



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp.**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?**

Why are green leases not more widespread?

**Aasmund Bredeli & Stein Olav Johannessen**

Gradsavhandling innen eiendomsfag



## Forord

Denne avhandlingen er skrevet i forbindelse med avslutningen av vår studietid ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås. Avhandlingen har et omfang på 30 studiepoeng og er skrevet våren 2023. Arbeidet har omfattet en lærerik reise med dypdykk i litteratur og academia, samt interessante samhandlinger og møter med aktører fra eiendomsbransjen.

Først og fremst vil vi rette en stor takk til Erling Dokk Holm, førsteamanuensis for fakultet for landskap og samfunn ved NMBU, som har veiledet oss gjennom arbeidet med avhandlingen. Han har gitt god veiledning og oppfølging, gitt både tips og konstruktiv kritikk underveis, og vært en verdifull ressurs for oss. Takk for et godt samarbeid.

Vi ønsker også å takke David Anthony Collins, Evija Izaka, Mats Melgård Littmann og Norsk Eiendom, som har deltatt på eksplorative møter i forkant av arbeidet. Møtet har gitt oss god innsikt i valgt tematikk for avhandlingen, og flere andre faktorer som spiller inn og har vist seg essensielle. Takk for tiden deres, og takk for hyggelige samtaler.

Som en del av undersøkelsen stilte syv aktører fra bransjen til intervju. Vi ønsker å takke dere for deltakelsen, åpenheten, og tilliten. Dere har bidratt med god empiri og styrker avhandlingen. Takk for tiden deres, og at vi fikk ta del i deres verden av erfaringer og kunnskap.

Aasmund Bredeli & Stein Olav Johannessen  
Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet  
Ås, 15.05.2023

*Aasmund Bredeli*

Aasmund Bredeli

*Stein Olav Johannessen*

Stein Olav Johannessen

# Sammendrag

Sett fra et kommersielt perspektiv er grønne leieavtaler som avtaleform et relativt nytt konsept. Det grønne skiftet, dagens energimarked, og en økende grad av rapporteringsplikt tilknyttet bærekraft, er faktorer som gir avtaleformen en økt aktualitet. Etablert vitenskapelig litteratur og akademia innen feltet tilsier at avtaleformen, i 2023, har et stort potensial for utvikling og kommersialisering.

*“Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?”* er avhandlingens primære forskningsspørsmål, noe som gir undersøkelsen et kausalt preg. Det er videre utformet tre sekundære forskningsspørsmål som ytterligere søker å belyse det primære forskningsspørsmålet.

Avhandlingen er avgrenset til å kun undersøke bruk av avtaleformen ved utleie og leie av kontorlokaler. I den anledning har vi gjennom en intensiv tilnærming til kvalitativ metode gjennomført en undersøkelse hvor syv relevante bransjeaktører har blitt intervjuet.

Empirien viser at samtlige av aktørene har hørt om grønne leieavtaler, men i varierende grad bruker avtaleformen selv. Det er påfallende hvordan en noe mangelfull kunnskap og variasjon i flere avarter av grønne leieavtaler skaper utfordringer rundt bruken. Avtaleformens utvikling har dannet en ny problemstilling tilknyttet “hva som er grønt nok” i forhold til å kategorisere leieavtalene. Dette bidrar til å skape usikkerhet i forhold til forhandlinger og faktiske forhold internt hos utleier, som videre gjør presentasjonen av løsningen ovenfor leietaker utfordrende. På flere måter resulterer dette i et lavt engasjement fra leietakers side, særlig hos leietakere som ikke driver med eiendom, energi- og miljø o.l som primær virksomhet. Avhandlingens konklusjon baseres på det faktum at flere insentivordninger er tilstedeværende for anvendelse av avtaleformen, men at leietakers insentiver først aktualiseres når de har blitt synliggjort av utleier. Tydeliggjøring av avtaleformen, deling av kunnskap, og tillitsbygging overfor leietaker er dermed essensielt for å lykkes med grønne leieavtaler.

# Abstract

From a commercial perspective, green lease agreements as a contractual form are relatively new. The green transition, the current energy market, and an increasing level of sustainability reporting requirements are factors that contribute to the growing relevance of this contractual form. Based on established scientific literature and academic discourse in the field, it is indicated that green leases, in 2023, hold significant potential for advancement and commercialization.

The primary research question of the thesis is "*Why are green leases not more widespread?*", which lends a causal aspect to the investigation. Furthermore, three secondary research questions have been formulated to further inquire the primary research question.

The thesis is delimited to examining solely the use of the contractual form in the leasing and renting of office spaces. To that end, a qualitative research approach has been adopted, conducting an intensive study through interviews with seven relevant industry actors.

The empirical evidence shows that all of the actors are familiar with green lease agreements, but their actual use of the contractual form varies. It is striking how a somewhat deficient knowledge base and variation in several forms of green lease agreements create challenges around the topic. The development of the contractual form has introduced a new issue related to "what's green enough" when categorizing the lease agreement. This contributes to uncertainty in negotiations and actual conditions internally among property owners, further making the presentation of the solution to tenants challenging. In many ways, this results in low engagement from the tenant's side, particularly among tenants whose primary business is not real estate, energy, or the environment. The conclusion of the thesis is based on the fact that several incentive schemes exist to promote the use of the contractual form, but the tenant's incentives only become relevant when made visible by the lessor. Therefore, clarifying the nature of the agreement, sharing knowledge, and building trust with the tenant are essential for the success of green lease agreements.



# Innholdsfortegnelse

<b>Forord .....</b>	<b>I</b>
<b>Sammendrag.....</b>	<b>II</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>III</b>
<b>Innholdsfortegnelse.....</b>	<b>IV</b>
<b>Figurliste .....</b>	<b>VI</b>
<b>Begrepsliste.....</b>	<b>VII</b>
<b>1 Introduksjon.....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrunn.....	1
1.2 Kort om Grønne leieavtaler.....	4
1.3 Formålet med forskningen .....	6
1.4 Tidligere forskning.....	6
1.5 Forskningsspørsmål .....	8
1.6 Avgrensninger.....	9
1.7 Avhandlingens struktur .....	10
<b>2 Litteratur og Teori.....</b>	<b>11</b>
2.1 Standard leieavtaler.....	11
2.2 Grønne leieavtaler .....	12
2.2.1 Grønne klausuler .....	16
2.2.1 Intensjonsavtaler .....	17
2.3 Grønne leieforhold.....	18
2.4 Prinsipal agent-teori og delt insentiv.....	18
2.5 Virksomhetsstyring .....	19
2.6 Risiko og Risikostyring, og bærekraftsrisiko .....	21
2.7 ESG - En tilnærming til bærekraft .....	23
2.8 EUs-taksonomiforordning og offentliggjøringsforordning.....	24
2.8.1 Taksonomiforordningen.....	24
2.8.2 Offentliggjøringsforordningen .....	26
2.8 Miljøsertifisering.....	28
2.8.1 BREEAM-NOR .....	28
2.8.2 BREEAM In-Use .....	29
2.8.3 ISO 14001 og Miljøfyrtårn.....	29
<b>3 Forskningsdesign og -metode.....</b>	<b>31</b>
3.1 Forskningsdesign .....	31



3.2	Forskningsmetode .....	33
3.3	Utvalg av forskningsenheter .....	35
3.4	Innsamling av data og empiri .....	37
3.4.1	Semistrukturerte intervjuer .....	37
3.4.2	Dokumentstudie .....	39
3.4.3	Litteraturstudie .....	40
3.5	Behandlingen av innsamlet data og empiri .....	40
3.6	Design- og metodekvalitet .....	41
3.6.1	Reliabilitet .....	41
3.6.2	Validitet .....	41
3.7	Forskningsetiske hensyn .....	43
<b>4</b>	<b>Empiri.....</b>	<b>44</b>
4.1	Forskningsenhet A .....	44
4.2	Forskningsenhet B .....	47
4.3	Forskningsenhet C .....	51
4.4	Forskningsenhet D .....	55
4.5	Forskningsenhet E.....	60
4.6	Forskningsenhet F.....	66
4.7	Forskningsenhet G .....	70
<b>5</b>	<b>Drøfting av empiri og teori .....</b>	<b>75</b>
5.1	Hvilke kunnskaper og erfaringer kan aktuelle aktører knytte til grønne leiekontrakter og grønne leieforhold i dag? .....	75
5.2	Hvilke utfordringer/barrierer kan i dag knyttes til bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler? .....	83
5.3	Hvilke insentiver/drivere finnes i dag for bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler? .....	90
<b>6</b>	<b>Konklusjon og Avslutning.....</b>	<b>95</b>
6.1	Hovedkonklusjon .....	95
6.2	Kritikk til egen forskning .....	98
6.3	Forslag til videre forskning .....	99
	<b>Litteraturliste .....</b>	<b>101</b>
	<b>Vedlegg.....</b>	<b>108</b>



## Figurliste

Figur 1. Elementene i en Grønn Leieavtale. (Norsk Eiendom, 2012).....	15
Figur 2. Grønne klausulers elementer forklart. (Egenprodusert) .....	17
Figur 3. Grønne leieavtaler kontekstualisert i et næringsbyggs livssyklus. (Collins 2019 s. 17) .....	21
Figur 4. Trinnvis implementering av EU-Taksonomien og miljømål. (PWC 2023 b).....	25
Figur 5. Trinnvis innføring av rapporteringskrav. (Finansdepartementet, 2023).....	27
Figur 6. Oversikt over forskningsenheter fra intervjurunden. (Egenprodusert) .....	39



# Begrepsliste

## **Enova-støtte**

Enova-støtte er en økonomisk støtteordning som tilbys av Enova SF, som er et norsk statlig selskap. Støtten tilbys virksomheter og organisasjoner, samt privatpersoner, som ønsker å gjennomføre energieffektiviserende tiltak og prosjekter. Formålet med støtteordningen er å insentivere økt bruk av klimavennlige og energieffektive løsninger.

## **ENØK-tiltak**

ENØK-tiltak er en forkortelse for energiøkonomiske og -effektiviserende tiltak. Det er en samlebetegnelse for alle tiltak, både atferdsendrende tiltak og tekniske løsninger/oppgraderinger. ENØK-tiltak bidrar til et redusert energiforbruk og dermed reduserte energiutgifter tilknyttet drift av et næringsbygg eller en virksomhet. Samtidig forbedrer det byggets/virksomhetens miljøytelse og gir en mer bærekraftig drift.

## **Flerbrukerbygg**

Et flerbrukerbygg brukes for å beskrive et næringsbygg som huser flere ulike leietakere og virksomheter.

## **Forvalter**

En forvalter kan være både en enkeltperson eller et foretak som har ansvar for administrasjon og drift av en eiendom, ofte på vegne av gårdeier eller investorer.

## **Næringsbygg**

Et næringsbygg er et samlebegrep for bygninger beregnet for kommersiell og/eller forretningsmessig bruk. Eksempelvis kontorbygg, sykehus og verksteder o.l.

## **Næringsmegler**

En næringsmegler fungerer som mellompart ved kjøp, salg og/eller utleie av eiendom og næringslokaler. Næringsmegleren kan arbeide på vegne av både utleier og leietaker, og bistår sin klient gjennom forhandlinger.



# 1 Introduksjon

## 1.1 Bakgrunn

Gro Harlem Brundtland definerte bærekraftig utvikling som:

*“En utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov”*

(Brundtland, 1987, s. 15)

Bærekraftig utvikling er et sammensatt begrep som kan defineres på forskjellige måter. Vi velger å legge definisjonen til Brundtland til grunn for resten av avhandlingen. Definisjonen bærer preg av å ha et bredt og generelt nedslagsfelt, og begrepet må derfor sees som et utgangspunkt for hvilke prinsipper som skal legges til grunn i avveiningen mellom ulike hensyn (NOU 2009: 16). Bærekraftig utvikling hviler på tre pilarer: Økonomiske forhold, sosiale forhold og miljøforhold. Dette blir ofte kalt de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling. Det er sammenhengen mellom disse tre dimensjonene som avgjør om noe er bærekraftig (FN, 2021).

Sosial bærekraft omhandler de nødvendige forutsetningene for at alle mennesker kan ha et rettferdig og verdig liv. Dette inkluderer trivsel i samfunnet, at alle får oppfylt sine rettigheter og mulighet til å påvirke egne liv og samfunn. Sosiale faktorer som utdanning, tilgang til ressurser, likestilling, livskvalitet og kultur er viktige elementer for å oppnå sosial bærekraft (FN, 2021).

Klima og miljø er en viktig dimensjon av bærekraftig utvikling og omhandler påvirkningen på naturen. Dette inkluderer menneskeskapte klimagassutslipp som fører til global oppvarming og klimaendringer (FN, 2021). Faktorer som klimagassutslipp, bruk av ikke-fornybare ressurser og giftige stoffer kan påvirke naturen negativt. Reduksjon av klimagassutslipp er derfor avgjørende for å minimere påvirkningen på naturen og hindre ytterligere oppvarming. Når det gjelder eiendomsutvikling, kan bygningsmasse, materialvalg og prosesser endres for å muliggjøre utvikling av mer miljøvennlige bygninger (Grønn Byggallianse, 2023 d). Eksempler på tiltak for å fremme miljømessig bærekraft inkluderer BREEAM-sertifisering og andre former for miljøsertifisering, fossilfrie byggeplasser, klimagassregnskap og energieffektivisering.

Bærekraftig utvikling har en økonomisk dimensjon som er avgjørende for å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. Det handler om å bekjempe fattigdom, fordele ressurser rettferdig og endre måten vi bruker ressurser på. Økonomisk bærekraft er tett knyttet til arbeidet med sosial og miljømessig bærekraft, selv om det er blitt diskutert om økