vært førende for valg av forskningsdesign (Johannessen et al., 2021 s. 51). Gjennom hovedproblemstillingen skal vi undersøke hvordan EUs taksonomi påvirker rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. For å besvare dette er det utarbeidet forskningsspørsmål som omhandler institusjonell endring, omdømme, samfunnsansvar og innovasjon. Formålet med studien er å beskrive hvilke effekter taksonomien har hatt på de ulike aktørene, samt bidra til mer kunnskap og innsikt i hvordan eiendomsbransjen møter EUs taksonomi. For å gjøre dette, trenger vi data som presenterer oppfatninger og meninger, samt likheter og ulikheter mellom aktørene. På bakgrunn av studiens problemstilling, forskningsspørsmål og formål, anser vi casedesign som best egnet forskningsdesign.

3.2.1 Casedesign

Taksonomien er et nytt og omfattende regelverk. Endringer skjer fort og det er stadig behov for oppdatert informasjon og kunnskap. Den nærmeste kilden til data om dette, er bransjen selv. Det vil derfor være nødvendig å hente inn mye og detaljert informasjon fra relevante aktører i bransjen. Av den grunn har vi valgt å benytte oss av casedesign (Johannessen et al., 2021, s. 206).

Casen i studien er påvirkningen innføringen EUs taksonomi har på rammebetingelsene i eiendomsbransjen og studien er dermed en enkeltcasestudie (Yin, 2018, s. 47). Innenfor casen har vi valgt tre ulike analyseenheter, herunder utviklere, forvaltere og investorer. Ved å

gjennomføre en enkeltcasestudie kan vi utforske betydningen EUs taksonomi har for eiendomsbransjen fra flere sider, og gi fylldige beskrivelser av fenomenet vi ønsker å undersøke. En svakhet ved valg av dette designet er at analysen i en enkeltcasestudie ikke vil være like enkel og robust som ved en flercasestudie (Johannessen et al., 2021, s. 208). Likevel mener vi at å gå i dybden på fenomenet, gitt tidsrommet og ressursene som er tilgjengelig, vil styrke oppgavens kvalitet.

Ifølge Yin (2018, s. 10) kan casestudier ha tre ulike formål. De kan være deskriptive (beskrivende), kausale (forklarende) og eksplorative (utforskende). I denne studien vil vi kombinere deskriptivt og eksplorativt design. Den deskriptive tilnærmingen vil bli brukt til å beskrive og forklare fenomenet taksonomien, samt hvordan eiendomsaktører har innrettet seg etter regelverket. Det er foreløpig lite kunnskap om, og forskning på, de endringene som skjer i eiendomsbransjen som følge av innføringen av EUs taksonomi og hvordan utviklere, forvaltere og investorer reagerer. Vi vil derfor benytte oss av et eksplorativt design for å besvare forskningsspørsmålene våre om institusjonell endring og aktørers adferd.

3.3 Utvalgsstrategi

Studiens problemstilling og forskningsspørsmål la rammene for innsamling av data og utvelgelse av informanter. Valgene ved datainnsamlingen ble gjort på bakgrunn av ulike utvalgskriterier. Ved utarbeidelse av utvalgskriterier var det nødvendig å sette seg inn i taksonomiens innhold, hvilke aktiviteter som er omfattet og hvem som blir direkte og indirekte påvirket. For å få et mest mulig helhetlig innblikk om fenomenet vi undersøker, benyttet vi oss av strategisk utvelgelse (Johannessen et al., 2021, s. 60) av aktørgruppe og informanter.

Tidligere forskning og taksonomiforordningen viser at implementeringen av EUs taksonomi i Norge, primært påvirker eiendomsaktører som driver med utvikling, forvaltning og investering. Med dette som utgangspunkt har vi valgt å fokusere på aktivitetene som knytter seg til oppføring av nye bygninger (7.1), rehabilitering av eksisterende bygninger (7.2) og erverv og eierskap til bygninger (7.7) i taksonomiforordningen. Utvalget begrenser seg derfor til aktørgruppene utviklere, forvaltere og investorer. Innenfor de enkelte aktørgruppene har vi valgt ut informanter som oppfylte utvalgte kriterier. Disse kriteriene var at de hadde kjennskap til EUs taksonomi og organisasjonens arbeid med taksonomien og bærekraft

generelt. Vi ønsket også å snakke med både rapporteringspliktige og ikke-rapporteringspliktige bedrifter for å sikre et godt grunnlag for å sammenligne. Dette valget har bakgrunn i at litteratursøk som viste at selv om en bedrift ikke berøres direkte av EUs taksonomi, vil bedriften påvirkes indirekte, blant annet gjennom økonomiske insentiver. Til sist var det også ønskelig med et utvalg av store, små, private og offentlige bedrifter.

Innenfor den strategiske utvelgelsen ble enkelte ekstreme bedrifter kontaktet (Johannessen et al., 2021, s. 60). Dette var bedrifter som går frem som foregangsaktører på bærekraft i bransjen. Bakgrunnen for dette valget var at ikke alle har inngående kunnskap om EUs taksonomi, spesielt dersom de ikke rammes direkte. Vi ønsket derfor å kontakte utviklere, forvaltere og investorer som hadde satt seg inn i regelverket, og begynt å implementere det i deres daglige drift. Også informanter som ikke direkte faller inn under en av de utvalgte aktørgruppene ble kontaktet. Dette var aktører vi anså som verdifulle kilder til informasjon om taksonomien i tilknytning til eiendomsbransjen, og som kunne supplere de valgte aktørgruppene med et mer overordnet blikk og kunnskap om temaet. En av svakhetene ved dette utvalget er at vi ved kun å ha informanter med en tydelig bærekraftsprofil og god kjennskap til taksonomien, risikerer å få et noe ensidig bilde av taksonomiens betydning for bransjen. Likevel ble disse valgt med utgangspunkt i studiens begrensede tidsramme og formål.

I tillegg til strategisk utvelgelse, ble snøballmetoden benyttet (Johannessen et al., 2021, s. 64). Ved å spørre informantene om forslag til andre aktuelle informanter, fikk vi rekruttert supplerende informanter som hadde mye kunnskap om bransjen og EUs taksonomi. Vi endte opp med et utvalg bestående av to eiendomsutviklere, én forvalter, én investor og tre supplerende informanter. Den ene eiendomsutvikleren hadde også perspektiv fra investeringssiden i bedriften. I tillegg hadde investoren perspektiv også fra forvaltersiden i selskapet. Med dette som utgangspunkt har vi følgende utvalg.

Utvikler	Forvalter	Investor	Supplerende informanter
UTV1	FOR1	INV1	SI1
UTV2			SI2
			SI3

Tabell 3. Utvalg. Egenprodusert.

3.4 Valg av metode for datainnsamling

I den samfunnsvitenskapelige metodelæren skilles det mellom kvalitativ og kvantitativ tilnærming (Johannessen et al., 2021, s. 23). På bakgrunn av studiens problemstilling, formål og tidsramme anser vi kvalitativ metode som best egnet til å besvare spørsmål som reises i oppgaven. Ved bruk av denne metode kan vi få god innsikt i meninger, erfaringer, refleksjoner og holdninger til innføringen av EUs taksonomi, og hvordan denne påvirker den enkelte aktør i eiendomsbransjen (Johannessen et al., 2021, s. 105). Dette er informasjon som ikke lar seg måle gjennom kvantitative undersøkelser.

Valg av metode styrer hvilke data som kan samles inn, og hvordan dette kan gjøres. Ved datainnsamlingen har vi benyttet flere ulike kilder, herunder dokumentanalyse og intervjuer (Johannessen et al., 2021 s. 56). Dokumentene som benyttes i denne studien har i hovedsak to ulike funksjoner. De har hatt en betydelig rolle for datainnsamlingen knyttet til det forberedende og orienterende arbeidet med studien. For det andre er de benyttet for å bekrefte og forsterke de bevisene som hentes inn gjennom intervjuene, som ifølge Yin (2018, s. 115) er den viktigste bruken av dokumentasjon for casestudieforskning. Gjennom intervjuene har vi avdekket informantenes personlige meninger, holdninger og perspektiver på innføringen av EUs taksonomi, noe som er en avgjørende kilde i casestudien vår (Yin, 2018, s. 121). Ifølge Yin (2018, s. 63) vil vi ved å kombinere dokumentanalyse og intervjuer sørge for at vi innhenter en større mengde kvalitetsrik data enn dersom vi kun hadde valgt én av datainnsamlingsmetodene.

3.4.1 Litteratursøk

For å sette oss inn i studiens tematikk ble det gjennomført en litteraturstudie som tok utgangspunkt i tidligere forskning og faglitteratur knyttet til temaer vi ønsker å undersøke. I litteraturstudien ble ulike databaser for innhenting av litteratur benyttet, herunder Brage, Oria, Google Scholar og Google. Vi startet med å søke bredt og lese sammendraget på relevante artikler. Deretter snevret vi inn søket ved å avgrense på blant annet nøkkelord og årstall. Ved å benytte norske søkeord som "EUs taksonomi" og "EUs taksonomi, eiendomsutvikling" på Brage, Oria og Google Scholar fikk vi opptil 50 treff. Google ga på de samme søkeordene opptil 1 450 treff. Ved å benytte de samme søkeordene på engelsk, herunder "EU Taxonomy, real estate" og "EU Taxonomy property development" fikk vi henholdsvis 35 900 og 175 000 treff. En viktig faktor for å ekskludere dokumenter for nærmere undersøkelser, var å avgrense

søket på dato for publikasjon. Dette fordi vi ønsket så oppdatert informasjon som mulig. Videre leste vi sammendrag eller “Abstract” for å identifisere relevante forskningsartikler for å inkludere eller ekskludere treffene.

I forkant av studien deltok vi også på en rekke seminarer for å lære om temaet og undersøke hva aktuelle aktører i eiendomsbransjen har å si om taksonomien. Dette var en sentral del av det forberedende arbeidet for å utforme problemstilling og forskningsspørsmål, og i arbeidet med innledningskapittelet. Under vedlegg er det en mer detaljert oversikt over søkeord i de nevnte databasene, samt en liste over seminarer vi har deltatt på.

3.4.2 Dokumenter

For å få et innblikk i temaer knyttet til studiens problemstilling, har vi samlet inn data fra dokumenter. I den tidligere fremviste teorien benyttet vi oss av fysiske og digitale fagbøker og fagartikler tilknyttet de ulike temaene. I tillegg har vitenskapelige forskningsartikler og andre artikler blitt benyttet både som bakgrunn for valg av tema, teorigrunnlag og for å gi bedre forståelse av tematikken. Artiklene og bøkene knytter seg til kunnskap om bærekraft, EUs taksonomi, rapporteringsverktøy, innovasjon, institusjoner, omdømme og samfunnsansvar.

Som en del av teorigrunnlaget, og ved utformingen av forskningsspørsmål, ble også undersøkelser og rapporter benyttet. Innovasjonsbarometeret 2020 fra Cramo er benyttet for å undersøke innovasjon i BAE-bransjen, og har blant annet gitt innsikt i hva bransjen anser som drivere og barrierer for innovasjon. Også Basalerapportene fra 2022 ga innsikt i trender og bevegelser i markedet. Rapporten utført av Æra Strategic Innovation avdekket holdninger og aktivitet knyttet til innovasjon. Disse rapportene ble brukt for å se om informantenes svar samsvarte med undersøkelsene som er gjennomført, og betydning EUs taksonomi i dette. Videre for å forberede oss til intervjuene, satte vi oss inn i de enkelte bedriftenes årsrapporter. Dette gjorde vi for å ha et bedre grunnlag når vi stilte spørsmål, og det ga oss også muligheten til å kontrollere om det informantene ga uttrykk for stemte med bedriftenes arbeid og målsetninger på bærekraft og EUs taksonomi.

Noen svakheter ved enkelte av markedsundersøkelsene og -rapportene, er at de ikke er fullstendig oppdatert ettersom de ble gjennomført før taksonomien offisielt trådte i kraft i Norge. I tillegg kan det være en svakhet at bedriftenes årsrapporter, samt rapporten utført av Æra Strategic Innovation, er utarbeidet av selskapene selv, noe som rapportene følgelig vil

bære preg av. For å ta høyde for disse svakhetene har vi sjekket om det er sprik og meningsløsheter i kilden, da dette kan skape tvil om påliteligheten (Kjeldstadli, 1999, s. 180). I tillegg har vi, for de kildene dette var mulig, sett de opp mot andre kilder for å se om det er overensstemmelse (ibid), blant annet ved å sjekke om det var samsvar mellom det informantene fortalte og det som ble fremlagt i årsrapportene. Til sist ble det gjort en vurdering på om kilden er i samsvar med den større sammenhengen og annen kunnskap (ibid). Dette ble gjort ved å se om trender i bransjen og annen kunnskap om for eksempel innovasjon og taksonomien, ga uttrykk for det samme.

3.4.3 Intervjuer

Som en del av den kvalitative datainnsamlingen ble det gjennomført intervjuer med de enkelte informantene innenfor de utvalgte aktørgruppene som oppgaven fokuserer på. Dette ble gjort for å få innblikk i akørens erfaringer, oppfatninger og synspunkter på EUs taksonomi og dens betydning for eiendomsbransjen (Johannessen et al., 2021, s. 105). Intervju med informanter som daglig arbeider med denne tematikken, ga et godt informasjonsgrunnlag for å si noe om hvordan taksonomien oppleves i dag. Dalland (2017, s. 67-69) viser til ulike aspekter ved kvalitative intervjuer. På bakgrunn av det kvalitative aspektet får vi nyanserte beskrivelser av informantenes erfaring med EUs taksonomi. I tillegg vil vi gjennom det deskriptive aspektet innhente åpne og nyanserte beskrivelser av ulike sider av de utvalgte undertemaene.

Intervjuene ble gjennomført som semistrukturerte intervjuer. Gjennom dette hadde vi en viss struktur på intervjuet, samtidig som det ga oss muligheten til å styre og tilpasse samtalen i den enkelte situasjon (Johannessen et al., 2021, s. 108). Vi benyttet en felles overordnet intervjuguide i alle intervjuene, men justerte spørsmålene, rekkefølgen, og kom med oppfølgingsspørsmål ut ifra hva informantene svarte. Intervjuet ble på denne måten mer fleksibelt og naturlig, i tillegg til at vi sikret at ønskelige momenter ble belyst. Informantene hadde også ulike perspektiver og kunnskap om EUs taksonomi og de enkelte undertemaene. Det var derfor nyttig å kunne gjøre nødvendige justeringer slik at informanten kunne relatere svarene til egne erfaringer (ibid). For intervjuene med investorer var det nødvendig å lage en egen intervjuguide. Bakgrunnen for dette var at kunnskapen til disse informantene rettet seg mer mot hvordan EUs taksonomi påvirker de økonomiske betingelsene.

For å få mest mulig utfyllende svar var det ofte nødvendig å stille oppfølgingsspørsmål (Dalland, 2017, s. 68). I tillegg ble informantene ofte bedt om å gi ytterligere forklaringer for hvorfor de mente noe (ibid), og dersom de selv kommer med tolkninger av for eksempel eiendomsbransjen eller om hvordan taksonomien skal forstås, spurte vi hva som var grunnlaget for tolkningen.

Ved gjennomføring av intervjuene stilt vi relativt åpne for å tilrettelegge for at informantene kunne trekke inn det de anså som relevant. Dette ble også gjort for å unngå ledende spørsmål (Yin, 2018, s. 119). På noen områder, særlig under innovasjon, hadde enkelte informanter lite kunnskap om temaet og åpne spørsmål var derfor vanskelig. Vi så det derfor nødvendig å utdype noen spørsmål, men forsøkt å ikke lede informanten for mye.

Vi ønsker gjennom kvalitative intervjuet å gå i dybden, og intervjuet derfor ikke flere informanter enn det vi anså som nødvendig (Dalland, 2017 s. 76). Totalt ble syv intervjuer gjennomført. Fem av disse ble gjort via Microsoft Teams, og de to siste ble gjennomført fysisk på informantenes arbeidssted. Vi ønsket i utgangspunktet fysiske intervjuer, men lot informantene selv velge det som passet best for dem. I alle intervjuene ble det gjort opptak ved bruk av Nettskjema diktafon. På den måten fikk vi mulighet til å fokusere på hva informanten svarte, stille eventuelle oppfølgingsspørsmål og for å legge til rette for en god flyt i samtalen. I etterkant av intervjuene ble disse transkribert, og svarene ble fargekodet ut ifra de enkelte informantene. Det ble også skrevet en kortere oppsummering under hvert svar av det som ble ansett som mest relevant for analysen. Det at vi hadde standardisert intervjuguiden gjorde det lettere å sammenligne og analysere innsamlet data. Dette ga god innsikt i temaer som informantene var enig om, og gjorde det lettere å se hvor det var ulikheter.

Etter de første intervjuene anså vi det som nødvendig å endre intervjuguiden. På den måten tilpasset vi oss etter den nye kunnskapen vi tilegnet oss i løpet av undersøkelsesprosessen. Dette er ifølge Jacobsen (2005, s. 187) en av de sterkeste sidene ved den kvalitative tilnærmingen.

3.5 Analyse

Forskningsspørsmålene, fremlagt teorigrunnlag og tematikk knyttet til taksonomien, var styrende for analysen. For å analysere datamaterialet har vi benyttet den hermeneutiske metoden (Jacobsen, 2005, s. 185). Det første vi gjorde var å transkribere intervjuene. Det neste steget var å systematisere dataen. For å gjøre dette delte vi dataen inn i kategorier ut fra hovedtemaene i intervjuguiden vår, herunder endringer som følge av taksonomien, omdømmehåndtering og innovasjon. Det siste steget vi gjorde var å sammenbinde dataen. Vi forsøkte å lete etter meninger, årsaker, se sammenhenger og lage oversikt over dataen (Jacobsen, 2005, s. 186). Det vi gjorde for å fortolke dataen var å fargekode svarene fra informantene slik at vi enkelt kunne kategorisere dataen under hvert tema. Gjennom dette var det enklere å se ulikheter og likheter mellom aktørene. Vi brukte også diagrammer og tabeller som hjelpemiddel for å sortere og organisere data (Yin, 2018 s. 167). På denne måten var det enklere å få oversikt over relevant data som skulle analyseres.

For de delene av studien hvor vi hadde teoretiske antagelser, benyttet vi analysemetoden mønstermatching (pattern matching). Dette ble gjort ved å se etter sammenhenger mellom de teoretiske antagelsene vi hadde på forhånd, og sammenligne disse med innsamlet data (Yin, 2018, s. 175).

3.6 Reliabilitet og validitet

For å sikre at dataen vi hentet inn og behandlet, er pålitelig, troverdig og overførbar har reliabilitet og validitet vært viktig (Johannessen et al., 2021, s. 255). Yin (2018, s. 42) skiller mellom begrepsvaliditet (construct validity), intern validitet og ekstern validitet. I denne studien har vi tatt utgangspunkt i Yin (2018, s. 43)s sjekklister for gode og troverdige casestudier. For å styrke begrepsvaliditeten i studien, samlet vi inn data fra ulike kilder (Yin, 2018, s. 43), herunder dokumenter og intervjuer. I tillegg var vi konsekvente på å få informantene til å utdype eller presisere dersom noe var uklart. Vi fikk også enkelte av informantene til å se over sitat før vi tok i bruk disse.

For å sikre at vi undersøker det studien har som formål å undersøke, har vi satt oss godt inn i teorigrunnlaget og tidligere forskning (Johannessen et al., 2021, s. 256). Ved denne typen forklarende casestudier kan den interne validiteten være vanskelig (Yin, 2018, s. 45). For å styrke den interne validiteten utarbeidet vi en generell intervjuguide slik at vi lettere kunne

sammenligne innhentet data og se årsakssammenhenger. Intervjuguiden ble justert ut fra hvilken aktør vi snakket med, slik at spørsmålene var relevante og tilpasset informantenes virksomhet. Dette bidro også til bedre flyt i intervjuene. Yin (ibid) peker også på at oppgavens interne validitet styrkes ved å bruke en rekke analytiske teknikker ved analysing av innhentet data. Som nevnt tidligere har vi benyttet oss av én av disse, herunder mønstermatching (pattern matching).

Ekstern validitet beskrives av Yin (2018 s. 45) som studiens generaliserbarhet og handler om i hvor stor grad funnene i studien kan overføres til liknende tilfeller (Johannessen et al., 2021 s. 257). Taksonomien er et nytt regelverk med mye usikkerhet tilknyttet seg. Det at flere av kravene er udefinerte i norsk kontekst gjør at tolkninger kan variere hos de enkelte aktørene i bransjen. I tillegg er taksonomien i stadig utvikling og det er ventet strengere og mer omfattende krav. Dette bidrar til å svekke studiens eksterne validitet. For å styrke oppgavens eksterne validitet (Yin, 2018 s. 43), har vi ved utformingen av intervju spørsmålene tatt høyde for at det kun er deler av taksonomien som er innført og at den fortsatt er under utvikling. Vi stilte derfor spørsmål som ikke gikk direkte på enkelte krav i taksonomien, men som omtalte taksonomien generelt. En annen faktor som styrker den eksterne validiteten (ibid) er at vi ved utvelgelse av forskningsdesign satte oss godt inn i teorigrunnet til casen.

For å styrke dataens reliabilitet har vi forsøkt å gi en inngående beskrivelse av konteksten, samt en åpen og detaljert gjennomgang av forskningsprosessens fremgangsmåte (Johannessen et al., 2021, s. 27 og 256). En sentral del av dette er at vi tidlig utarbeidet en prosjektskisse (Yin, 2018, s. 43), med sentrale punkter for gjennomføring av studien. I tillegg er også en trygg database benyttet (ibid) for å samle all data (Yin, 2018, s. 131). En annen faktor som sikrer påliteligheten til funnene (Yin, 2018, s. 239), er at alle informantene anonymiseres. For å legge til rette for at informantene skulle gi korrekt og troverdig informasjon, ble deres anonymitet påpekt gjentatte ganger.

3.7 Forskningsetiske betraktninger

Som forskere er det en rekke forskningsetiske prinsipper og retningslinjer vi må forholde oss til. Ethiske problemstillinger kan oppstå når forskningen direkte berører mennesker og forholdet mellom mennesker. Det er særlig ved datainnsamlingen at disse problemstillingene oppstår (Johannessen. et al., 2021, s. 45). Datagrunnet i denne studien er innhentet ved bruk av

intervjuer, og forskningen berører både enkeltmennesker, bedrifter og konkurransesensitiv informasjon. I forkant av prosjektet ble det derfor sendt søknad til Norsk senter for forskningsdata (NSD) med informasjon om forskningsprosjektet, samt hvilke personopplysninger som ville bli behandlet. Prosjektet ble godkjent den 24.12.22 (vedlegg 2).

For å ivareta forskningsetiske hensyn, er forskningen gjennomført i tråd med Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) sine retningslinjer. Dette innebærer at vi har tatt hensyn til informantenes rett til selvbestemmelse og autonomi, informantens privatliv, og ansvaret vi har til å unngå skade (Johannssen et al., 2021, s. 45). For å ivareta disse hensynene, utarbeidet vi et informasjonsskriv med tilhørende samtykkeerklæring basert på NSDs mal (vedlegg 3). I informasjonsskrivet redegjorde vi blant annet for formålet med forskningsprosjektet, informantenes rettigheter og behandlingen av dataen. Informasjonsskrivet og samtykkeerklæringen ble sendt ut til informantene i forkant av intervjuene. Denne informasjonen ble også gitt muntlig før intervjuet startet. Etter samtykke fra informantene ble det gjort opptak av intervjuene ved bruk av Nettskjema diktafon. All innhentet data er behandlet i henhold til NSD sine retningslinjer, og lagret i henhold til NMBUs policy for lagring av data.

4. Funn og analyse

4.1 Innledning

I dette kapittelet presenteres innsamlet empiri som videre drøftes opp mot fremlagt teori. Funn og påfølgende analyse er strukturert i egne delkapitler ut ifra forskningsspørsmålene. Funnene tilknyttet hvert underspørsmål legges frem, før vi går videre til drøfting av disse.

Avslutningsvis oppsummeres forskningsspørsmålene med en delkonklusjon.

4.1.1 Informanter

Vi intervjuet syv informanter med kunnskap om taksonomien innenfor de tre aktørgruppene utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Som beskrevet i metodekapittelet, vil alle informantene anonymiseres og benevnes med forkortelsene presentert i tabell 4. Utviklere er benevnt med UTV, forvalter er benevnt FOR og investor er benevnt INV. Informanter utover disse, er benevnt SI. Disse informantene er rådgivende aktører som har supplert med informasjon om EU-taksonomiens betydning for eiendomsbransjen. Under tabellen vil hver informant presenteres kortfattet.

Informanter m/forkortelse	Stilling	Type bedrift	Rapporteringspliktig på taksonomien
UTV1	Bærekraftskoordinator	Utvikler	Ikke rapporteringspliktig
UTV2	Prosjektleder miljø	Utvikler og investor	Ikke rapporteringspliktig, men gjør det frivillig
FOR1	Miljørådgiver	Forvalter	Rapporteringspliktig
INV1	Direktør for utvikling og digitalisering	Investor og forvalter	Rapporteringspliktig
SI1	Leder for bærekraft	Rådgiver	Ikke rapporteringspliktig
SI2	Fagsjef for bransjeutvikling	Bransjeorganisasjon	Ikke rapporteringspliktig
SI3	Fagsjef bærekraftig finans	Bransjeorganisasjon	Ikke rapporteringspliktig

Tabell 3. Informanter med forkortelse. Egenprodusert.

Informant UTV1

Informant UTV1 jobber som bærekraftskoordinator i et eiendomsutviklingsselskap.

Informanten jobber mye med grønne prosjekter i selskapet, og viser til at taksonomien vil få økende betydning for arbeidet selskapet gjør.

Informant UTV2

Informant UTV2 jobber som prosjektleder i miljøavdelingen i en bedrift som jobber med både utvikling, forvaltning og investering. Informanten har en delt stilling som gir innblikk i både

utviklersiden og investorsiden. Informanten har god kjennskap til EUs taksonomi ettersom bedriften informanten er ansatt i, rapporterte frivillig for året 2022 på deler av taksonomien.

Informant FOR1

Informant FOR1 jobber som miljørådgiver i en bedrift som både eier, forvalter og drifter en stor portefølje med bygg. Bedriften informanten jobber i, rapporterte frivillig på taksonomien for året 2022 og er rapporteringspliktig i 2023. Informanten jobber aktivt med EUs taksonomi både på overordnet porteføljenivå, og gjennom oppfølging av taksonomien i alle prosjekter.

Informant INV1

Informant INV1 er ansvarlig for seksjon Utvikling og digitalisering og har innblikk i både investorsiden og forvaltersiden i bedriften. Bedriften forvalter ca. 1 million kvadratmeter næringseiendom i Norge. Informanten har ansvar for prosjektgjennomføring for det tekniske, og har i tillegg ansvar for bærekrafttema som omfattes av taksonomien.

Informant SI1

Informant SI1 er ansvarlig for bærekraft i en organisasjon som jobber med eiendomsrådgivning og forvaltning. Informantens roller er blant annet å rådgir kunder om hvordan de kan tilpasse seg taksonomien. I tillegg jobber SI1 med hvordan de som selskap skal forholde seg til taksonomien og innrette seg etter den.

Informant SI2

Informant SI2 er fagsjef for bransjeutvikling i en bransjeorganisasjon som arbeider for en mer bærekraftig eiendomsbransje. En sentral/viktig del av informantens rolle er å veilede medlemsbedrifter, samt jobbe tett opp mot myndighetene som fastsetter spillereglene for disse bedriftene. I sitt arbeid undersøker informanten hvilken effekt EUs taksonomi har på eiendomsbransjen og veileder medlemmer om hvordan de bør rigge seg for å kunne oppfylle forpliktelsene i taksonomien. I tillegg har informanten tett dialog med myndighetene for å få endret det norske regelverket slik at norske bedrifter kan oppfylle taksonomikravene.

Informant SI3

Informant SI3 jobber som fagsjef i bærekraftig finans, og jobber aktivt med hvordan kapitalstrømmer kan styres for å hjelpe den grønne omstillingen. I den sammenheng er informantens rolle å koordinere finansnæringen i Norge for å lykkes med de ambisiøse

målene på bærekraft. Mye av det organisasjonen til informant SI3 jobber med, handler om rammebetingelser og reguleringer innenfor bærekraftig finans.

4.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?

I det følgende vil vi presentere funn tilknyttet forskningsspørsmål 1 om hvordan innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, påvirker bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen. Videre vil funnene drøftes opp mot teori. Avslutningsvis vil vi komme med en sammenfattende fremstilling og delkonklusjon av forskningsspørsmål 1.

For å svare på forskningsspørsmålet utledet vi fire underspørsmål som fremvist i teorikapittelet:

1. Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?
2. Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?
3. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?
4. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?

4.2.1 Hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 1 om hvordan prøver utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen å endre samfunnets spilleregler til egen fordel. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

Informant FOR1 forteller at det har skjedd et stort skifte de siste årene med hensyn til klima og miljø. Informanten trekker frem at det tidligere var lite interesse for innspillene som miljørådgiveren hadde, men at dette har endret seg betydelig. For å kunne tolke de nye reglene i EUs taksonomi, vil kunnskap på dette området være nødvendig.

En stor utfordring alle informantene peker på, er manglende avklaring av lovtekst og ordlyd, samt at det ikke er samsvar mellom norsk rett og EU-rett. For å forstå reglene i norsk kontekst forteller informant FOR1 at de baserer seg på bransjedebatter. I tillegg samarbeider de med andre aktører for å diskutere hvordan reglene skal tolkes. Informanten mener utfordringen ligger i at selv om reglene er ganske definerte, mangler det likevel noen felles tolkninger. Informanten påpeker at det er viktig at alle tolker reglene på samme måte, både innad i eiendomsbransjen og i andre bransjer som bank og finans. Videre forteller informant FOR1 at de er i tett dialog med Finansdepartementet og flere politikere som er tydelige på at det er de som skal sette kravene, ikke bransjeorganisasjonene. Derfor sier informanten at de er avventende på hva myndigheter og politikere kommer med. Informant INV1 forteller at de i stor grad benytter den nye BREEAM manualen for å forstå kravene i taksonomien.

Ikke rapporteringspliktige informanter

Som North (1990, s. 4) presiserer, vil målet til organisasjonene være å vinne spillet ved å bruk av ferdigheter, strategi og koordinering. For å gjøre dette vil de være avhengig av å skaffe seg nødvendig kompetanse. Informant UTV1 sier at bedriften har opprettet en ny stilling da de hadde behov for noen som kunne jobbe konkret opp mot bærekraft. Informanten forteller videre at de, i likhet med informant FOR1, lener seg på antagelser og forståelser fra bransjeorganisasjoner, og har deltatt på en rekke forum og foredrag på tvers av bransjen om tolkning av taksonomien. De har likevel måtte ta en del antagelser, men informant UTV1 forteller at disse i stor grad baserer seg på felles tolkninger i bransjen. Informant UTV1 forteller om et tilfelle hvor bedriften gjorde en egen tolkning av et krav i EUs taksonomi. De hadde gjennomført en økologisk analyse. For å være i tråd med taksonomien måtte anbefalingene fra denne analysen hensyntas, noe de ikke gjorde. Ved å gå dypere inn i «Do no significant harm»- kriteriene (på norsk ikke vesentlig skade noen av miljømålene) i EUs taksonomi, tolket bedriften det likevel slik at de ikke trengte å gjøre den økologiske analysen.

Også informant UTV2 forteller at uklare definisjoner har vært en utfordring. Ved at bedriften foreløpig ikke er rapporteringspliktig, har de unngått å ta de størst tolkningene. Likevel har bedriften til informant UTV2 sett det nødvendig å ta noen forutsetninger i forståelsen av kravene. Et eksempel på en slik forutsetning var tolkningen de gjorde av hva som ligger i energikravet Nearly Zero Energy Buildings (NZEB). De forutsatte at de norske definisjonene

av energimerke A og B var innenfor NZEB kravet. Når NZEB definisjonen kom i starten av 2023, var den strengere enn antatt. Dette innebar at kun de beste B-ene var innenfor. En annen definisjon informanten trekker frem som utfordrende, er kravet om topp 15 % mest energieffektive bygningsmasse. Definisjonen for hva som ligger i dette er ikke avklart i Norge. Her forteller informanten at de benytter TEK10 og TEK17 for å forstå hva som ligger i dette kravet, men presiserer at dette ikke vil være tilstrekkelig over lengre tid. Siden disse forståelsene er bygget på såpass uklare premisser forklarer informanten at det er viktig å være transparent og offentliggjøre valgene som er tatt.

Supplerende informanter

Informant SI1 hevder at taksonomien er det største som har skjedd i historien på dette området. Videre sier både informant SI1 og informant SI2 at de jobber med å bygge kompetanse for å best mulig kunne veilede sine kunder og medlemmer. Ved å bygge kompetanse og erfaringer, vil bedriftene, slik North (1990, s. 4) beskriver, kunne spille spillet på ulike måter for å maksimere inntekt, rikdom og andre målsetninger (North, 1990, s. 73). Informant SI1 påpeker at det er viktig å bruke sunn fornuft i tolkningen av kravene og uklare definisjoner i taksonomien. Videre forteller informanten også at det i den siste tiden er kommet en del avklaringer som de har ventet på, og viser i likhet med informant UTV2 til definisjonene av NZEB.

Informant SI2 forteller at de kommer med innspill til myndighetene om hvordan reglene i taksonomien skal tolkes, og hvordan reglene skal inkorporeres i norsk rett, slik at en får et norsk regelverk som harmonerer med taksonomien. De har en tett dialog med departementene, herunder Olje- og energidepartementet, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og distriktsdepartementet for å se på hvordan taksonomien skal fungere i norsk kontekst. På denne måten forsøker bedriften til informant SI2 å påvirke spillereglene til fordel for eiendomsbransjen. Dette samsvarer med det North (1990, s. 5) sier om at organisasjoner vil forsøke å påvirke spillereglene til egen fordel for å komme ut som «vinnere» av spillet. Det informant SI2 mener er utfordrende i dialog med departementene, er at taksonomien treffer mange departement samtidig. Dette gjør det vanskelig for departementene å se hvilken paragraf i hvilken lov som må justeres for taksonomien skal tilpasses norsk rett. En er derfor avhengig god kommunikasjon for å få til et norsk regelverk som harmonerer med taksonomien.

Drøfting av funn

Våre funn viser en betydelig endring i eiendomsbransjens syn på klima og miljø. Som en del av den bærekraftige utviklingen har det vært behov for strengere regulering. Dette kan ses på, slik Sorensen (2014) beskriver, som en konsekvens av at eksisterende institusjonelle strukturer på bærekraft ikke fungerer tilstrekkelig. Innføringen av EUs taksonomi anses som et kritisk punkt som skaper et skifte i hvordan eiendomsbransjen jobber med bærekraft.

Funnene viser at det er økt interesse og etterspørsel etter kompetanse og kunnskap på bærekraftsområdet. Dette er trolig fordi aktørene har innsett at riktig og nødvendig kompetanse er avgjørende for å forstå dagens og fremtidige spilleregler. Ved å skaffe slik kompetanse er bedriftene bedre rustet til å tolke de nye spillereglene, og har større mulighet til å utnytte disse til egen fordel. Dette bekrefter det North beskriver om at reglene i institusjonen kan være de samme, men at spillet vil kunne spilles på ulike måter avhengig av spillernes ferdigheter, erfaringer og kunnskap (North, 1990 s. 4). Bakgrunnen for den økte interessen ligger trolig i at bedriftene ønsker å komme ut som det North (1990 s. 5) beskriver som “vinnerne” i spillet.

Flere krav og definisjoner i taksonomien er ikke definert i norsk rett. Dette skaper mye usikkerhet om hvordan kravene i taksonomien skal tolkes. Det kan argumenteres for at dette skaper et mulighetsrom som ifølge Sorensen (2014) gjør at aktørene i eiendomsbransjen kan spille en større rolle i utviklingen av nye bestemmelser. Dette ved at reglene åpner for egne tolkninger, og at aktørene derfor kan utnytte dette ved å påvirke spillereglene til egen fordel.

Begge de ikke-rapporteringspliktige informantene har valgt å rapportere frivillig på taksonomien, men unngått de delene av rapporteringen hvor manglende definisjoner var for utfordrende. Dette viser hvordan de møter de nye spillereglene i samfunnet, og prioriterer å forholde seg til de reglene som er klare. De rapporteringspliktige er mer forsiktige med å gjøre egne tolkninger, og stiller seg i hovedsak bak felles tolkninger i bransjen og bransjeorganisasjoners tolkninger. Funnene tyder på at de ikke ser på dette som sitt ansvarsområde. De ønsker verken å bruke unødvendige ressurser på å sette bransjepraksisen for rapportering på taksonomien, eller potensielt måtte rette opp tiltak senere basert på misforståtte tolkninger. Slik sett kan en argumentere for at de ikke-rapporteringspliktige informantene har et større spillerom for å tolke reglene til egen fordel enn de rapporteringspliktige.

Bransjeorganisasjonene og rådgivende bedrift tar en mer aktiv rolle i å utnytte mulighetsrommet som ligger i å påvirke spillereglene, både internt i Norge, men også i internasjonale kontekster. I Norge påvirker informantene spillereglene ved å jobbe opp mot norske myndigheter for å ha en stemme i hvordan dette skal se ut og gjennomføres i Norge. Når informantene er representert i europeiske forumer er en side ved jobben å prøve å forutse og forstå de retningslinjene som kommer, for å best mulig veilede medlemsbedriftene. En annen side til dette, er at de er medlemmenes stemme i EU. Ved å aktivt delta i diskusjonene og prosessene der, vil disse aktørene ha muligheten til å påvirke utformingen av spillereglene i EU. Dette er interessant fordi de vil kunne spille inn norske posisjoner ved at Norge får innflytelse i EUs arbeid med miljø- og klimapolitikk.

Funnene fra studien viser at både de rapporteringspliktige og ikke-rapporteringspliktige er forsiktige med å gjøre egne tolkninger av reglene. Likevel forteller aktørene at det er nødvendig å ta noen forutsetninger. Gjennom slike forutsetninger kan det virke som at bedriftene tolker spillereglene til egen fordel. Likevel er de opptatt av at arbeidet er transparent, noe som styrker troverdigheten og påliteligheten til bedriften. Det kan argumenteres for at ved å vise utad hvordan en selv tolker reglene, påvirkes andre bedrifter i hvordan de skal forstå reglene. Slik sett kan bedriften påvirke spillereglene til egen fordel ved å sette premissene for hvordan reglene skal tolkes. Slik vi tolker funnet, er det aktørene som er i tett dialog med myndighetene som i størst grad forsøker å påvirke spillereglene, til tross for at de ikke dirkete utformer reglene. Dette gjennom å ta initiativ til jevnlig kontakt med de som faktisk utformer reglene.

4.2.2 Hva er det utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 2 om hva utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever som de viktigste institusjonelle rammene for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

Begge de rapporteringspliktige informantene, FOR1 og INV1 viser til lover og regler

som de viktigste institusjonelle rammene for at bedriften skal bli mer bærekraftig. Lover og regler er det North (1990 s. 3) peker på som formelle institusjoner. Informant INV1 forteller at slike formelle institusjoner både hjelper bedrifter og setter press på dem.

“Vi hadde nok ikke jobbet i så stor grad,
og kanskje ikke så fort mot disse målene uten regler” - Informant INV1

Videre sier informant INV1 at regelverket gjør det er lettere å kommunisere med bransjen, næringslivet og kunder. En annen formell institusjon som informant FOR1 mener driver bærekraftsarbeidet fremover, er insentivordningene gjennom grønne lån. Informant FOR1 mener at det som gjør taksonomien såpass vellykket, er at den legger til rette for disse insentivordningene ved å påvirke de økonomiske betingelsene. I tillegg til lover og regler som viktige institusjonelle rammer i arbeidet med bærekraft, trekker informant FOR1 også frem omdømme og markedsføring som viktige rammer.

Ikke-rapporteringspliktige informanter

I likhet med de rapporteringspliktige informantene, peker også de ikke-rapporteringspliktige informantene, UTV1 og UTV2, på lover og regler som de viktigste institusjonelle rammene for at bedriftene i eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig. Informantene trekker også frem omdømme som en viktig ramme som påvirker hvordan bedriftene jobber med bærekraft. Informant UTV1 viser til forholdet mellom forventninger og omdømme, og presiserer at eksterne forventninger er en viktig ramme ettersom det påvirker omdømmet til selskapet. Dette er i tråd med det Scott (2001 s. 52) sier om at forventninger, som følge av det normative, kan oppleves som et ytre press, i dette tilfellet press for å være en betydelig bidragsyter i det grønne skriftet. Dette presset kommer trolig fra en forventning som ligger til deres rolle i samfunnet, i tråd med det March og Olsen (2009) beskriver som “the logic of appropriateness”.

Supplerende informanter

I likhet med de andre informantene peker også de supplerende informantene på lover og regler som viktige institusjonelle rammer i arbeidet med bærekraft. Informant SI3 presiserer at innføringen av nye reguleringer har vært viktig for å drive den bærekraftige utviklingen fremover, men at det er økt fokus og kunnskap som har bidratt til de formelle føringene vi har i dag. Videre viser også informant SI1 til samme poeng som informant FOR1 om at

taksonomien lykkes ved å trekke inn finansmarkedet som legger til rette for økonomiske insentivordninger. Informant SI2 sier at de ønsker å jobbe for å få bort useriøse aktører som går frem som dårlige eksempler i eiendomsbransjen, for eksempel ved at de ikke tar med bærekraft i sitt arbeid. Dette viser at å ikke aktivt jobbe med bærekraft i bransjen kan lede til det Scott (2001 s. 52) beskriver som uformelle mekanismer, i dette tilfellet en mulig utfrysing fra eiendomsutviklermiljøet.

Videre peker informant SI2 på markedsmekanismer som tilbud og etterspørsel (Geltner et al., 2014 s. 26 og 27) som viktig i arbeidet med klima- og miljø i eiendomsbransjen. Informanten legger til at det er forskjell mellom næringsbygg og boligbygg. For næringsbygg er det ofte leietagere som etterspør bærekraftige lokaler. Slik informanten beskriver det har disse høyere betalingsvilje både for å få bygg med høyere energikarakter, og bygg med lavere miljøpåvirkning generelt. I boligmarkedet derimot opplever informanten at boligkunder ikke i samme grad har økt betalingsvilje for bærekraftige bygg. Informanten hevder at det i boligmarkedet “er vanskelig å se for seg at den totale kundegruppen i boligmarkedet blir så bevisst at man gjør det til et markedsfortrinn å være bærekraftig”. Her mener informanten at det er lovkrav som må til.

Drøfting av funn

Våre funn viser at samtlige av informantene først og fremst anser lover og regler, slik som taksonomien, Åpenhetsloven, Regnskapsloven, Byggteknisk forskrift, Naturmangfoldloven mm. som viktige institusjonelle rammer for at bedrifter i eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig. Dette til tross for at majoriteten av informantene ikke er rapporteringspliktige på hverken EUs taksonomi, Åpenhetsloven eller Regnskapsloven. Slik informantene beskriver det, vil de formelle institusjonene drive bærekraftsarbeidet fremover ved å legge føringer for hvordan eiendomsbransjen jobber med bærekraft. Det er dette som må til for å møte den store omveltningen bransjen står ovenfor. Dette er i tråd med det Sevattal og Sky (2018, s. 569) sier om at det i en økonomisk sammenheng er den regulerende pilaren som vektlegges mest.

Selv om informantene peker på formelle institusjoner, viser også funnene at de uformelle institusjonene, slik som verdier og normer, er viktige institusjonelle rammer. I dag er det å aktivt jobbe med bærekraft en betydelig verdi og en etablert norm i samfunnet. Dette viser at det North (1990 s. 3) beskriver som uformelle institusjoner, nemlig normer og verdier, påvirker hvordan en bedrift jobber med omdømme og markedsføring. Bakgrunnen for at

samtligte informanter trekker frem viktigheten av godt omdømme, er at dette har økonomisk verdi. Som Innovasjon Norge (2022) trekker frem er tillit og godt omdømme eksternt og internt i en bedrift avgjørende for langsiktig lønnsomhet. Funnene viser at særlig omdømme og forventninger, både interne og eksterne, er betydelige pådrivere i omstillingen. Dette kan ses i sammenheng med det March og Olsen (2009) beskriver som “the logic of appropriateness”. Hvordan utviklere, forvaltere og investorer jobber med bærekraft, påvirkes av forventninger som ligger til deres rolle, herunder at eiendomsbransjen som en viktig samfunnsaktør, skal ta et betydelig ansvar i å bekjempe klimautfordringene vi står ovenfor. Samtlige av informantene har satt bærekraft som en viktig verdi i selskapet, samt definert tydelige målsetninger for hvordan selskapet skal oppnå høyere grad av bærekraft.. Trolig vil de som ikke tar bærekraft på alvor anses som en useriøs eiendomsaktør og miste aktualitet.

På bakgrunn av funnene kan det argumenteres for at den økte oppmerksomheten på klimautfordringer og bærekraft, har gitt politisk vilje og kapital til å innføre strengere og mer omfattende regulering på dette området. Det ville trolig ikke vært mulig å innføre såpass strenge føringer, uten de uformelle institusjonene. Dette viser sammenhengen mellom de uformelle og formelle institusjonene, og at det er en kombinasjon av formelle og uformelle institusjoner som driver bærekraftsarbeidet fremover. Gjennom sterk vilje og økt kunnskap om bærekraft har en kunne sette opp tempoet på omstillingen gjennom regulering. De direkte effektene av slike reguleringer er trolig det som gjør at majoriteten av informantene i størst grad vektlegger viktigheten av de formelle institusjonene. Påvirkningen av de uformelle institusjonene kan være vanskeligere å se, men funne viser at de har vært avgjørende for at strengere reguleringer er mulig. Dette bekrefter vår antagelse om at de uformelle institusjonene er vel så viktige som de formelle, og at endring i formelle og uformelle institusjoner i dette tilfellet påvirker hverandre slik Trygstad og Boge (2021) beskriver.

4.2.3 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi BREEAM-sertifiseringen av bygg?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 3 om hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker BREEAM-sertifiseringen av bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

Informant FOR1 håper ikke at taksonomien vil påvirke de allerede eksisterende sertifiseringsordningene negativt. Dette begrunnes med at taksonomien har et ensidig fokus på

energi, mens de andre sertifiseringsordningene har en mer helhetlig tilnærming. Det trekkes også frem at BREEAM har tilpasset den nye manualen til taksonomien slik at dersom bygget oppnår BREEAM excellent, vil bygget også være i tråd med taksonomien. Informant FOR1 trekker frem tredjepartsstempel som en av de viktigste sidene ved sertifisering. Informanten forteller også at kunnskapsnivået blant leietagere øker, og at flere setter et minstekrav om sertifisering. Likevel kan informanten se for seg at enkelte selskaper vil velge å kun rapportere på taksonomien ettersom det er et krav, i motsetning til BREEAM. BREEAM vil derfor utgjøre en ekstra sertifiseringskostnad som ikke er påkrevd.

Ikke rapporteringspliktige informanter

Informant UTV2 påpeker at det ikke er sikkert at sertifiseringer vil være det viktigste lengre, men at aktivitetene er i tråd med taksonomien. Her vises det til at kravene for å oppnå grønn finansiering tidligere har vært sterkt knyttet til sertifiseringer, men at det nå ser ut til at kravene i større grad vil følge taksonomien. Informanten viser også til at sertifiseringer er kostbart. På den andre siden trekker informant UTV2 frem at flere sertifiseringsordninger oppgraderes slik at de oppfyller kravene i taksonomien. I tillegg er taksonomien, slik den er i dag, svært ensidig rettet mot energieffektivisering. BREEAM har et mer helhetlig fokus på alle aspektene vedrørende bærekraft. Dette er momenter som taler for aktualiteten til BREEAM vil fortsette, og noe som poengteres av flere av informantene.

Supplerende informanter

I likhet med informant FOR1 påpeker informant SI1 at sertifisering av bygg er viktig ettersom leietakere etterspør det. Likevel påpekes det at BREEAM In-Use ikke har så stor verdi slik informanten ser det. BREEAM-NOR derimot, har økonomisk verdi ved salg og kjøp dersom en oppnår nivået excellent. Informant SI2 peker også på at sertifisering er et konkurransefortrinn, men at dette i hovedsak gjelder for nærings siden. For boligkunder mener informanten at sertifisering har lite å si ettersom de ikke kjenner til ordningene så godt. Informant SI1 sier også at rapportering på både taksonomien og BREEAM er ressurs- og kostnadskrevende, og av den grunn mener informanten at folk trolig ikke kommer til å rapportere frivillig på begge to. Informant SI1 sier videre at de nå ser en dreining i bransjen mot å jobbe med energitestene, som er fokuset i taksonomien, i stedet for å BREEAM-sertifisere.

Drøfting av funn

Våre funn viser at sertifiseringsordninger er viktig i arbeidet med bærekraft. BREEAM-sertifiseringer er en av de mest brukte sertifiseringsordningene i eiendomsbransjen i Norge, og noe samtlige av informantene har god kjennskap til. Taksonomien innføres som endringstypen layering (Mahoney & Thelen, 2010, s. 15), og kan dermed fungere på toppen av eksisterende rapporteringssystem slik som BREEAM. Likevel peker mange på at det er usikkert hvilken aktualitet BREEAM vil ha fremover nå som taksonomien er innført.

Enkelte funn peker i retningen av at BREEAM kan miste sin aktualitet. Kravene for å oppnå grønn finansiering vil trolig endres til å følge taksonomien. Bakgrunnen for dette er at bankene gjennom taksonomien skal rapportere på andel lån i deres låneportefølje som er i samsvar med taksonomiens kriterier, såkalt GAR (Green asset ratio) (Delegert kommisjonsforordning, 2021). Dette betyr at det vil være i bankenes interesse å gi lån til aktiviteter som er i samsvar med taksonomien for å få bedre taksonomi-score selv. Det kan derfor tenkes at aktører i bransjen først og fremst vil prioritere å være i tråd med taksonomien for å oppnå gunstigere finansiering. I tillegg er det ressurs- og kostnadskrevende å rapportere på både taksonomien og BREEAM. Dersom bedriftene i eiendomsbransjen kan oppnå grønn finansiering ved å kun være i tråd med taksonomikravene, kan det være at de velger dette alternativet fremfor å rapportere på begge. Et annet sentralt funn, er at det er en dreining i eiendomsbransjen mot å jobbe med energitestene, som er fokuset i taksonomien, i stedet for å BREEAM-sertifisere.

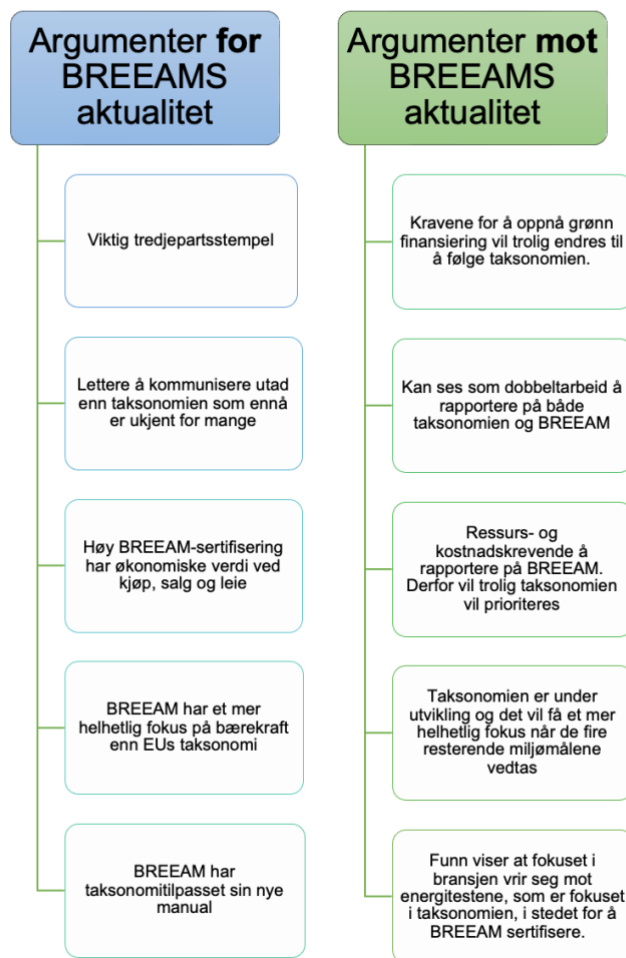
På den annen side er det flere argumenter som taler for at sertifiseringsordningen BREEAM vil fortsette å være aktuell. Først og fremst er det et viktig tredjepartsstempel som utad viser at bedriften er grønn. Tredjepartskontroll er også en vesentlig faktor i å forhindre grønnvasking. Ifølge North (1990, s 58) sikrer tredjepartsgarantien etterlevelse av reglene, som i dette tilfellet innebærer at BREEAM-sertifiseringen viser utad at bedriftene faktisk har gjort de bærekraftige tiltakene de forteller at de har gjort. Det at en uavhengig tredjepart vurderer prosjektene til bedriftene er en viktig faktor, som ifølge North (1990, s. 35) er avgjørende for å opprettholde institusjoner som fremmer økonomisk vekst.

Et annet argument er at BREEAM er lettere å kommunisere i markedet enn taksonomien som ennå er ukjent for mange. Dette vises ved at flere leietagere etterspør sertifiseringer gjennom å sette minstekrav om sertifisering som et vilkår for leie. Dette taler for at BREEAM, enn så

lenge, har større økonomiske verdi enn taksonomien ved kjøp, salg og leie dersom en oppnår et høyt sertifiseringsnivå. Potensielle leietakere eller kjøpere har høyere betalingsvilje for bygg med høy BREEAM-sertifisering, da de vet at bygningen har gode miljøvennlige egenskaper og lavere driftskostnader på lang sikt. En kan dermed argumentere for at BREEAM, med hensyn på tilbud og etterspørsel (Geltner et al., 2014, s. 26-27) i dagens marked, fortsatt vil være en svært aktuell sertifiseringsordning.

Et annet moment som taler for at BREEAM vil fortsette å være aktuell, er at EUs taksonomi, slik den er i dag, har et ensidig fokus på energieffektivisering. Den eksisterende bygningsmassen i Norge er i hovedsak nyere og mer energieffektiv enn eksisterende bygningsmasse i andre EU-land. En utfordring som oppstår i det norske markedet, hvor en har kommet langt i å energieffektivisere bygningsmassen, er at taksonomien ikke omfatter andre elementer. Dette viser til at taksonomien mangler vesentlige dimensjoner som ligger i Elkingtons triple bunnlinje og begrepet bærekraftig utvikling. Dette er elementer som BREEAM i større grad dekker gjennom et mer helhetlig fokus på bærekraft. Dette kan tale for at BREEAM kommer til å være en viktig ordning også fremover. Imidlertid er taksonomien under utvikling, og vil få et mer helhetlig fokus når de fire resterende miljømålene vedtas. Dette kan bety at dersom en er lovpålagt å rapportere på taksonomien, vil en trolig ikke velge å BREEAM-sertifisere seg i tillegg. Det skal poengteres at de aktørene som har benyttet seg av frivillige sertifiseringsordninger er bedre rustet til å omstille seg etter de kravene taksonomien stiller.

Figur 12 oppsummerer presenterte funn tilknyttet argumentene for og imot aktualiteten av sertifiseringsordningen BREEAM. Til venstre i tabellen er argumentene for BREEAMs aktualitet presentert. Til høyre vises argumentene mot BREEAMs aktualitet.



Figur 12. Argumenter for og imot BREEAMS aktualitet. Egenprodusert.

4.2.4 Hvordan påvirker EUs taksonomi de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 4 om hvordan EUs taksonomi påvirker de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

Informantene fikk spørsmål om hvilken innvirkning innføringen av EUs taksonomi har hatt på hvordan de ser på investeringer knyttet til grønne og brune bygg. Informant FOR1 forteller at innføringen av EUs taksonomi har satt fart på diskusjonen om hvilke investeringer som bedriften gjør. Dette ved at bedriften til informant FOR1 benytter taksonomikravene som føringer og minstekrav både for prosjekter og investeringer slik at hele porteføljen som et utgangspunkt skal være taksonomitilpasset. Likevel peker informanten på en rekke problemstillinger tilknyttet en fullstendig taksonomitilpasset portefølje, og nevner blant annet

verna bygg som en utfordring. Her beskriver informanten situasjoner hvor de ikke klarer å oppfylle kravene i EUs taksonomi på enkelte bygg fordi det er begrensninger i lovgivning og mulighetene i fasaden. Informant FOR1 mener at det er bra å ta vare på gamle bygg i stedet for å rive og bygge nytt i tråd med taksonomien. På bakgrunn av dette vil det måtte gjøres individuelle vurderingen for hvert enkelt tilfelle. Informanten håper at dette vil endres på sikt, slik at EUs taksonomi får et mer helhetlig bærekraftsperspektiv. Informant INV1 er tydelig på at de er opptatt av å ha grønne bygg. Veldig brune bygg kan koste mye og det vil dermed være et vurderingsmoment tilknyttet risiko. Mye handler om å gjøre de riktige investeringene og de riktige tiltakene på rett tid.

Ikke rapporteringspliktige informanter

Informant UTV1 forteller at de ikke har noen tydelige retningslinjer for investeringer knyttet til grønne og brune bygg, men at dette er ønskelig å få med i en ny strategi som er under utarbeidelse. Når det gjelder kjøp av brune bygg, sier informanten at det fortsatt går fint å kjøpe brune bygg, men understreker at det da er viktig å være bevisst på hvilke muligheter som ligger i tidlig utviklingsfase. Som Leikvam & Olsson (2018, s. 45) beskriver er det i tidligfasen størst mulighet for å påvirke prosjektet, samtidig som det i denne fasen er størst risiko og usikkerhet. I likhet med informant FOR1 trekker også informant UTV1 frem at verneverdige bygg er en utfordring. Videre sier informant UTV1 at vurderinger knyttet til investeringer i grønne og brune bygg trolig vil få økt fokus fremover. Bakgrunnen for dette er blant annet utviklingen av krav som stilles til grønne lån, og det at disse kravene trolig vil strammes inn.

Informant UTV2 har som nevnt innblikk i både investorsiden og utviklersiden ved at bedriften jobber med begge deler. For investorsiden sier informanten at taksonomien først og fremst påvirker hvilke aktiviteter de ønsker å gi lån til. Informanten sier at de ønsker å utstede grønne obligasjoner fordi det er det investorene deres etterspør. For å kunne gjøre dette må de ha en tilsvarende grønn portefølje. Dette er igjen avhengig av at de gir ut grønne lån. Denne verdikjeden til banken er viktig, og det er denne mekanismen som vrir porteføljen deres til å bli mer grønn.

På utviklersiden forteller informant UTV2 om tre tilfeller hvor EUs taksonomi har påvirket bedriftens syn på investeringer knyttet til grønne og brune bygg. Det første tilfellet informanten trekker frem er at leietager på næringsiden stiller strengere kriterier til hvor

bærekraftig bygget må være. Informant UTV2 forteller at det er snakk om at EU vil komme med lovkrav om at offentlige leietakere kun får leie bygg med energimerke A eller B. Det er derfor viktig for bedriften til informant UTV2 å utvikle næringsseidommer som ikke ekskluderer noen deler av markedet. Det andre tilfellet gjelder boligutvikling. Ved å bygge i tråd med taksonomien, vil bedriften få bedre finansiering til prosjektene. Det siste tilfellet informanten beskriver er at også boligkjøpere stiller strengere krav om energimerke, slik at de kan få grønt lån. Informanten tror dette er en trend som vil øke. Alle disse momentene taler for det North (u.d., s. 5) kaller endring i preferanse. I dette tilfellet i retning av økte investeringer i grønne bygg.

Supplerende informanter

Informant SI2 opplever større etterspørsel etter grønne bygg for næringsmarkedet for å få gunstigere finansiering. Når det gjelder boligmarkedet mener informant SI2 at aktørene er ubevisste på selve taksonomien, men at aspekter som energikarakter og sertifiseringer som blant annet BREEAM, har større betydning.

Informant SI3, som har perspektiver fra investorsiden, påpeker i likhet med informant UTV2 betydningen av grønne lån og obligasjoner. Det har siden ca. 2007 vært vanlig å utstede grønne obligasjoner for å bruke denne kapitalen til å låne ut til kunder. Kapitalen som hentes inn skal kun gå til bygg som er grønne etter bankens definisjon. Informanten mener at bakgrunnen for at alle bankene tilbyr grønne lån, er at det er en omdømmebygger for bankene, og fordi det bidrar til en grønn portefølje og en grønnere bygningsmasse i Norge. I tillegg er det høy etterspørsel etter grønne obligasjoner i markedet som gjør at bankene kan ta bedre betalt for obligasjonene, og flytte den gevinsten over til kundene. Taksonomiens virkning inn i dette er at den regulerer og standardiserer dette.

Drøfting av funn

Funn i studien viser at innføringen av EUs taksonomi har innvirkning på hvordan utviklere, forvaltere og investorer ser på grønne og brune bygg. Både utviklere, forvaltere og investorer opplever at etterspørselen etter grønne bygg er stor, særlig for næringsmarkedet. Slik informantene beskriver det er dette en effekt av gunstigere lånebetingelser ved gjennomføring av grønne aktiviteter. Ved innføringen av taksonomien kom det en ny type grønne lån hvor kravene for å få et slikt lån følger taksonomiens definisjon av bærekraftig aktiviteter. Dette

indikerer at taksonomien virker som en økonomisk mekanisme som påvirker preferansene til utviklere, forvaltere og investorer mot en grønnere bygningsmasse.

Videre viser funnene at det foreligger risiko ved kjøp av brune bygg. Likevel er ikke dette noe som hindrer bransjen i å kjøpe brune bygg så lenge en er bevisst over mulighetene som ligger i tidligfase. Dersom en ønsker å kjøpe brune bygg er det viktig å vite hvilke tiltak som er mulig i tidlig fase eiendomsutvikling da risikoen og mulighetene for gevinst er størst (Leikvam & Olsson, 2018, s. 45). Mulighetene i dette tilfellet knytter seg til hvordan den brune bygningsmassen kan gjøres grønn for å realisere gevinstene som ligger i å være i tråd med taksonomien.

Et annet moment som viser til endring i preferanse, er at bankene utsteder grønne obligasjoner slik investorene deres etterspør, og bruker gevinsten på kundene sine. Det er direkte inn i denne mekanismen taksonomien vil få betydning ved at flere banker vil bruke kravene i taksonomien som kriterier for bevilgning av grønne lån. Følgelig vil kundene også bli mer bevisst, og dermed arbeide for at sine prosjekter er i tråd med taksonomien for å få disse økonomiske godene. Et annet moment er at det å tilby grønne lån også er en omdømmebygger for bankene. En kan her stille spørsmål til om bankene gjør dette for egen vinning eller om de har et oppriktig engasjement for økt satsning på bærekraft og miljø. Trolig er det en kombinasjon av at bankene ser fordelene både for miljøet, og at de ønsker å vise utad at de tar faktiske tiltak for å bidra i den grønne omstillingen.

Et utslag av endring i preferanse, er at etterspørselen etter grønne bygg vil økt. Dette gjelder for både de som utvikler, forvalter, inverterer og leier bygg. Videre vil dette lede til den andre mekanismen for institusjonell endring som North (u.d., s.5) beskriver, herunder endring i relative priser. I dette tilfellet har den økte etterspørselen i grønne bygg, altså endring i preferanse, ført til en endring i relative priser ved at det som anses som mest lønnsomt er å utvikle, forvalte, invertere og leie grønne bygg.

På den andre siden kan det argumenteres for at ved å gjennomføre oppgraderinger og renoveringer av brune bygg for å forbedre energieffektiviteten og redusere utslipp, vil en kunne få taksonomi-aligned lån for å gjennomføre disse tiltakene. Dette taler for at investeringer i brune bygg også er vel så aktuelt dersom en får gunstigere lånebetingelser ved å gjennomføre grønne tiltak. Likevel for å kvalifisere til et taksonomi-aligned lån må

aktiviteten oppfylle stramme kriterier. Tiltak for å gjøre brune bygg grønne vil ikke nødvendigvis være tilstrekkelige for å kvalifisere som taksonomi-aligned.

En utfordring flere informanter peker på, er at taksonomien ekskluderer en stor del av bygningsmassen, særlig i Oslo hvor det er mange verneverdige bygg. Flere aktører opplever det som vanskelig å gjøre porteføljen grønn, og samtidig beholde for eksempel gamle verneverdige bygårder i Oslo. Dette tyder på at taksonomien foreløpig er for rigid på dette området, og slik sett i større grad legger til rette for å bygge nytt og grønt fremfor å gjøre eksisterende brune bygg grønne.

4.2.5 Sammenfattende fremstilling av forskningsspørsmål 1

For å forvalte regelverket best mulig er en avhengig av riktig og nødvendig kompetanse. Flere av kravene i taksonomien er usikre på bakgrunn av manglende avklaring mellom norsk rett og EU-rett. Dette skaper et mulighetsrom for aktørene til å tolke reglene til egen fordel. Likevel viser funnene at majoriteten er forsiktig med å tolke reglene selv, men at aktørene må gjøre enkelte forutsetninger. Det er i disse forutsetningen en ser at enkelte aktører utnytter spillereglene til egen fordel. Når det gjelder de viktigste institusjonelle rammene i bærekraftsarbeidet, viser funnene at informantene anser de formelle institusjonene som viktigst. Likevel er det de uformelle institusjonene som har gjort det mulig å innføre strengere reguleringer gjennom lovkrav. Dette taler for at dersom vi skal nå de omfattende og ambisiøse målsetningene Norge har forpliktet seg til gjennom medlemskap i FN og ratifisering av Parisavtalen, er vi avhengig av et samspill mellom de formelle institusjonene og uformelle institusjonene.

Funnene og drøftingen om aktualiteten til BREEAM taler for at enn så lenge er fortsatt miljøsertifiseringsordningen BREEAM svært aktuell i eiendomsbransjen. Dette fordi BREEAM har et mer helhetlig bærekraftsfokus, og at BREEAM-sertifisering på et høyt nivå har økonomisk verdi. Likevel kan det tenkes at aktualiteten til BREEAM, samt andre ordninger, vil svekkes etter hvert som EUs taksonomi får en mer helhetlig tilnærming. Videre har den bærekraftige utviklingen, og nå innføringen av taksonomien, ført til en endring i preferanser på grønne og brune bygg, samt en endring i relative priser. Dette da det relativt sett er mer lønnsomt å velge grønne bygg. Hovedmekanismen som påvirker preferanser og endring i relative priser, er grønne obligasjoner og utstedelse av grønne lån.

4.3 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

I det følgende vil vi presentere funnene til forskningsspørsmål 2 om hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Videre vil funnene drøftes opp mot teori. Avslutningsvis vil vi komme med en sammenfattende fremstilling og delkonklusjon.

For å svare på forskningsspørsmålet utledet vi fire underspørsmål som fremvist i teorikapittelet:

1. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?
2. Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?
3. Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi?
4. Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurransevne?
5. Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?

4.3.1 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjens håndtering av omdømmet?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 1 om hvordan EUs taksonomi påvirker de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Funn fra dokumentanalyse

Gjennom dokumentanalysen er det avdekket funn om at et godt omdømme gir konkurransefortrinn. Norsk Eiendom gjennomførte i 2015 en omdømmekartlegging som viste at eiendomsbransjen har en jobb å gjøre for at omdømmet de ønsker seg, skal samsvare med andres oppfatning (Norsk eiendom, 2015). Et tiltak som bidrar til å sette fokus på eiendomsbransjens omdømme, er Eiendomsbarometerets årlige kåring av eiendomsaktørers

merkevareposisjon. NEMEET research står bak Eiendomsbarometeret. Daglig leder, Morten Olaisen, sier at “å ha en sterk merkevare er en betydelig fordel for ethvert selskap. Det blir lettere å rekruttere, du står sterkere i forhandlinger med kunder, partnere og det offentlige, og du får lettere oppmerksomhet om prosjektene dine” (Aspelin Ramm, u.d.). I denne kåres blant annet selskapet med best omdømme. I 2022 var det Aspelin Ramm som vant beste anseelse. I forbindelse med dette uttalte toppsjef Gunnar Bøyum at “en sterk merkevare gir betydelige konkurransefortrinn” (Aspelin Ramm, u.d.). Dette ettersom en sterk merkevare er vanskelig å etterligne og erstatte (Brønn, 2019, s. 13). I tillegg vil en sterk merkevarestatus kunne føre til verdiøkning for produkter, tjenester eller organisasjoner (Røvik, 2009, s. 198-199). Bøyum peker på betydningen av godt omdømme som alt fra rekruttering og forhandlinger, til at de blir invitert med inn i budprosesser (Aspelin Ramm, u.d.). I intervjuene spurte vi informantene hvilken betydning de ser av å ha et godt omdømme, samt hvordan de jobber med dette i lys av innføringen av EUs taksonomi.

Rapporteringspliktige informanter

For å bygge bedriftens omdømme, sier informant FOR1 at de er opptatt av å gjøre faktisk konkrete ting og ikke bare prate. Dette vil ifølge Brønn (2019, s. 16) styrke bedriftens omdømme ved at det skapes samsvar mellom organisasjonens egen oppfatning av seg selv, og oppfatningen andre har av virksomheten. Her trekker informanten frem at de blant annet er opptatt av å ha aktive pilotprosjekter som kan bidra til å pushe bransjen fremover. Bedriften har fått gode tilbakemeldinger på slike initiativer som fremmer sosiale og bærekraftige tiltak. Dette viser til det Røvik (2009, s. 203) beskriver som å ta samfunnsansvar (CSR). I dette tilfellet gjennom å bidra til fremgang i den grønne omstillingen ved å sette fokus på prosjekter som fremmer sosiale og bærekraftige tiltak.

Ikke-rapporteringspliktige informanter

Både informant UTV1 og informant UTV2 trekker frem omdømme som et viktig fokus. Informant UTV1 viser til viktigheten av bærekraft som en del av dette, og forteller at de var tidlig ute både med bærekraftsrapportering, BREEAM og grønne lån. På dette måten fremhever UTV1 noe unikt ved bedriften. Dette vil ifølge Røvik (2009, s. 189-199) bidra til å bygge selskapets merkevare, noe som igjen vil være et konkurransefortrinn. Ifølge informant UTV1 kreves det i dag mye mer enn tidligere for å ha et godt omdømme. Informanten forteller at de må jobbe hardt med bærekraft for å beholde det gode omdømme.

Supplerende informanter

Informant SI2 hevder at å ha et godt omdømme knyttet til bærekraft, er alfa og omega for eiendomsaktører. Nygård (2022 s. 72) viser til at det foreligger omdømmerisiko for eiendomsutviklere ved å ikke utvikle bærekraftige bygg, herunder risiko for lavere etterspørsel og dårligere finansiering. Informant SI2 poengterer også at å skjønne hvilken rolle bedriften har i samfunnet, og å kommunisere det på en troverdig, korrekt og etterprøvable måte, er det viktigste når en jobber med omdømmehåndtering Dette viser viktigheten av virkemiddelet Røvik (2009, s. 202-203) beskriver som storytelling. Som en veiledende organisasjon, jobber bedriften til informant SI2 aktivt med å kommunisere viktigheten av dette til sine medlemsbedrifter.

I likhet med daglig leder i NEMEET research, trekker også informant SI2 frem betydningen av en sterk merkevare. Informanten hevder at å jobbe med bærekraft, gjør det lettere å få gehør hos myndighetene, kommunene og departementene. Viktigheten av et godt omdømme påpekes også av informant SI3. Som eksempel sier informanten at en av de viktigste grunnene for at alle banker tilbyr grønne lån, er fordi det er en omdømmebygger for dem.

På spørsmål om hvilken betydning EUs taksonomi har i arbeidet med omdømmehåndtering svarte samtlige av informantene at de ikke tror EUs taksonomi påvirker dette i det hele tatt. Informant SI2 begrunner dette med at taksonomien er et helt ukjent begrep for alle bortsett fra de som jobber aktivt med det. Likevel trekker informanten frem at det er elementer i taksonomien som kan styrke omdømme til bedrifter i eiendomsbransjen, og viser til grønne lån som et eksempel.

Drøfting av funn

Alle informantene mener at omdømme er viktig. Et av de viktigste tiltakene samtlige av bedriftene gjør for å styrke omdømmet sitt, er å jobbe med bærekraft. Dette arbeidet kommuniserer alle bedriftene på hjemmesidene og andre sosiale plattformer. I tillegg viser blant annet omdømmekartlegging til bransjeorganisasjonen Norsk Eiendom og Eiendomsbarometerets årlige kåring av eiendomsaktørers merkevareposisjon, at bedrifters omdømme løftes frem som viktig. Dette bekrefter at eiendomsbransjen tar omdømme på alvor.

Et godt omdømme vil ifølge Innovasjon Norge (2022) styrke bedriftenes posisjon (Innovasjon Norge, 2022). Eiendomsutviklere som ikke aktivt tar del i den bærekraftige utviklingen, risikerer lavere etterspørsel og dårligere finansieringsmuligheter. Igjen viser dette at det å ikke aktivt jobbe med bærekraft i bransjen kan lede til det Scott (2001, s. 52) beskriver som normer, i dette tilfellet en mulig utfrysing fra eiendomsutviklermiljøet. Også investorer jobber det med bærekraft for å styrke omdømme, blant annet ved å tilby grønne lån. Ved å ikke tilby grønne lån, ekskluderer bankene en betydelig del av deres kundegruppe og vil være å anse som en mindre aktuell og useriøs aktør. Det kan også argumenteres for at dersom forvaltergruppen ikke aktivt jobber med bærekraft som en del av deres omdømmehåndtering, vil dette ifølge Henden (2022) påvirke hvor attraktiv bedriftens er. I tillegg vil det kunne påvirke bedriftens lønnsomhet, ettersom tillitt og godt omdømme eksternt og internt i en bedrift, er avgjørende for langsiktig lønnsomhet (Innovasjon Norge, 2022).

Våre funn viser at godt omdømme er et sterkt konkurransefortrinn. Den ene siden ved dette er at bedrifter tiltrekker seg kunder ved å få oppmerksomhet for prosjektene og arbeidet de gjør. Det at eiendomsbarometeret, Norsk Eiendom og andre aktører setter fokus på omdømme i den grad de gjør, viser både betydningen av å ha en sterk merkevare, i tillegg til at det “pusher” bransjen til å jobbe for et godt omdømme. Den andre siden ved dette er at et godt omdømme gjør det lettere å tiltrekke seg gode samarbeidspartnere, forhandle og få gjennomslag for prosjekter hos aktuelle myndigheter. Et godt omdømme vil derfor være en viktig styrke for enhver bedrift.

I arbeidet med omdømmehåndtering har ikke taksonomien en tydelig rolle, hverken for de ikke-rapporteringspliktige eller rapporteringspliktige aktørene, da det fremdeles er ukjent for mange. Likevel er det å jobbe for å være i tråd med taksonomien en viktig del av bærekraftsarbeidet til en bedrift. Det kan derfor argumenteres for at når taksonomien blir mer kjent i alle deler av eiendomsbransjen, og blant folk generelt, vil betydningen av taksonomien i arbeidet med omdømmehåndtering øke kraftig. Dette vil trolig treffe de som er rapporteringspliktige først.

4.3.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi holdninger til å ta samfunnsansvar blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 2 om hvordan EUs taksonomi påvirker de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

På hjemmesiden til begge de rapporteringspliktige informantene, FOR1 og INV1, opplyses det at de jobber aktivt med å ta samfunnsansvar. Bedriften til informant FOR1 har definert fire områder som er viktige i dette arbeidet. Ett av disse områdene er miljø. Ved å inkludere miljøhensyn som en viktig del av strategien, forventer bedriften et tydelig konkurransefortrinn. Også bedriften til informant INV1 mener at en viktig del av samfunnsansvaret ligger i å arbeide kontinuerlig med bærekraft og miljø. Bedriften skriver videre at de vil følge alle lovpålagte myndighetskrav relatert til ytre miljø, og peker på en forventning om strengere krav fra EU og lokale myndigheter. Slike krav er å anse som tvunget samfunnsansvar slik Sander (2020) beskriver. Bedriften tror på en sterk sammenheng mellom høy miljøstandard og høy konkurransekraft.

Informant FOR1 mener at EUs taksonomi i liten grad påvirker aktører i eiendomsbransjen sine holdninger til å ta samfunnsansvar. Informanten tror at ettersom taksonomien stiller krav til aktører, vil den trolig flytte bransjen i en bevisst bærekraftig retning. Likevel mener informanten at dette skjer fordi aktørene må, og ikke nødvendigvis fordi de ser samfunnsansvaret i det. Videre er informanten tydelig på at taksonomien ikke har noe å si når det gjelder sosial bærekraft.

Ikke rapporteringspliktige informanter

Bedriften til informant UTV1 skriver på hjemmesidene at de som bedrift har et viktig samfunnsansvar blant annet gjennom å bidra til bærekraftig byutvikling. I arbeidet med å møte dette ansvaret, har bedriften tatt en vurdering av FNs 17 bærekraftsmål, og identifisert de som er spesielt viktige for dem. Disse er vist i figuren under. Informant UTV1 tror at kravene til å ta samfunnsansvar bare vil bli strengere.

“Det å jobbe med samfunnsansvar er ikke lenger noe man kan skryte på seg, det er et minimumskrav” - Informant UTV1

Figuren under viser viktige bærekraftsmål for bedriften til UTV1.



Figur 13. Viktige bærekraftsmål for bedriften til UTV1. Egenprodusert.

Basert på FN Sambandet, 2023.

Informanten viser til at sertifiseringsordninger, som BREEAM og Miljøfyrtårn, har høy “standing” i bransjen. Gjennom å benytte slike sertifiseringsordninger, mener informanten at bedriften viser utad at de tar miljø på alvor. Også informant UTV2 forteller at organisasjoner er svært opptatt av å ta samfunnsansvar. På nettsidene til bedriften hvor UTV2 jobber står det at å utøve samfunnsansvar er et strategisk mål bedriften har. Videre sier informanten at innføringen av Åpenhetsloven har gjort at det generelt snakkes mer om temaet. I likhet med informant FOR1, sier også informant UTV2 at det er snakk om at det skal komme en sosial taksonomi som skal gå mer på menneskerettigheter og arbeidsforhold. En slik taksonomi vil trolig påvirke bedriftenes holdning til å ta samfunnsansvar i større grad enn dagens taksonomi.

Supplerende informanter

Informant SI1 poengterer at det jobbes mye med samfunnsansvar i et bærekraftperspektiv. Likevel mener informanten at det ikke er taksonomien som driver arbeidet med samfunnsansvar fremover enda. Likevel tror informanten taksonomien vil påvirke holdninger til å ta samfunnsansvar når en sosial taksonomi kommer på plass. Informanten sier at gjennom sertifiseringsordninger viser bedriften ansatte, kunder og leverandører at de som selskap tar samfunnsansvar og bidrar positivt til miljøutviklingen.

Heller ikke informant SI2 opplever at taksonomien i seg selv påvirker utviklere, forvaltere og investorers holdninger til å ta samfunnsansvar, men mener at dette ansvaret diskuteres uavhengig av taksonomien. I likhet med informant UTV2 og informant SI1, trekker også informant SI2 frem at en sosial taksonomi trolig vil gi en “boost” i diskusjonen om

samfunnsansvaret eiendomsbransjen har. Gjennom miljøsertifiseringsordninger slik som BREEAM og Miljøfyrtårn tar bedriftene det Sander (2020) beskriver som frivillig samfunnsansvar.

Drøfting av funn

Viktigheten og fokuset på organisasjoners samfunnsansvar og bærekraftsarbeid har økt kraftig de siste årene, særlig ved innføringen av FNs bærekraftsmål i 2015, samt stadig strengere miljølovgivninger og rapporteringssystemer. I likhet med funnene til Nygård (2022, s. 100), har samtlige av informantene i denne studien et sterkt fokus på samfunnsansvar. Dette er også en viktig del av omdømmehåndteringen til bedriftene (Røvik, 2009, s. 203).

Funnene våre viser et skille mellom de som er rapporteringspliktige og de som ikke er det. Gjennom åpenhetsloven og regnskapsloven pålegges de rapporteringspliktige å offentliggjøre informasjon om hvordan de tar samfunnsansvar. På den måten vil virksomhetens arbeid på dette området være transparent. Slik sett bruker myndighetene tvangsvirkemidler for å få større virksomheter til å ta samfunnsansvar. I lys av samfunnsutviklingen, og det sterke fokuset på alle elementer ved begrepet bærekraft, vil dette trolig legge et betydelig press på virksomhetene til å bidra positivt i denne utviklingen. Dette er avgjørende for å holde seg aktuell og attraktiv jf. drøfting av funn i 4.3.1.

De ikke-rapporteringspliktige aktørene kan frivillig velge i hvilken grad de ønsker å ta samfunnsansvar. Likevel er det et konkurransemessig fortrinn å gjøre dette, da det vil styrke bedriftens omdømme. Det kan tenkes at bedriftene frivillig tar samfunnsansvar fordi det er en etablert norm i samfunnet å ta samfunnsansvar på alvor. Dette er i tråd med det March & Olsen (2009, s. 3) kaller «the logic of appropriateness» som sier at aktører forsøker å oppfylle forpliktelser som ligger i deres rolle.

Tradisjonelt sett er det benyttet en økonomisk bunnlinje for å måle bedrifters resultater. I nyere tid er sosiale og miljømessige perspektiver inkludert (Slaper & Hall, 2011). ESG er benyttet som et rammeverk for å måle de tre ulike dimensjonene økonomi, miljø og samfunn (PwC, u.d.) Ved innføring av EUs taksonomi, som kun retter seg mot det økonomiske aspektet, mister en to viktige dimensjoner. Ved at taksonomien slik den er i dag har et for snevert fokus, vil den ikke ha noe særlig innvirkning på hvordan bedriftene tar samfunnsansvar. Likevel er det snakk om at en sosial taksonomi skal innføres. I dag benyttes

ESG i stor grad for å få med seg det alle dimensjonene. Dersom en sosial taksonomi innføres, vil EUs taksonomi ha en mer helhetlig tilnærming, slik mange etterspør. Dette taler for at EUs taksonomi kan bli det dominerende rapporteringsverktøyet for hele bransjen i fremtiden.

4.3.3 Hvilke typer innovasjonsprosesser i eiendomsbransjen utløses av innføringen av EUs taksonomi?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 3 om hvordan EUs taksonomi påvirker de relative prisene på henholdsvis grønne og brune bygg. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Før vi presenterer funn om innovasjon, vil vi minne om hva vi legger i begrepet innovasjon. I denne studien tar vi utgangspunkt i definisjoner fra Regjeringen og Innovasjon Norge.

Innovasjon ses på som å utvikle nye, eller vesentlig forbedre varer, tjenester, prosesser, eller forretningsmodeller for å oppnå verdiskaping og samfunnsnytte. Denne definisjonen bygger på Schumpeters definisjon presentert i punkt 2.5.2. Under intervjuene med informantene spurte vi hva den enkelte informant så på som en innovativ eiendomsaktør. Samtlige informanter svarte at det er noen som tørr å teste nye løsninger.

Rapporteringspliktige informanter

Informant FOR1 forteller at de har jobbet med å få inn deres tilnærming til klimagassreduksjon som en del av hele virksomhetens strategi. Ved å bruke Osterwalder et al. (2015, s. 145)s Business Model canvas kan de sette opp en forretningsmodell for hvordan de kan skape og oppnå verdi. På spørsmål om innovasjon tilknyttet bærekraft i bedriften, trekker informanten frem produktinnovasjon innenfor kategorien tilbud. I kartleggingen av hvilke produkter virksomheten skal tilby, vil det være sentralt å benytte Osterwalder et al. (2015)s Value Proposition Canvas. Informanten sier at de er veldig opptatt av leietakernes opplevelse av lokalene, som er en anse som en viktig kartlegging av kundenes behov. Det vises i den forbindelse til innovasjonsprosjekter, blant annet utvikling av sensorer som kan redusere energiforbruket lokalt i en etasje. Utarbeidelse av en ny strategi vil være å anse som det Keeley et.al (2013, s. 18-22) kaller prosessinnovasjon under innovasjonstypen konfigurasjon. INV1 forteller også om prosessinnovasjoner. Informanten sier at de for øyeblikket jobber med å lage en strategi for hva som må gjøres for å være i henhold til taksonomien frem mot 2030 og 2050. De gjennomgår hele eiendomsporteføljen i forhold til taksonomikravene for å sjekke status og gjennomføre eventuelle tiltak i tråd med strategien.

Ikke-rapporteringspliktige informanter

Informant UTV1 opplever at det er mest innovasjon på produkter og materialer, altså det Keeley et.al (2013 s. 33-38) refererer til som tilbudsinnovasjoner. Informanten tror ikke at det skjer innovasjon som en direkte følge av taksonomien, men for å imøtekomme strengere krav fra både EU, norske myndigheter, samt investorer og stadig mer beviste leietakere. Informanten legger også til at det skjer mye innovasjon innenfor proptech og ombruk.

Bedriften til informant UTV2 har en egen innovasjonsavdeling som jobber mye med bærekraft. Som et eksempel trekker informanten frem en rekke pågående prosjekter hvor de utforsker ulike innovative bo- og miljøløsninger. Dette er innovasjoner som av Keeley et al. (2013 s. 42-54) kategoriserer som opplevelsesinnovasjon, hvor det jobbes med å forbedre kundeopplevelsen. I slike tilfeller er det aktuelt å benytte Osterwalder et al. (2015)s Value Proposition Canvas for å kartlegge kunders ønsker og behov, og tilpasse deretter. Informanten mener at de som en stor aktør både bør, og har muligheten til, å teste og være nysgjerrige på nye løsninger.

Supplerende informanter

Informant SI1 trekker særlig frem to viktige punkter når det gjelder innovasjon. Det første er innovasjon på materialsiden, herunder produktytelsesinnovasjoner. Særlig viser informanten til ombruk av materialer og forteller at taksonomi absolutt vil drive frem omstilling i markedet og innovative prosjekter. Det andre punktet informanten viser til, er kunnskapsbygging intern i bedriften, herunder strukturinnovasjoner. Kompetanse vil være essensielt for å møte denne omstillingen på en god og effektiv måte. Som Keeley et al. (2013 s. 17) viser til er det ved å kombinere flere innovasjonstyper, slik som i dette tilfellet hvor informant SI1 trekker frem viktigheten av både produktytelsesinnovasjoner, samt strukturinnovasjoner at en vil oppnå best resultat.

Informant SI2 hevder at det skjer innovasjon i alle retninger som for eksempel innovasjon innen materialproduksjon, og nye løsninger for å produsere gode og klimavennlige produkter. Dette er innovasjon innenfor Keeley et.al (2013, s. 33-38)s tilbudskategori. Likevel presiserer informanten at vedkommende ikke tror dette er som følge av EUs taksonomi. I motsetning til øvrige informanter hevder informant SI3 at taksonomien er svært innflytelsesrik på hvordan omstillingen skal se ut i praksis og trekker særlig frem tilbudsinnovasjoner (Keeley et.al,

2013, s. 33-38). Informanten sier at dersom vi ser for oss taksonomien som “et rammeverk, et omstillingsverktøy, så er mulighetene nesten uendelige”.

Drøfting av funn

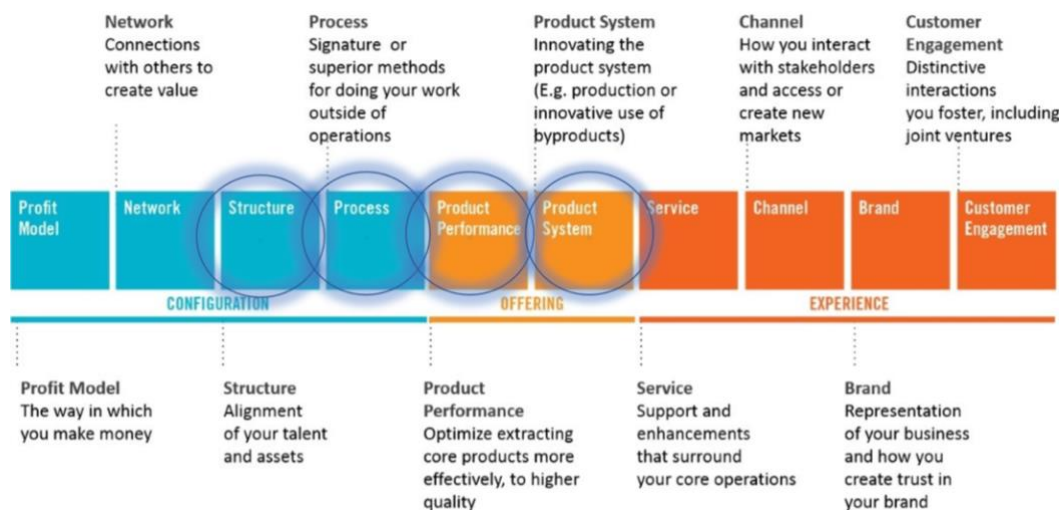
Funnene i studien viser at det skjer innovasjon i flere deler av bedriftene. Likevel er det flere informanter som mener at dette ikke skjer som en direkte følge av taksonomien. Som flere viser til, er det stort fokus på energieffektivisering. Enn så lenge er Norge nesten selvforsynt på fornybar energi, og det er derfor ikke like mye behov for innovasjon for å imøtekomme gjeldende rapporteringskravene på de to første miljømålene. Likeledes har også alderen og tilstanden på norske næringsbygg, sammenlignet med næringsbygg i EU-landene, betydning for innovasjonsbehovet. Mange av EU-landene har i gjennomsnitt en betydelig eldre eiendomsmasse enn Norge. I tillegg er de norske tekniske forskriftene for bygg, herunder de direkte og indirekte kravene til energibruk, vært strengere enn i mange EU-land. Dette fører til at behovet for oppgraderinger med hensyn til miljømål en og to ikke er like stort i Norge.

Kun enkelte av informantene mener at det skjer innovasjon som en direkte følge av EUs taksonomi. Disse innovasjonene knytter seg til materialsiden, herunder innovasjonstypen produktytelse innenfor kategorien tilbud (Keeley et.al 2013, s. 33-38). Dette er trolig i lys av de kommende miljømålene i taksonomien, som blant annet stiller krav til gjenbruk under miljømålet tilknyttet sirkulær økonomi (EU, 2020/852). For å være i tråd med taksonomien, kan det argumenteres for at det vil være behov for mye tilbudsinnovasjoner for å imøtekomme de nye miljømålene.

Våre funn tyder på at mange ikke er bevisst på de ulike typene innovasjon. Flere påpeker at det kun handler om tilbudet til bedriften. Likevel viser svar fra intervjuene at flere av bedriftene nå gjennomgår og endrer strategien for å rigge seg til kommende rapporteringskrav. Dette viser til at prosessinnovasjoner er en sentral innovasjonstype i møte med EUs taksonomi. I takt med den bærekraftige utviklingen og stadig strengere rapporteringskrav på bærekraft og samfunnsansvar, er det også behov for økt kompetanse. Dette har ført til en omstrukturering av bedrifters ressurser på dette området, hvor en også ser at stillinger knyttet til miljø- og bærekraftsarbeid får økt betydning i selskapet. Til tross for at informantene ikke trekker direkte linjer mellom dette arbeidet og innovasjon, er dette å anse som strukturinnovasjoner, hvor også taksonomien spiller en stor rolle.

For å rigge seg best mulig til stadig strengere rapporteringskrav, samt imøtekomme kundenes behov og etterspørsel, vil det være svært nyttig for bedriftene å benytte verktøy som Osterwalder et al. (2015)s Business Model Canvas og Value Proposition Canvas. På den måten vil aktørene få oversikt over hva behov, og kunne utarbeide en forretningsmodell for å gjennomføre tiltakene på en lønnsom måte. Ved å gjøre dette vil virksomheten minimere risikoen for ulønnsomme beslutninger.

I motsetning til Hagland (2022) viser våre funn at det skjer mest produktytelsesinnovasjoner og produktsysteminnovasjoner innenfor tilbudskategorien, og prosessinnovasjoner innenfor konfigurasjon. Et funn som derimot samsvarer med Hagland (2022) er at taksonomien driver frem strukturinnovasjoner, også innenfor konfigurasjon.



Figur 14. Taksonomiens innvirkning på innovasjon. Egenprodusert. Basert på: Doblins Ten Types of Innovation. Kilde: Deloitte University Press, 2015.

Det kan være flere grunner til forskjeller i funnene våre, sammenlignet med Hagland (2022)s funn. For det første handler det om hvilken kompetanse informantene sitter med. Da Hagland gjennomførte sine intervjuer hadde ikke EUs taksonomi trådt i kraft, noe som kan ha begrenset kunnskapen til informantene. Hagland viste blant annet til innovasjoner innenfor profittmodell. Våre funn indikerer at fokuset på innovasjon handler mer om hvordan en skal møte stadig strengere krav. Flere er spente på hvordan det blir med miljømålet om sirkulær økonomi, og profittmodellinnovasjoner er derfor ikke noe informantene vektlegger nå. Det kan tenkes at profittmodellinnovasjoner vil få økt relevans når taksonomien får et bedre fotfeste i bransjen. Da vil aktørene ha bedre oversikt over hvilke tiltak som må til for å møte

taksonomiens krav, og det vil trolig være nødvendig med mye innovasjon for å være i tråd med taksonomien.

4.3.4 Hvordan kan eiendomsbransjen samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurranseevne?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 5 om hvordan eiendomsbransjen kan samarbeide om løsninger på bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde den enkelte bedrifts konkurranseevne. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige informanter

På spørsmål om hvordan aktører i eiendomsbransjen kan samarbeide om bærekraft og innføringen av EUs taksonomi, og samtidig opprettholde konkurranseevnen svarte informant FOR1 at det er viktig å ikke gi fra seg konkurransefortrinnet sitt. Likevel sier informanten at det å dele også kan være å anse som et konkurransefortrinn. Informanten mener at som næring er de avhengig av å dele mye.

*“Vi har ikke tid til at alle skal prøve og feile,
vi må få til de gode løsningene for klimagassreduksjon nå” - Informant FOR1*

Ikke rapporteringspliktige informanter

Begge de ikke-rapporteringspliktige informantene, UTV1 og UTV2, forteller at de utvikler bygg og har prosjekter i samarbeid med andre, og at dette er en god plattform for å dra lærdom av hverandre. Dette er det Keeley et al. (2013, s. 18-22) kaller nettverksinnovasjon. Generelt opplever informantene at det er mye villighet til å dele og samarbeide i eiendomsbransjen. På spørsmål om taksonomien rolle i dette svarer informantene at taksonomien er en del av det aktørene i eiendomsbransjen samarbeider om. I tillegg legger informant UTV2 til at de har mange forum sammen med andre i bransjen for å utveksle erfaringer. På den måten skapes det rom for å utvikle nye kombinasjoner av kunnskap og kompetanse som er viktige momenter for å skape innovasjon ifølge Schumpeter (Fagerberg, J., 2003 s. 131). Informanten forteller videre at de også har jevnlig møter med både banker og eiendomsaktører hvor de diskuterer utfordringer og muligheter med taksonomien.

“Det er viktig at en ikke sitter for seg selv og gnuer på taksonomien” - Informant UTV2

Informant UTV1 forteller at det er mye konkurranse om å ha de beste prosjektene, men at dette ikke setter en stopper for å dele. Særlig når det gjelder utfordringene som ligger i taksonomien synes informanten det er nødvendig å gå sammen og dele erfaringer, også for å gjøre det lettere for egen del. Informant UTV2 sier at det foreløpig er lite konkurranse på bærekraft, og opplever at bransjen sammen prøver å finne ut av utfordringene på bærekraftsområdet som hele næringen står ovenfor. Likevel sier informanten at det trolig vil bli mer konkurranse på bærekraft i fremtiden.

Supplerende informanter

Informant SI1 merker at det samarbeides mye på bærekraftsområdet. Dette fordi det er stor etterspørsel etter slik kunnskap. Informanten er selv med i et bærekraftsforum hvor det diskuteres åpent om hvordan ulike bedrifter rapporterer og jobber med strategi. På spørsmål om informanten tror bransjen vil fortsette å være åpne eller om konkurransekraften vil øke når taksonomien er mer etablert, svarer informanten at det trolig vil være en grense for hvor mye aktører ønsker å dele. For eksempel tror ikke informanten at de som bruker mye penger på rapporteringsmaler for taksonomien ønsker å dele alt de jobber med, men heller prinsipper innenfor rapporteringen. Videre sier informanten at det er en stor fordel om alle deler, og at det derfor burde finnes insentiver som belønner dette.

I motsetning til resten av informantene mener informant SI2 at det ikke er mye samarbeid mellom enkeltaktører i bransjen, men at det heller er praksis for å søke faggruppene en trenger. Informant SI2 forteller at bransjen i seg selv er ganske liten, og at til slutt vil nok alle ha den samme kunnskapen og lik praksis. Informant SI3 sier at det er mye samarbeid på bærekraftsområdet generelt, men poengterer at medlemmene deres ikke kan samarbeide for mye da det foreligger strenge konkurransehensyn.

Drøfting av funn

De fleste informantene forteller at det er mye samarbeid innenfor bærekraft i bransjen. Det er fortsatt stor usikkerhet, og mange utfordringer, knyttet til hva som er de beste løsningene i møte med den grønne omstillingen. Bakgrunnen for dette er at bærekraft er et omfattende tema hvor enkeltaktører alene hverken har kapital, ressurser eller tid til å gjøre dette på egen hånd. Dette viser at bransjen er avhengig av hverandre. Det har tidligere vært lite samarbeid i bransjen, og det vil trolig være behov for nye plattformer og arenaer for å best

mulig kunne samarbeide. Dette tyder på at den grønne omstillingen, inkludert EUs taksonomi driver frem det Keeley et al (2013, s. 18-22) kaller for nettverksinnovasjoner.

Eiendomsbransjen er kjent for å være en konkurransedrevet bransje. Likevel viser våre funn at det ikke er på bærekraft konkurransen er størst. Bransjen konkurrerer trolig mer på andre områder, slik som kvalitet, omdømme og tilbud. Det kan tenkes at når EUs taksonomi bli mer utbredt og en har mer kunnskap om hvordan en skal gå frem for å være i henhold til taksonomien, vil konkurransekraften på dette området øke.

4.3.5 Opplever utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon?

I det følgende presenteres funn til underspørsmål 5 om utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen opplever EUs taksonomi som en driver for eller barriere mot innovasjon. Videre vil funnene drøftes opp mot teori.

Rapporteringspliktige

Informant INV1 ser på EUs taksonomi som en betydelig driver for innovasjon, særlig innenfor PropTech og digitalisering. Informant FOR1 ser også på taksonomien som en driver for innovasjon, men tror taksonomien vil få større utslag på sikt, ettersom den ikke har kommet helt i gang enda. Likevel påpekes det at taksonomiens ensidige fokus på energi kan oppleves som en barriere. Norge har lenge hatt fokus på energieffektivitet og informanten mener at ettersom taksonomien har en snever tilnærming, vil det kunne presse eiendomsbransjen bakover.

Ikke-rapporteringspliktige informanter

Slik informant UTV1 ser det, er taksonomien kun et klassifiseringssystem og noe som setter krav til rapportering. Med det som utgangspunkt ser ikke informanten på taksonomien som en driver for innovasjon. Likevel peker informanten på at mange ser muligheter til å skape produkter som kan hjelpe aktører i eiendomsbransjen med å håndtere rapporteringen på taksonomien. Når det gjelder taksonomien som en barriere mener informanten at den begrenser handlingsrommet for innovative løsninger ved at den setter såpass klare rammer. Her vises det til utfordringer med å rehabilitere bygg for å få disse på et grønt nivå i henhold til taksonomiens krav. Informanten mener at en ville fått mer spennende bygg uten disse strenge kravene.

Informant UTV2 ser en del barrierer med taksonomien, men tror det vil være rom for å justere dette etter hvert som en får erfaring med å bruke den. Videre mener informanten at det er noen av kriteriene i taksonomien som kan virke mot sin hensikt eller sette stopper for bærekraftig utvikling og innovasjon. Som eksempel trekker informanten frem at slik taksonomikriteriene er i dag, gir de lave initiativer til å oppgradere eksisterende bygningsmasse. Dette mener informanten er negativt i et bærekraftperspektiv. Selv om informanten mener at taksonomien i seg selv ikke driver frem innovasjon, er Det Grønne Giv (“The Green Deal”), som taksonomien er en del av, en sterk driver for innovasjon.

Supplerende informanter

Informant SI1 og informant SI2 opplever taksonomien som en driver for innovasjon.

Informant SI1 peker her særlig på de økonomiske insentivene. Informanten tror at alle kan være enige i at den endringen som skjer som følge av taksonomien er den største endringen som har skjedd i historien på dette. Likevel ser informant SI1 at taksonomien kan være en barriere ved at den skaper en del usikkerhet, og at folk ikke vet hvordan de skal forholde seg til den. Dette mener informanten kan gjøre at en ikke tør å ta valg.

Informant SI2 sier at taksonomien kan ses som et målbilde for innovasjon ved at en vet hvilken retning en skal gå, og at det dermed er lettere å finne løsninger for å nå målet. Slik sett mener informant SI2 at taksonomien driver frem innovasjon. Likevel synes informanten taksonomien setter rigide krav på noen områder. Vedkommende mener at det finnes løsninger som er miljøvennlige på andre måter som ikke omfattes eller defineres av taksonomien. Dette mener informant SI2 er en risiko og kan oppleves som en barriere.

Informant SI3 er tydelig på at taksonomien i seg selv ikke er en driver for innovasjon, og sier at det ikke er et innovasjonsverktøy. Etter hvert som miljømålet om sirkulær økonomi trer i kraft kan informanten tenke seg at det vil drive frem innovasjon ettersom taksonomien setter såpass ambisiøse mål.

Drøfting av funn

I likhet med Cramo undersøkelsen (2020c) som viser at myndighetskrav kan oppfattes som både en driver og en barriere for innovasjon, viser også våre funn at informantene ser på taksonomien som både en driver og barriere for innovasjon.

Enkelte av informantene peker på at taksonomien kan ses som en driver for innovasjon slik også Hagland (2022) konkluderte med. Dette ved at den legger til rette for økonomiske insentiver, og medfører behov for nye løsninger for å lettere kunne rapportere på taksonomien. Likevel viser også funnene våre, i likhet med Nygård (2022), at majoriteten av informantene opplever taksonomien som en barriere for innovasjon. Den setter rigide rammer og strenge krav, noe som begrenser mulighetsrommet til aktørene. Også det at taksonomien har et ensidig fokus på energi oppleves som en barriere. Dette viser at taksonomien enn så lenge ikke omfatter alle dimensjonene som går frem av begrepet bærekraftig utvikling og konseptet om den triple bunnlinjen.

I tillegg oppleves taksonomien som omfattende og vanskelig å håndtere, slik at flere aktører verken tør eller ønsker å bruke ressurser på å utvikle nye løsninger. En mulig bakgrunn for dette er at det er usikkert hvordan kravene i taksonomien vil utvikle seg fremover, og det kan derfor være vanskelig å se potensialet og gevinsten med å utvikle innovative løsninger på taksonomien. Likevel trekker noen frem potensielle businessmuligheter ved å skape varer eller tjenester som gjør det lettere å rapportere på taksonomien. For eksempel et enhetlig felles rapporteringssystem, eller innsamlingsmetoder for data. Dette er aspekter med taksonomien mange i eiendomsbransjen synes er vanskelig.

Til tross for at de fleste ikke ser en direkte kobling mellom taksonomien og innovasjon, kan det argumenteres for at ettersom taksonomien får en såpass stor betydning for eiendomsbransjen, vil den være svært innflytelsesrikt på hvordan omstillingen vil se ut i praksis. Dette ved at den setter et målbilde for hvilken retning en skal bevege seg i.

På den annen side kan det stilles spørsmål til om det er behov for å sette såpass klare rammer for å skape handlekraft. En risiko er, slik funnene tyder på, at det begrenser mulighetsrommet og slik sett virker mot sin hensikt. Det kan være tiltak som ikke er definert i taksonomien som bærekraftig, men som fortsatt vil bidra positivt til den grønne omstillingen. Det skal likevel påpekes at eiendomsbransjen fremdeles refereres til som 40% bransjen med hensyn til avfall, energiforbruk og CO₂-utslipp. Dette sier noe om hvor langt eiendomsbransjen er kommet over en lang tidsperiode hvor ønsket har vært å få ned utslippene. Det kan derfor argumenteres for at dersom en skal nå de ambisiøse målene som er satt, er det behov for tydelige og strenge krav for å skape den omstillingen som ønskes.

Flere viser også til at det trolig vil være mer innovasjonsbehov når de resterende miljømålene trer i kraft, særlig miljømålet knyttet til sirkulærøkonomi. Oppsummert kan en si at dersom en ser på taksonomien som et rammeverk og et omstillingsverktøy, er mulighetene store. En kan dermed argumentere for at koblingen mellom EUs taksonomi og innovasjon påvirkes av hvilket perspektiv en har. Det handler om å se mulighetene som ligger i EUs taksonomi som et verktøy for å drive omstillingen.

4.3.6 Sammenfattende fremstilling av forskningsspørsmål 2

Omdømme og samfunnsansvar er noe alle informantene har et sterkt fokus på, og aktivt jobber med. Likevel viser funnene i studien at informantene ikke mener at EUs taksonomi ikke har en stor rolle i dette enda. Taksonomi er fortsatt på et tidlig stadium, og flere av informantene ser derfor ikke den direkte påvirkningen EUs taksonomi har på adferden tilknyttet omdømme og samfunnsansvar. Likevel er det å jobbe for å være i tråd med taksonomien en viktig del av bærekraftsarbeidet til en bedrift. Det kan derfor argumenteres for at når taksonomien blir mer kjent og flere omfattes av rapporteringsplikten, vil betydningen av taksonomien i arbeidet med omdømmehåndtering øke kraftig. I tillegg er taksonomien utformet med et relativt ensidig fokus på energieffektivitet. Den mangler dermed det sosiale- og helhetlige miljømessige perspektivet som gjør at bedrifter foreløpig benytter seg av de eksisterende rapporteringsverktøyene, slik som ESG, BREEAM og den triple bunnlinje for å fange opp alle aspektene ved bærekraft. Dersom en sosial taksonomi innføres, vil EUs taksonomi ha en mer helhetlig tilnærming, slik mange etterspør. Dette taler for at EUs taksonomi kan bli det dominerende rapporteringsverktøyet for hele eiendomsbransjen i fremtiden.

Funnene våre tilknyttet innovasjon viser at slik taksonomien er i dag fremstår den ikke som en direkte driver for innovasjon. Likevel kan det tenkes at når taksonomien får større utbredelse, vil flere se mulighetene, og dermed også hvordan dette regelverket kan drive frem innovasjon. Det er flere barrierer tilknyttet taksonomien. Den er omfattende og skaper usikkerhet om hvordan regelverket skal håndteres. Dette gjør at flere aktører i eiendomsbransjen verken tør eller ønsker å bruke ressurser på å utvikle nye løsninger. Når det gjelder samarbeid er dette et viktig verktøy for å møte de utfordringene som ligger i arbeidet med bærekraft og EUs taksonomi. Derfor mister konkurransekraften litt betydning på dette område, men det kan tenkes at dette vil snu når får bedre innsikt i hvordan de kan jobbe effektivt og godt på bærekraftsområdet, inkludert EUs taksonomi.

5. Oppsummering og drøfting av forskningsspørsmål

På bakgrunn av presenterte funn med drøfting vil vi i dette kapittelet oppsummere og drøfte de viktigste funnene til forskningsspørsmål en og to.

5.1 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, bedrifter som driver med utvikling, forvaltning og investering i eiendomsbransjen?

Funnene i vår studie viser at innføringen av EUs taksonomi har påvirket utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen på flere måter. For det første skapes et mulighetsrom for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen til å tolke spillereglene ved at definisjonene i EUs taksonomi ikke er tydelige i norsk kontekst. Tidligere forskning (Kvale & Norang, 2021; Nygård, 2022; Hagland, 2022) viser at EUs taksonomi har skapt flere utfordringer knyttet til hvordan regelverket skal forvaltes, og hvordan det vil påvirke de enkelte aktørene i eiendomsbransjen. Denne usikkerheten har skapt et behov for økt kompetanse på bærekraftsområdet, samt et mulighetsrom for aktørene til å påvirke tolkningen av EUs taksonomi. Likevel viser funnene våre at utviklere, forvaltere og investorer er forsiktige med å gjøre egne tolkninger.

Enkelte av de ikke-rapporteringspliktige har frivillig rapportert på EUs taksonomi. Disse aktørene står friere til å tolke reglene til egen fordel ved å unnlate å rapportere på de delene av taksonomien som er krevende å forstå, eller hvor de ikke klarer å møte kravene. Dette handlingsrommet er imidlertid snevrere for de som må rapportere på taksonomien. De forteller at det har vært nødvendig å ta noen forutsetninger i forståelsen av kravene i taksonomien. Gjennom slike forutsetninger kan det virke som bedriftene vrir spillereglene til egen fordel. Slik vi tolker det er det bedriftene som er i dialog med myndigheter som har størst påvirkningsmuligheter. Dette gjelder både ved utforming av regler i EU, og ved tolkning og implementering av EUs taksonomi i Norge. For å møte de nye spillereglene i EUs taksonomi,

For det andre driver innføringen av EUs taksonomi som en formell institusjon, utviklere, forvaltere og investorer i en mer bærekraftig retning. Funnene våre viser at utviklere, forvaltere og investorer anser formelle lover og regler, slik som EUs taksonomi, som den viktigste institusjonelle rammen for at eiendomsbransjen skal bli mer bærekraftig. EUs taksonomi pålegger rapporteringspliktige aktører å rapportere på sine aktiviteter, og legger

føringer for hvordan aktørene jobber med bærekraft. Likevel, tyder funnene våre på at uformelle institusjoner, herunder normer og verdier, også er viktige institusjonelle rammer i arbeidet med bærekraft. I dag er det å aktivt jobbe med bærekraft satt som en etablert norm og en viktig verdi i samfunnet. Det er følgelig en forventning om at utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen skal være en betydelig bidragsyter i den bærekraftige utviklingen. EUs taksonomi setter strenge krav til hva som er å anse som bærekraftig. Slike strenge krav ville trolig ikke vært mulig å innføre uten økt kunnskap om bærekraft, forventning fra samfunnet og en sterk vilje fra bedriftene til å bidra i den grønne omstillingen. Selv om informantene i vår studie vektlegger de formelle institusjonene mest, er det tydelig at det er samspillet mellom de formelle og uformelle institusjonene som driver utviklere, forvaltere og investorer i en mer bærekraftig retning.

For det tredje påvirker innføringen av EUs taksonomi sertifiseringsordningen BREEAM. Funnene våre viser at innføringen av EUs taksonomi reiser spørsmål om den fremtidige aktualiteten til sertifiseringsordningen BREEAM. BREEAM-sertifisering er mye brukt blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Gjennom denne sertifiseringen viser aktørene i eiendomsbransjen hvordan de jobber med bærekraft. I tillegg har ordningen, ved høy sertifisering, økonomisk verdi ved kjøp, salg og leie. Samtidig er det et viktig tredjepartsstempel som viser at bedriften er grønn. BREEAM er også lettere å kommunisere ut i markedet enn taksonomien, som fortsatt er ukjent for mange. Videre dekker BREEAM flere bærekraftsdimensjoner som taksonomien mangler. Likevel peker enkelte argumenter på at det er usikkerhet tilknyttet BREEAMs fremtidige aktualitet i lys av innføringen av EUs taksonomi. Dette fordi det anses som en kostbar dobbelrapportering dersom en kun trenger å være i tråd med taksonomien for å oppnå taksonomilån. Et viktig moment i denne diskusjonen er at taksonomien er under utvikling, og vil få et mer helhetlig fokus i fremtiden. Dette tilsier at når taksonomien blir mer helhetlig, kan den bli det dominerende rapporteringsverktøyet i fremtiden, ettersom bedrifter i eiendomsbransjen vil være pliktig å rapportere på taksonomien.

En fjerde måte innføringen av EUs taksonomi har påvirket utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen, er hvordan de ser på investering i grønne og brune bygg. Taksonomien har ført til økt etterspørsel av grønne bygg blant annet på grunn av gunstigere lånebetingelser. Dette viser til det North (1990, s. 5) beskriver som endringer i preferanser og relative priser ved at det å utvikle, forvalte, investere og leie grønne bygg anses som mest lønnsomt. I tillegg

må bankene rapportere på andel lån som er i samsvar med taksonomiens kriterier, noe som trolig vil øke grønne investeringer.

En utfordring ved EUs taksonomi, er at den gjennom rigide krav ekskluderer en stor del av bygningsmassen, særlig i Oslo. Utviklere og forvaltere opplever det som vanskelig å gjøre hele porteføljen grønn, og samtidig beholde gamle verneverdige bygg og andre bygg som aldri vil oppfylle kravene i EUs taksonomi slik de er i dag. Dette tyder på at taksonomien foreløpig er for rigid, og at den slik sett i større grad legger til rette for å bygge nytt og grønt fremfor å gjøre eksisterende brune bygg grønne.

Oppsummering

På bakgrunn av ovennevnte momenter kan det konkluderes med at innføringen av EUs taksonomi har påvirket utviklere, forvaltere og investorer på flere måter. Det har ført til økt behov og etterspørsel etter kompetanse på bærekraftsområdet. I tillegg har det ledet til en diskusjon om den fremtidige aktualiteten til sertifiseringsordningen BREEAM. Til sist har innføringen av EUs taksonomi påvirket utviklere, forvaltere og investorers preferanser for investering i grønne og brune bygg. Det har også skjedd en endring i relative priser hvor grønne bygg anses mer lønnsom enn brune bygg.

5.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

Ved innføringen av EUs taksonomi kan utviklere, forvaltere og investorer respondere på ulike måter. I denne studien fokusert hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker omdømmehåndteringen til bedriftene og hvordan de tar samfunnsansvar. I tillegg har vi undersøkt hvordan utviklere, forvaltere og investorer responderer på EUs taksonomi gjennom innovasjon.

Når det gjelder adferden knyttet til omdømmehåndteringen til bedriftene viser våre funn at utviklere, forvaltere og investorer ikke ser en tydelig sammenheng mellom omdømmehåndtering og innføringen av EUs taksonomi. Ett av de mest sentrale tiltakene utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen gjør for å styrke omdømmet, er å jobbe med bærekraft. Flere studier og undersøkelser viser at det å ikke jobbe med bærekraft, kan føre til lavere etterspørsel og dårligere finansieringsmuligheter. Utviklere, forvaltere og investorer mener at EUs taksonomi ikke har en tydelig rolle i arbeidet med

omdømmehåndtering. Dette gjelder både de rapporteringspliktige og ikke-rapporteringspliktige aktørene i eiendomsbransjen, da de mener at taksonomien fremdeles er ukjent for mange og dermed ikke vil påvirke omdømmet til bedriften i stor grad. Likevel viser funnene våre at det å jobbe for å være i tråd med taksonomien er viktig i bærekraftsarbeidet til en bedrift. Slik sett har trolig taksonomien likevel betydning for omdømmehåndteringen til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Når taksonomien blir mer kjent i alle deler av eiendomsbransjen og i samfunnet, vil trolig taksonomiens betydning i arbeidet med omdømmehåndtering øke.

Heller ikke på samfunnsansvar ser utviklere, forvaltere og investorer en tydelig kobling mellom det å ta samfunnsansvar og innføringen av EUs taksonomi. Funnene våre viser at utviklere, forvaltere og investorer har et sterkt fokus på samfunnsansvar. Dette er også viktig i arbeidet med omdømmehåndtering. Rapporteringspliktige bedrifter må offentliggjøre informasjon om hvordan de tar samfunnsansvar. De ikke-rapporteringspliktige aktørene kan frivillig velge å ta samfunnsansvar, noe som vil styrke deres omdømme. Funnene viser at samtlige av aktørgruppene er bevisst over viktigheten av å ta dette ansvaret, og har et sterkt fokus på det uavhengig av rapporteringsplikten. Samfunnsansvar er ikke et element som omfattes av dagens taksonomi da dem har et snevert fokus på energi. Dette betyr at enn så lenge har ikke EUs taksonomi en betydelig rolle i hvordan bedriftene jobber med samfunnsansvar. Likevel ventes en sosial taksonomi. Dersom denne innføres, vil EUs taksonomi ha en mer helhetlig tilnærming, slik mange etterspør. Dette taler for at EUs taksonomi vil få større betydning i arbeidet med å ta samfunnsansvar i fremtiden.

En tredje måte utviklere, forvaltere og investorer kan respondere på innføringen av EUs taksonomi, er å utforske nye og innovative løsninger på utfordringene de står ovenfor. Funnene våre avdekket at det skjer innovasjon som følge av innføringen av taksonomien i flere deler av bedriftene til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Slik vi ser det er utviklere, forvaltere og investorer ikke fullt bevisst på alt som inngår i innovasjonsbegrepet. Funnene viser at samtlige av aktørene endrer strategi for å møte eksisterende og kommende rapporteringskrav på taksonomien. Dette tyder på at prosessinnovasjoner er en viktig innovasjonstype i møte med taksonomien. Det er behov for økt kompetanse og en omstrukturering av bedrifters ressurser, blant annet har eksisterende stillinger knyttet til miljø- og bærekraftsarbeid fått økt relevans, i tillegg opprettes nye stillinger tilknyttet dette arbeidet. Dette viser til at innføringen av EUs taksonomi driver frem

strukturinnovasjoner. Funnene våre indikerer at det har skjedd et skifte siden Hagelands (2022) studie i hva som anses som de viktigste innovasjonstypene. Våre funn peker på at innovasjon nå handler mer om å møte stadig strengere krav, slik som det kommende miljømålet om sirkulær økonomi, samt prosess- og strukturinnovasjoner for å kunne rapportere på taksonomien. Slik vi ser fremstår EUs taksonomi som et omfattende regelverk. Dette er trolig en medvirkende faktor for at utviklere, forvaltere og investorer ikke ser innovasjonsmulighetene som ligger i taksonomien. Når kompetansen og kunnskapen om hvordan regelverket skal benyttes og implementeres i den daglige driften, kan det tenkes at taksonomien i større grad vil ses som et omstillingsverktøy med uendelige muligheter.

Funnene våre viser videre at utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen samarbeider mye innenfor bærekraft. Dette på bakgrunn av stor usikkerhet og flere utfordringer i arbeidet med den grønne omstillingen. Bærekraft er et omfattende tema, og enkeltaktører har ikke kapital, ressurser eller tid til å håndtere utfordringene alene. Dette tyder på at bransjen er avhengig av hverandre, og at det trolig vil være behov for nye plattformer og arenaer for å best mulig kunne samarbeide. Dette fører til det Keeley et al (2013, s. 18-22) kaller for nettverksinnovasjoner. Likevel er det trolig en grense for hvor mye aktører som bruker mye tid og ressurser på å finne nye løsninger ønsker å dele med resten av eiendomsbransjen. Funnene viser videre at selv om eiendomsbransjen er en bransje med mye konkurransekraft, er det ikke på dette området aktørene i bransjen konkurrerer. Enn så lenge ser aktørene på samarbeid som viktig i arbeidet med bærekraft og utfordringen med innføringen av EUs taksonomi. Imidlertid tyder funnene på at dette kan endre seg etter hvert som taksonomien blir mer utbredt og bedriftene får mer kunnskap om hvordan de skal håndtere rapporteringskravene.

Utviklere, forvaltere og investorer opplever EUs taksonomi som både en driver og en barriere for innovasjon. Det at taksonomien legger til rette for økonomiske insentiver og utløser behov for nye løsninger for å lettere kunne rapportere, er tydelige drivere for innovasjon. Samtidig setter taksonomien rigide rammer og strenge krav som begrenser mulighetsrommet til aktørene. I tillegg oppleves taksonomien som omfattende og vanskelig å håndtere. Disse to momentene anses som barrierer for innovasjon. Det kan stilles spørsmål til om det er behov for å sette så klare rammer da dette oppleves som begrensende for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. For det første finnes det løsninger som er bærekraftige, men som ikke omfattes av taksonomien. For det andre er Norge nesten selvforsynt på

fornybar energi, og har en nyere bygningsmasse i bedre tilstand sammenlignet med næringsbygg i EU-landene. Det er derfor ikke like mye behov for innovasjon for å imøtekomme gjeldende rapporteringskravene på de to første miljømålene. Likevel refereres eiendomsbransjen fremdeles til som 40% bransjen med hensyn til avfall, energiforbruk og CO₂-utslipp. Slik vi ser det er det nødvendig med tydelige og strenge krav for å nå de ambisiøse målene som er satt. Dersom taksonomien ses som et omstillingsverktøy og et målbilde for hvilken retning eiendomsbransjen skal gå, er mulighetene store.

Oppsummering

Innføringen av EUs taksonomi har påvirket adferden til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. EUs taksonomi er i tidlig fase, og har foreløpig et ensidig fokus på energi. Adferden tilknyttet omdømmehåndtering og samfunnsansvar påvirkes derfor i liten grad av innføringen av EUs taksonomi. Arbeidet med bærekraft derimot, har stor påvirkning på omdømmehåndtering og samfunnsansvar. Taksonomien er en viktig del av det eksisterende arbeidet bedriftene gjør på bærekraft. På denne måten påvirker innføringen av EUs taksonomi adferden til utviklere, forvaltere og investorer tilknyttet omdømmehåndtering og samfunnsansvar. Dersom en sosial taksonomi innføres, vil den direkte effekten av taksonomien i arbeidet med samfunnsansvar bli mer synlig. En annen måte utviklere, forvaltere og investorer kan respondere på, er å skape faktisk endring gjennom innovasjon. Disse aktørene møter innføringen av EUs taksonomi ved å omstrukturere eksisterende ressurser, øke kompetanse og strukturelle endringer for å imøtekomme nåværende og kommende rapporteringskrav i EUs taksonomi.

6. Konklusjon

6.1 Innledning

I denne studien har vi undersøkt hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen, samt hvordan de responderer på det nye regelverket. I det følgende vil vi med grunnlag i empiri og drøfting svare på studiens hovedproblemstilling. Avslutningsvis vil vi redegjøre for studiens implikasjoner, gjennomgå kritikk av eget arbeid og komme med forslag til videre forskning.

6.2 Hvordan påvirker innføringen av EUs taksonomi rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen?

I denne masteroppgaven har vi undersøkt hvordan innføringen av EUs taksonomi påvirker rammebetingelsene for utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Dette er undersøkt ved å se på hvordan innføringen av EUs taksonomi, som en institusjonell endring, påvirker utviklere, forvaltere og investorer, samt hvordan disse aktørene har respondert på innføringen av det nye regelverket.

EUs taksonomi er et viktig bidrag i å tydeliggjøre og operasjonalisere innholdet i bærekraftbegrepet. Studien vår indikerer at lover og regler, slik som EUs taksonomi, er en avgjørende faktor for å drive bærekraftsarbeidet i eiendomsbransjen fremover. Til tross for at et stort fokus på bærekraft i eiendomsbransjen, ville trolig tempoet på omstillingen gått saktere uten lover og regler. Funnene våre avdekker også en sterk vilje i eiendomsbransjen til å bli mer bærekraftig. Både utviklere, forvaltere og investorer har satt ambisiøse mål tilknyttet klima- og miljø. De strenge kravene i EUs taksonomi ville trolig ikke vært mulig å innføre uten sterke normer og verdier på bærekraftsområdet.

En annen måte innføringen av EUs taksonomi har påvirket rammebetingelsene til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen, ved å skape endring i relative priser, hvor investering i grønne bygg anses som mer lønnsomt enn brune bygg. Innføringen har også påvirket preferanser for grønne og brun bygg. Dette ved at bankene legger til rette for økonomiske insentivordninger og grønn premie.

Taksonomikriteriene, slik de er i dag, ekskluderer en stor del av bygningsmassen. Dette blant annet ved å gi få initiativer til å oppgradere eksisterende bygningsmasse. I den sammenheng

er det flere aktører som opplever det som vanskelig å gjøre hele porteføljen grønn, og samtidig beholde for eksempel verneverdige bygg. Dette tyder på at taksonomien foreløpig er for rigid på dette området, og slik sett i større grad legger til rette for å bygge nytt og grønt fremfor å gjøre eksisterende brune bygg grønne.

Innføringen av EUs taksonomi har også skapt spørsmål om BREEAMs fremtidige aktualitet. Funnene våre avdekker at innføringen av EUs taksonomi har ført til økt fokus på energitestene for å imøtekomme kravene i EUs taksonomi. Det å rapportere på både EUs taksonomi og sertifiseringsordningene kan ses som dobbeltarbeid. Dersom bedriftene i tillegg ser at de kan oppnå grønne lån ved å være i tråd med taksonomien, vil trolig fokuset i større grad bevege seg i retning av taksonomien og ikke BREEAM. Likevel har BREEAM et mer helhetlig fokus på bærekraft sammenlignet med taksonomien, og høyt sertifiseringsnivå har økonomisk verdi ved kjøp og salg. Dette er momenter som taler for at BREEAM-sertifiseringer vil fortsette å være aktuell i eiendomsbransjen. Det er for tidlig å si noe sikkert om BREEAM vil fortsette å være like aktuell nå som EUs taksonomi er innført. Det vil være spennende å følge med på denne utviklingen.

Som funnene i studien viser, er samfunnsansvar og omdømme viktig i arbeidet med bærekraft. EUs taksonomi har enda ikke noen direkte effekt i dette arbeidet. Ved innføring av en sosial taksonomi, vil den direkte effekten av taksonomien i arbeidet med samfunnsansvar og omdømme bli mer synlig. I arbeidet med bærekraft er det stor vilje til å samarbeide blant utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen. Ved innføringen av EUs taksonomi er det økt behov for samarbeid. Funnene viser at enn så lenge påvirker ikke samarbeidet konkurransevnen til den enkelte aktøren i eiendomsbransjen.

Innføringen av EUs taksonomi påvirker også rammebetingelsene til utviklere, forvaltere og investorer i måten bedriftene jobber med innovasjon. Funnene i studien indikerer at utviklere, forvaltere og investorer responderer på taksonomien ved å søke nye løsninger. Dette viser at innføringen av EUs taksonomi driver frem innovasjon i eiendomsbransjen. Måten eiendomsbransjen møter utfordringene som reises av taksonomien, er ved å søke ny og mer kompetanse på bærekraftsfeltet. I tillegg gjennomgår bedriftene eksisterende strukturer for å rigge seg til eksisterende og kommende rapporteringskrav i taksonomien. Likevel avdekker funnene også at taksonomien oppleves som en barriere for innovasjon ved at den setter rigide krav og begrenser mulighetsrommet til aktørene i eiendomsbransjen. I tillegg er regelverket

omfattende og flere aktører finner det utfordrende hvordan de kan benytte EUs taksonomi som et verktøy for innovasjon og nyskaping i bransjen.

Konklusjon

Funnene i studien viser at innføringen av EUs taksonomi påvirker rammebetingelse til utviklere, forvaltere og investorer på flere måter. For det første gjennom å sette regulatoriske krav som fremme bærekraftige økonomiske aktiviteter. For det andre ved å påvirke betingelsene for grønne lån og på den måten legger til rette for økte grønne investeringer. I tillegg har EUs taksonomi medført et økt fokus og behov for samarbeid i eiendomsbransjen. EUs taksonomi driver også frem innovasjon i eiendomsbransjen, men kan også på enkelte områder oppleves som en barriere for innovasjon. For å få kartlagt den fulle effekten av innføringen av EUs taksonomi for de fokusområdene i dette studiet, er det behov for mer forskning.

6.3 Avslutning

I avslutningen presenteres oppgavens implikasjoner. Deretter gjennomgås kritikk av eget arbeid.

6.3.1 Implikasjoner

I denne delen vil vi presentere de viktigste funnene, samt betydningen av disse for eiendomsbransjen.

Et sentralt funn i studien er at innføringen av EUs taksonomi har ført til behov for og etterspørsel etter økt kompetanse. Det omfattende regelverket strammer inn kravene for hva som er å anse som bærekraftig, og påvirker hvordan eiendomsbransjen må jobbe med bærekraft fremover. Bransjen er derfor avhengig av å investere i riktig kunnskap og kompetanse for å møte omstillingen på en effektiv og lønnsom måte. Mange utforsker innovative løsninger for å strukturere og organiserer seg for å møte eksisterende og kommende krav i EUs taksonomi. Det vil trolig være behov for mer innovasjon for å imøtekomme fremtidige krav og retningslinjer fra EU.

Særlig de rapporteringspliktige bedriftene ser viktigheten av økt kompetanse på dette området. Likevel vil taksonomien påvirke aktører enten direkte eller indirekte. De som enda ikke er rapporteringspliktige bør også søke den nødvendige kompetansen for å møte

fremtidens krav og behov. For å være aktuell i markedet og holde seg konkurransedyktig, må bedriftene i eiendomsbransjen bidra i den grønne omstillingen.

Det er enighet i eiendomsbransjen om at det som gjør taksonomien såpass vellykket, er at den trekker inn finansbransjen. Gjennom dette tvinges aktører som ønsker tilgang på kapital til å jobbe for mer grønne og bærekraftige løsninger og prosjekter. På den måten påvirkes hele bransjen, uavhengig av rapporteringsplikten. Trolig vil bankene fremover legge større vekt på å benytte EUs taksonomi som grunnlag for utstedelse av grønne lån. Slik sett vil taksonomien trolig bli gullstandarden og hele eiendomsbransjen vil måtte jobbe for en grønnere bygningsmasse i Norge. Funnene viser at etterspørsel etter grønne bygg er stor, både fra leietager og utvikler. Dette er en trend som trolig vil fortsette.

Interessante funn i studien viser usikkerhet knyttet til betydning av eksisterende sertifiseringssystemer nå som taksonomien er innført. Taksonomien vil trolig bli den nye standarden som aktører i eiendomsbransjen vil følge, både ved at flere vil bli lovpålagt å rapportere på taksonomien, samt at det vil påvirke finansielle betingelser. BREEAM derimot har en sterk posisjon i bransjen, og har også nylig taksonomitilpasset sine standarder. Likevel er det momenter som peker på at aktualiteten til BREEAM kan faller, både fordi det er en kostbar sertifisering, og at det kan virke som dobbeltarbeid å rapportere på begge. Til tross for dette har BREEAM et mer helhetlig fokus på klima og miljø sammenlignet med taksonomien, som foreløpig er ensidig rettet mot energieffektivisering. Det vil derfor være spennende å se fremover hvilken aktualitet sertifiseringsordninger, særlig BREEAM, vil få i lys av EUs taksonomi.

Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi viser sterk vilje i bransjen til å bidra i den grønne omstillingen. Dette vil virke positivt inn på implementeringen av stadig strengere krav og retningslinjer på bærekraft. Oppsummert er det behov for økt kompetanse og innovasjon i fremtiden. I tillegg vil etterspørselen etter grønne bygg trolig øke, og fremtiden til sertifiseringsordninger, slik som BREEAM, er usikker.

6.3.2 Kritikk av eget arbeid

Masteroppgaven har bydd på flere utfordringer. Først og fremst har det vært utfordrende å skrive en oppgave fullstendig basert på samfunnsvitenskapelig metode, da vi har begrenset erfaring med bruk av slik metode. Dette på bakgrunn av at eiendomsstudiet har et hovedfokus

på juridiske og prosjektbaserte emner. Sett i etterkant burde vi reflektert mer rundt hva det ville innebære å skrive en samfunnsvitenskapelig masteroppgave. Trolig ville en juridisk metode kombinert med samfunnsvitenskapelig elementer vært bedre egnet for oss.

EUs taksonomi er et stort og omfattende tema. Det har vært tid- og ressurskrevende å sette seg inn i regelverket fra EU, tidligere forskning og teorigrunnlag. Sett i etterkant kunne vi med fordel ha avgrenset oppgaven tidligere, og slikt sett skapt et mer spisset og detaljert forskningsprosjekt. I tillegg kunne en mer spisset oppgave gitt oss bedre tid til å gjennomgå funn og analysert og drøftet disse.

Videre er taksonomien svært rettet mot finansielle aspekter. Dette er et område vi gjennom vårt studium har lite kjennskap til, og noe som har gjort det teoretiske grunnlaget for analysen noe krevende. I tillegg er det flere sider ved taksonomien som er interessante, men svært tekniske, og det har vært utfordrende å ikke gå for langt utenfor vårt fagområde. Sett i lys av at masteroppgaven tilsvarer 30 studiepoeng, kunne vi med fordel begrenset teorijennomgangen i større grad.

Vi opplevde det å få avtalt intervjuer med aktuelle informanter som tidkrevende. Dersom vi skulle gjort studien på nytt, ville vi startet med å kontakte informanter tidligere, slik at vi hadde hatt bedre tid til å bearbeide og analysere innhentet data. Avslutningsvis opplevde vi at fysiske intervjuer fungerte bedre enn digitale, da det var bedre flyt i samtalen og at vi fikk bedre kontakt med informantene. Sett i ettertid burde vi tydeligere oppfordret til fysiske intervjuer.

6.4 Forslag til videre forskning

I vår studie har vi undersøkt hvordan innføringen av EUs taksonomi har påvirket rammebetingelsene til utviklere, forvaltere og investorer i eiendomsbransjen, med fokus på hvordan eiendomsbransjen påvirkes og møter kravene i EUs taksonomi. Studien avdekket mange spennende funn som vi ikke har hatt mulighet til å undersøke nærmere, men som er interessante for videre forskning.

Denne studien viser at preferansene i markedet beveger seg i en grønnere retning og at det foreligger utfordringer i dagens taksonomi for hvordan aktører skal ha en grønn portefølje,

men samtidig ivareta for eksempel verna bygg. Et spennende forskningsopplegg ville vært og undersøkt hvilke konsekvenser EUs taksonomi har for den brune bygningsmassen i Norge, og hvilken strategi aktører i eiendomsbransjen har for grønne og brune bygg i porteføljen fremover.

I denne studien er vi innom hvilken betydning EUs taksonomi har for andre sertifiseringsordninger slik som BREEAM. Funn viser at det er stor usikkerhet og varierende meninger knyttet til om sertifiseringsordningen vil fortsette å ha like stor aktualitet i bransjen i fremtiden. En studie som går mer detaljert inn på EUs taksonomi sin betydning for eksisterende sertifiseringsordninger ville derfor vært svært interessant.

Funn i studien viser at det forventes at energimerkedirektivet vil oppdateres med nye og ambisiøse målsetninger knyttet til dagens energimerkeordning. Det kan i den sammenheng være interessant å undersøke hvordan offentlige og private aktører møter slike krav, samt hvilken betydning det vil ha for eie- og leiemarkedet. I tillegg konkluderer vi i denne studien med at det er behov for økt kompetanse. En mulig innfallsvinkel kunne vært å utforske hvilken kompetanse som er mest ettertraktet, samt hvilken kompetanse det vil være behov for i fremtiden, gitt stadig strengere krav fra EU.

EUs taksonomi påvirker i dag næringsmarkedet i størst grad. Funnene i denne studien viser at taksonomien trolig vil bli mer aktuell også for boligmarkedet etter hvert. Det kunne derfor vært interessant å undersøke hvilken påvirkning EUs taksonomi vil ha for boligmarkedet, og om boligkundene blir bevisst på betydningen av, og mulighetene som ligger i EUs taksonomi.

En annen spennende oppgave er å undersøke de juridiske implikasjonene ved innføringen av taksonomiforordningen i norsk rett. Vår studie avdekker, i likhet med tidligere forskning, at det foreligger utfordringer ved at norsk rett og EU-rett ikke samsvarer. Det ville i den forbindelse vært interessant å se hvordan myndighetene jobber med å tolke og innlemme EU-reglene inn i Norsk lovgivning.

Et siste forslag til videre forskning, er å undersøke om EUs taksonomi lykkes i å forhindre grønnvasking.

Referanseliste

- Andenæs, O. & Johansen, E. (2021). *En Q&A om bærekraftig finans, ESG og EU Green Deal*. Hentet 13. januar fra <https://www.wr.no/aktuelt/barekraftig-finans-esg-og-eu-green-deal/#one>
- Aspelin Ramm. (u.d.). *Godt omdømme gir konkurransefortrinn*. Hentet 23. april 2023 fra <https://www.aspelinramm.no/aspelin-ramm-best-anseelse-i-eiendomsbarometeret-2022/>
- Boligprodusentene. (2023, 1. februar). *Norsk definisjon av NZEB*. Hentet 2. mai 2023 fra <https://www.boligprodusentene.no/artikkelarkiv/norsk-definisjon-av-nzeb/>
- Brønn, P. S (2019). *Åpen eller innadvendt omdømmebygging for organisasjoner*. Oslo: Gyldendal.
- Cramo (2020a). *Invester i kompetanse før alt annet*. Hentet 23. januar 2023 fra <https://www.innovasjonsbarometeret.no/innovasjonstyper/heidi-austlid/>
- Cramo (2020b). *2/3 har konkrete innovasjonsprosjekter – smarte sensorer kommer for fullt*. Hentet 23. januar 2023 fra <https://www.innovasjonsbarometeret.no/innovasjonstyper>
- Cramo (2020c). *Jakten på konkurransedyktighet og inntekter driver innovasjon*. Hentet 23. januar 2023 fra <https://www.innovasjonsbarometeret.no/drivere-og-barrierer-for-innovasjon/>
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6 utgave. Oslo: Gyldendal Akademisk
- De Gier, A. J., Gottlieb, S. C., Koch, C., & Nicolaj, F. (2022, 5. september). *EU Taxonomy on sustainable financing: A New Paradigm for the building field?* Thirty-Eighth annual conference, s. 582-590. Hentet 25. mars 2023 fra <https://www.arcom.ac.uk/-docs/proceedings/e2a79df9e2738dea5c18077617a8fd92.pdf>
- DnB. (u.d.). *Grønne bedriftslån*. Hentet 2. mai 2023 fra [Grønne bedriftslån | Finansiering | Bedrift fra A til Å - DNB](https://www.dnb.no/om-dnb/for-og-ved-gronnes-bedriftslan)
- Dyllick, T., & Hockerts, K. (2002). *Beyond the business case for corporate sustainability* (s. 130-141). Hentet 27. februar fra https://www.researchgate.net/publication/36386947_Beyond_the_Business_Case_for_Corporate_Sustainability
- Energimerking. (2015, 15. juni). *Karakterskalaen*. Hentet 2. mai 2023 fra <https://www.energimerking.no/no/energimerking-bygg/om-energimerkesystemet-og-regelverket/karakterskalaen/>
- European Commission. (u.d.a). *EU taxonomy for sustainable activities*. Hentet 24. januar 2023 fra https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en
- European Commission. (u.d.b). *EU Taxonomy Compass*. Hentet 25. april 2023 fra <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/>

- Fagerberg, J (2003). *Schumpeter and the revival of evolutionary economics: an appraisal of the literature*. Journal of Evolutionary Economics, Bind 13, 2. utgave, s. 125-159. Hentet 17. mars fra <https://www.sv.uio.no/tik/InnoWP/archive/wpno001-2003.pdf>
- FN-sambandet. (2020, 22. desember). *Parisavtalen*. Hentet 17. februar 2023 fra <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen>
- FN-sambandet. (2021, 28. oktober). *Bærekraftig utvikling*. Hentet 14. februar 2023 fra <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>
- FNs generalforsamling. (2015, 21. oktober). *Resolution 70/01. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development*. A/RES/70/1. Hentet 9. mai 2023 fra https://www.un.org/en/development/desa/population/migration/generalassembly/docs/globalcompact/A_RES_70_1_E.pdf
- Fufa, S. M., Flyen, C., & Venås, C. (2020). *Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede*. Oslo: SINTEF akademisk forlag.
- Gammelmo, L. (2020). *Endring av fast eiendom. Forsvarlig saksbehandling. I: b. 2*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Geltner, D., Miller, N., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Ohio: On Course Learning.
- Greenstep. (u.d.) *ESG-rapportering*. Hentet 4. mai 2023 fra https://greenstep.com/no/baerekraftstjenester/esg-rapportering?utm_source=google&utm_medium=cpc&campaignid=17065571983&adgroupid=&keyword=&device=c&gclid=Cj0KCQjwmN2iBhCrARIsAG_G2i5O8LklC7knBp-w3MTkILtulyhPKTEUuorZ0I-5I08v5leAu1SA0NUaAndwEALw_wcB
- Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom. (2016). *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. Hentet 17. april 2023 fra <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>
- Grønn byggallianse. (u.d.a). *Klimakur for bygg og eiendom*. Hentet 14. januar 2023 fra <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#1610543721156-39143120-001d>
- Grønn Byggallianse. (u.d.b). *Nysgjerrig på BREEAM In-Use?* Hentet 2. mars 2023 fra <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-in-use/nysgjerrig-pa-breeam-in-use/>
- Grønn Byggallianse. (u.d.c). *Hvorfor sertifisere?* Hentet 13. mars fra <https://byggalliansen.no/sertifisering/hvorfor-sertifisering/>
- Gulbrandsen, M., Bye, G., Finne, H., & Njøs, R. (2013). Er samarbeid alltid bra for innovasjon? *Plan*, 45(06), 4– 9. Hentet 28. april fra <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3045-2013-06-02>
- Hagland, C. V (2022). *EUs taksonomi – mot en bærekraftig eiendomsbransje*. Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskaplige universitet, NMBU, Ås.

- Hall, P., & Taylor, R. (1996). Political science and the three new institutionalisms. *Political Studies*, 44, 936–957.
- Henden, R. M. (2022, 28. april 28). *123-bærekraft – for eget omdømme og klimaet*. Hentet 2. mars 2023 fra <https://www.nikr.no/aktuelt-nyheter/123-baerekraft-for-eget-omdomme-og-klimaet>
- Innovasjon Norge. (2022, 14. desember). *Bærekraftstrategi – hvorfor og hvordan?* Hentet 2. februar 2023 fra <https://www.innovasjon norge.no/no/verktoy/baerekraft-og-etikk/baerekraft-gir-konkurranseskraft/baerekraftstrategi--hvorfor-og-hvordan/>
- Jacobsen, D. I (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 2. utgave. Oslo: Cappelen Damm AS
- Johannessen, A., Tuft, P. A., Christoffersen, L. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 6. utgave. Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Johansen, E., & Smievoll, V. F. (2022). *Foredrag om taksonomiens krav til byggebransjen*. Foredrag Oslo: Wikborg Rein Advokatfirma.
- Kalbro, T. & Lindgren E. (2015). *Markexploatering*. 5. utgave. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Keeley, L., Pikkell, R., Quinn, B., & Walters, H. (2013). *Ten types of innovation*. New Jersey: John Wiley & Sons Inc
- Kjeldstadli, K (1999). *Fortida er ikke hva den en gang var*. 2 utgave. Oslo: Universitetsforlaget
- Kvale, N & Norang, H. (2021). *Grønt er skjønt? En studie av hvordan EUs taksonomi og Level(s) kan konkretisere bærekraft innen bygg og eiendom*. Masteroppgave ved Norges teknologiske og naturvitenskapelige universitet, NTNU
- Leikvam, G & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Mahoney, J., & Thelen, K. (2010). *Explaining Institutional Change Ambiguity, Agency, and Power*. New York: Cambridge University Press.
- Manouchehr, A. & Mount, S. (2022). *Det är inte lätt att vara grön: Utmaningarna med EU Taxomin och linjeringen med gröna obligationer för fastighetssektorn i Sverige*. Masteroppgave ved KTH, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Hållbar utveckling, miljövetenskap och teknik.
- March, J. G., & Olsen, J. P. (2009). *The logic of appropriateness*. Working Paper No. 04/09
- NHO. (u.d.). *EUs taksonomi og handlingsplan for bærekraftig finans*. Hentet 14. januar 2023 fra <https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/eus-taksonomi-og-handlingsplan-for-baerekraftig-finans/#:~:text=En%20del%20av%20EUs%20grønne%20giv%20er%20handlingsplanen,på%20hva%20dette%20betyr%20og%20hvordan%20taksonomien%20>
- Norang, H., Store-Valen, M., Kvale, N., Tameljotov-Salaj, A. (2023). *Norwegian*

- stakeholder's attitudes towards EU taxonomy*", *Facilities*, Vol. 41 No. 5/6, pp. 407-433. Hentet 30. april 2023 fra <https://doi.org/10.1108/F-03-2022-0051>
- Nordea. (2022a, 17. januar). *Hva er grønne lån?* Hentet 3. mai 2023 fra [Hva er grønne lån? | Nordea](#)
- Nordea. (2022b, 20 mai). *Hva er grønne obligasjoner?* Hentet 3. mai 2023 fra [Hva er grønne obligasjoner? | Nordea](#)
- Nordmo, S., Johansen, E., Geiran, T.H., Tveiten, S., & Østenstad M. (2022). *SFDR og Taksonomien trer i kraft i Norge 1. januar 2023*. Hentet 12. februar 2023 fra <https://www.wr.no/aktuelt/sfdr-og-taksonomien-trer-i-kraft-i-norge-1.-januar-2023/>
- Norsk eiendom. (2015, september) *Eiendomsbransjens omdømme*. Hentet 11. mars 2023 fra https://assets-global.website-files.com/6284e7575a119269975cab85/628fa8fdb2c7fb18faa9ab43_Eiendomsbransjens_omdømme.pdf
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.
- North, D. C. (u.d.). *Institutional Change: A Framework Of Analysis*. Hentet 17. november 2022 fra <https://dlc.dlib.indiana.edu/dlc/bitstream/handle/10535/4102/9412001.pdf>
- Nygård, T. (2022). *En studie av hvordan store norske eiendomsutviklere blir påvirket av EUs taksonomi*. Masteroppgave, Norges miljø-og biovitenskapelige universitet, NMBU, Ås.
- Och, M. (2020, 15. november). *Sustainable Finance and the EU Taxonomy Regulation – Hype or Hope?* Jan Ronse Institute for Company & Financial Law Working Paper No. 2020/05 Hentet 10. februar 2023 fra <https://ssrn.com/abstract=3738255>
- Onepark. (2022, november 18). *Samarbeid er avgjørende for bransjen*. Hentet 24. april 2023 fra <https://onepark.no/aktuelt/2022/nylig-samlet-onepark-bransjen-til-seminar-om-eiendomsutvikling/>
- Osterwalder, A., Pigneur, Y., Bernarda, G., & Smith, A. (2015). *Value Proposition Design*. Hoboken, New Jersey: John Wiley & Sons Inc.
- PwC. (u.d.a). *Siste nytt om EUs taksonomi*. Hentet 20. februar 2023 fra <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/siste-nytt-om-eus-taksonomi-.html>
- PwC. (u.d.b). *Hva er ESG?* Hentet 4. mai 2023 fra <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/hva-er-esg.html>
- PwC. (u.d.c). *EUs bærekraftsdirektiv - CSRD*. Hentet 8. mai 2023 fra <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/baerekraftsrapportering/eus-baerekraftsdirektiv-csrd.html>
- Regjeringen. (2019, 29. mai). *Handlingsplan – bærekraftig finansiering*. Hentet 2. april 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2018/nov/handlingsplan-baerekraftig-finansiering-/id2652793/>
- Regjeringen. (2020, 18. desember). *Prop. 66 LS (2020–2021)*. Hentet 3. mai 2023 fra

- <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-66-ls-20202021/id2814751/>
- Regjeringen. (2021a, 18. november). *Klassifiseringsforordningen*. Hentet 5. april 2023 fra [Klassifiseringsforordningen - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/Klassifiseringsforordningen-regjeringen.no)
- Regjeringen. (2021b, 8. desember). *Det grønne skiftet*. Hentet 5. april 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/det-gronne-skiftet/id2879075/>
- Regjeringen. (2021c, 8. desember). *Veikart for grønn konkurransekraft*. Hentet 5. april 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/veikart-for-gronn-konkurransekraft/id2604070/>
- Regjeringen. (2023a). *Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet*. Hentet 27. mars 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/taksonomien-for-barekraftig-okonomisk-aktivitet/id2924859/?expand=factbox2924970>
- Regjeringen. (2023b, 13. januar). Forslag til revidert bygningsenergidirektiv. Hentet 2. mai 2023 fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/>
- Røvik, K. A. (2009). *Trender og transaksjoner - Ideer som former det 21. århundrets organisasjon*. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Sander, K. (2022, 9. mars). *Priselastisitet*. Hentet 5. mars 2023 fra <https://estudie.no/priselastisitet/>
- Scott, W. Richard. (2001). *Institutions and Organisations*. 2 utgave. Thousand Oaks: Sage.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2017). *Eigendomshistorie*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Slaper, T. F. & Hall, T. J. (2011) *The Triple Bottom Line: What Is It and How Does It Work?* Hentet 19. januar 2023 fra <https://www.ibrc.indiana.edu/ibr/2011/spring/article2.html>
- SparebankenVest (u.d.). *Finansiering til bedrifter med tydelige bærekraftsmål*. Hentet 8. mai 2023 fra <https://www.spv.no/bedrift/baerekraftslinkede-lan>
- Sorensen, A. (2015). Taking path dependence seriously: an historical institutionalist research agenda in planning history, *Planning Perspectives*, 30:1, 17-38. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02665433.2013.874299>
- Streeck, W., & Thelen, K. (2005). Introduction: institutional change in advanced political economies. In W. Streeck, & K. Thelen (Eds.), *Beyond continuity: institutional change in advanced political economies* (s. 1-39). Oxford et al.: Univ. Press. Hentet 23. februar 2023 fra https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/19498/ssoar-2005-streeck_et_al-introduction_institutional_change_in_advanced.pdf?isAllowed=y&lnkname=ssoar-2005-streeck_et_al-introduction_institutional_change_in_advanced.pdf&sequence=1
- Trygstad, V., & Boge, K. (2021, 17. desember). Da Statens kartverk møtte jordskifteretten. *Kart og Plan*, ss. 225–253. Hentet 13. mars 2023 fra <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-6003-2021-03-04-08>

- Voigt, C. (2021). Parisavtalen. Bugge, H. C. (red), *Klimarett- Internasjonal, europeisk og norsk klimarett mot 2030* (s. 133-154). Universitetsforlaget
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods*. 6. utgave. Thousand Oaks: Sage Publications.
- ÆRA Strategic Innovation. (2020). *Fremtidens forretningsmodeller i byggebransjen*. Stavanger: Næringsforeningen. Hentet 7. mars 2023 fra <https://doga.no/globalassets/pdf/kortversjon---fremtidens-forretningsmodeller-i-byggebransjen.pdf?fbclid=IwAR3rJJ9w0SUMFBK2aRSIhoNil9U7q2xi8xx0WCkm8-ZjuYmP-l-eVFBOijA>
- Årstad, J. H. D. (2022, 27. juni). *Kronikk: Grønne bygg blir verdivinnerne*. Hentet 13. april 2023 fra <https://www.estatenyheter.no/kronikk-gronne-bygg-blir-verdivinnerne/341074>

Vedlegg

1. Søknadsord og treff på søketjenester
2. Godkjenning fra NSD
3. Informasjonsskriv til informantene
4. Intervjuguide
5. Intervjuguide – finans

Søkeord	Database	Treff
Bærekraft eiendomsutvikling	Oria	14
EUs taksonomi	Oria	20
EUs taksonomi	Brage	22
EUs taksonomi	Google Scholar	3 030
EU taxonomy	Google Scholar	1 440 000
EUs taksonomi eiendom	Oria	4
EUs taksonomi eiendom	Brage	15
EU taxonomy, real estate	Google Scholar	36 200
EU taxonomy, property development	Google Scholar	175 000
Green building taxonomy	Google Scholar	551 000
Effects of EUs taxonomy	Google Scholar	25 100
EUs taksonomi, bærekraft	Oria	17
Institusjonell endring	Google Scholar	17 700
Institusjonell endring	Brage	195
Institusjonell endring, eiendom	Oria	5
Douglass C. North	Brage	40
Douglass C. North, institusjoner	Brage	15
Douglass C. North, institutions	Google Scholar	320 000



[Meldeskjema](#) / [Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi – hvordan driver den i...](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer

497565

Vurderingstype

Automatisk

Dato

24.12.2022

Prosjektittel

Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi – hvordan driver den institusjonelle endringen frem innovasjon?

Behandlingsansvarlig institusjon

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

Prosjektansvarlig

Knut Boge

Student

Gunhild Eline Torvik

Prosjektperiode

02.01.2023 – 14.08.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 14.08.2028.

[Meldeskjema](#)

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertridelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.

Vil du delta i forskningsprosjektet

Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi – hvordan driver den institusjonelle endringen frem innovasjon?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke hvordan eiendomsbransjen forstår og rapporterer på EUs taksonomi. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Vi er femteårsstudenter på integrert master i Eiendom ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU). Dette prosjektet vil presentere den avsluttende masteroppgaven vår.

Masteroppgaven vil bidra med å gi en større forståelse av hvordan eiendomsbransjen rapporterer på EU taksonomien, og hvordan de vil rapportere fremover. Vi ønsker å avdekke hvordan eiendomsbransjen i praksis forholder seg til, og forstår EUs taksonomi. Dette innebærer å se på hvordan de nye miljøkravene påvirker de ulike aktørenes portefølje og hvordan det jobbes for et entydig rapporteringssystem. I tillegg vil drivere og barrierer for bærekraftige løsninger som følge av taksonomien undersøkes, samt hvordan bransjen samarbeider i møte med disse utfordringene.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Det er Norges miljø- og biovitenskapelige universitet som er ansvarlig for prosjektet.

Prosjektansvarlig og veileder: førsteamanuensis Knut Boge

Studenter: Helene Drechsler og Gunhild Eline Torvik

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er valgt ut basert på en vurdering av bedrifter som enten berøres direkte eller indirekte av EUs taksonomi. Vi er av den oppfatning at din faglige kompetanse og erfaringer i eiendomsbransjen vil styrke vår masteroppgave og videre forskning om EUs taksonomi og innovasjon i eiendomsbransjen.

Opplysningene som hentes inn skal brukes i forbindelse med masteroppgaven og kan også bli brukt til videre forskning dersom du samtykker til dette.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse i prosjektet innebærer at du samtykker til å stille til et intervju på rundt 1 til 1,5 time. Vi ønsker helst å gjennomføre intervjuet fysisk, men dersom det er ønskelig kan vi også gjennomføre det digitalt over Zoom/Teams eller per telefon. Intervjuet vil etter planen gjennomføres i februar/mars 2023. Intervjuet vil følge en semistrukturert intervjuguide.

Vi ønsker å gjøre lyd- og eventuelt videopptak, samt ta notater under intervjuet. Ved opptak vil vi bruke UiOs Nettskjema Diktafon for lydopptak og/eller opptaksfunksjonen i Zoom/Teams for opptak av lyd og video.

Som forberedelse til intervjuet vil vi innhente offentlig tilgjengelig data om din bedrifts virkeområde og struktur, herunder offentlig tilgjengelig informasjon om din erfaringsbakgrunn og stilling i bedriften.

I masteroppgaven vil du være anonymisert slik at informasjonen du oppgir ikke kan spores tilbake til deg.

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 skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. For å hindre at uvedkommende får tilgang til disse dataene vil vi benytte lagring på en sikker server ved NMBU. Det er kun Helene Drechsler, Gunhild Eline Torvik og prosjektansvarlig/veileder Knut Boge som vil ha tilgang til dine personopplysninger og intervjudata.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil avsluttes når oppgaven er levert og vurdert godkjent, noe som etter planen er i juni 2022. Dersom du samtykker til det, vil dine persondata og opptak av intervjuet bli lagret på en sikker server ved NMBU i inntil fem år.

Formålet med å oppbevare dine personopplysninger og intervjudata etter avsluttet prosjekt er arkivering for eventuell senere forskning utført av prosjektansvarlig Knut Boge. En slik eventuell bruk av dine personopplysninger og intervjudata må godkjennes av oss.

Dersom du ikke samtykker til lagring av dine data etter avslutningen av prosjektet vil dine persondata, notater og opptak 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 Personverntjenester 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:

- Vårt personvernombud:
- *Helene Drechsler, telefon: + 47 45830919, e-post: helene.drechsler@hotmail.com*
- *Gunhild Eline Torvik, telefon: + 47 475 04 532, e-post: gunhild.eline.torvik@nmbu.no*
- *Knut Boge (prosjektansvarlig), telefon: +47 450 65 261, e-post: knut.boge@nmbu.no*
- *(NMBUs personvernombud), telefon: + 47 402 81 558, e-post: personvernombud@nmbu.no*

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

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

Med vennlig hilsen

(Prosjektansvarlig/veileder)

Førsteamanuensis Knut Boge

(Studenter)

Gunhild Eline Torvik og Helene Drechsler

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Eiendomsbransjens møte med EUs taksonomi – hvordan driver den institusjonelle endringen frem innovasjon?*, og har fått anledning til å stille spørsmål.

Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at intervjuet kan tas opp med lyd og/eller videopptak
- at dataene lagres i inntil fem år etter prosjektslutt, til bruk ved eventuell videre forskning

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

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Intervjuguide

Innledende spørsmål

- Kan du fortelle litt om deg selv, hvilken utdanning du har, erfaringer fra eiendomsbransjen og litt om din nåværende stilling.
- Hva legger du i begrepet bærekraft
- I nåværende stilling, hva er ditt forhold til EU sin taksonomi?
- Hva ser du på som det mest utfordrende ved EUs taksonomi per i dag?
- Hva ser du på som de største fordelene ved EUs taksonomi?

Hoveddel

Generelt:

- Hva rapporterer dere på i dag?
- Hvem i organisasjonen har ansvar for arbeidet med rapportering på bærekraft?
- Har dere lagt noen interne strategier i forhold til hvor og hvordan dere skal satse på bærekraft fremover? Har EUs taksonomi hatt noen innvirkning på dette?

Del 1:

- Hvordan har dere innrettet dere etter gjeldene rapporteringskrav i EUs taksonomi?
- Hva oppfatter dere som kommende rapporteringskrav fra EU og hvordan har dere forberedt dere på disse?
- Hvordan gjør dere det i forhold til manglene avklaring når det kommer til lovtekst og ordlyd, og at det ikke er samsvar mellom norsk rett og EU rett?
- I og med at det er usikkerhet knyttet til hvordan reglene i EUs taksonomi skal forstås, gjør dere noen egne tolkninger av krav og definisjoner?
- Hva opplever du som de viktigste institusjonelle rammene for å bli mer bærekraftig?
- Hvilken innvirkning har EUs taksonomi hatt på hvordan dere ser på investeringer knyttet til grønne og brune bygg?

- Har dere gjort noen spesifikke endringer i porteføljen når det gjelder grønne og brune bygg etter at taksonomien ble innført?

Del 2:

- Hvordan jobber dere for å ivareta bedriftens omdømme?
- Hva påvirker deres arbeid med omdømmehåndtering? Har EUs taksonomi hatt noe rolle i dette?
- Hvordan opplever du at EUs taksonomi påvirker holdninger til å ta samfunnsansvar hos dere, og generelt i bransjen?
- Hvor viktig anser du betydningen av å være sertifisert? Tror du det vil ha økende betydning fremover?
- Hvordan tror du innføringen av taksonomien påvirker allerede eksisterende rapporteringssystemer?

Del 3:

- Hva kjennetegner en innovativ eiendomsaktør?
- På hvilke områder i bedriften opplever du at det skjer innovasjon på bærekraft?
- På hvilken måte virker taksonomien inn på innovasjonsarbeidet?
- Er din bedrift i dag med i et samarbeid for å utvikle løsninger på bærekraft inkludert utfordringer med EUs taksonomi?
- Hvordan kan eiendomsaktører samarbeide og samtidig opprettholde konkurransekraft?
- Opplever du taksonomien som en driver for innovasjon, evt. på hvilken måte?
- Opplever du taksonomien som en barriere for innovasjon, evt. på hvilken måte?
- Opplever du at bransjen er fremoverlent for å komme med innovative løsninger knyttet til utfordringene som EUs taksonomi reiser? Hvorfor, hvorfor ikke?
- Hvem mener du bør ta mest ansvar for å komme med disse løsningene?
- Hva kan deres bedrift bidra med i arbeidet for innovative løsninger knyttet til EUs taksonomi?

Avsluttende spørsmål

- Nå som taksonomien er innført, hvilke erfaringer sitter du igjen med som du tenker du kan ta med videre?
- Er det noen utfordringer (generelt på bærekraft) du opplever i arbeidsdagen som du synes er spennende og som kan være relevant å trekke inn her?
- Er det noe vi ikke har spurt om som du mener vi burde tatt opp eller har du noe du ønsker å legge til?
- Er det noen du vil anbefale oss å snakke med?
- Kan vi ta kontakt med deg senere dersom det skulle bli aktuelt i forbindelse med studien vår?

Intervjuguide - Finansbransjen

Innledende spørsmål

- Kan du fortelle litt om deg selv, hvilken utdanning du har, erfaringer fra eiendomsbransjen og litt om din nåværende stilling.
- Hva legger du i begrepet bærekraft
- I nåværende stilling, hva er ditt forhold til EU sin taksonomi?
- Hva ser du på som det mest utfordrende ved EUs taksonomi per i dag?
- Hva ser du på som de største fordelene ved EUs taksonomi?

Hoveddel

Generelt:

- Hva rapporterer dere på i dag?
- Har dere lagt noen interne strategier i forhold til hvor og hvordan dere skal satse på bærekraft fremover? Har EUs taksonomi hatt noen innvirkning på dette?

Del 1:

- Hvordan har dere innrettet dere etter gjeldene rapporteringskrav i EUs taksonomi?
- Hva oppfatter dere som kommende rapporteringskrav fra EU og hvordan har dere forberedt dere på dette kommende?
- Hvordan gjør dere det i forhold til manglene avklaring når det kommer til lovtekst og ordlyd og at det ikke er samsvar mellom norsk rett og EU?
- Hva opplever du som de viktigste institusjonelle rammene for å bli mer bærekraftig?
- I og med at det er usikkerhet knyttet til hvordan reglene i EUs taksonomi skal forstås, gjør dere noen egne tolkninger av disse?
- Hvilken innvirkning har EUs taksonomi hatt på hvordan dere ser på investeringer knyttet til grønne og brune bygg?
- Hvilken betydning ser dere av grønne lån?

Del 2:

- Opplever du at EUs taksonomi påvirker holdninger til å ta samfunnsansvar hos dere, og generelt i bransjen? Evt. På hvilken måte?
- Hvor viktig anser du betydningen av å være sertifisert? Tror du det vil ha økende betydning fremover?
- Hvordan tror du innføringen av taksonomien påvirker allerede eksisterende rapporteringssystemer?

Del 3:

I siste del ønsker vi å snakke litt om innovasjon i tilknytning til EUs taksonomi, er dette noe du har noe kunnskap om?

- På hvilke områder hos dere opplever du at det skjer innovasjon på bærekraft?
- Er dere i dag med i et samarbeid for å utvikle løsninger på bærekraft inkludert utfordringer med EUs taksonomi?
- Opplever du taksonomien som en driver for innovasjon, evt. på hvilken måte?
- Opplever du taksonomien som en barriere for innovasjon, evt. på hvilken måte?
- Opplever du at eiendomsbransjen er fremoverlent for å komme med innovative løsninger knyttet til utfordringene som EUs taksonomi reiser? Hvorfor, hvorfor ikke?

Avsluttende spørsmål

- Nå som taksonomien er innført, hvilke erfaringer sitter du igjen med som du tenker du kan ta med videre?
- Er det noe vi ikke har spurt om som du mener vi burde tatt opp eller har du noe du ønsker å legge til?
- Er det noen utfordringer (generelt på bærekraft) du opplever i arbeidsdagen som du synes er spennende og som kan være relevant å trekke inn her?
- Kan vi ta kontakt med deg senere dersom det skulle bli aktuelt i forbindelse med studien vår?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway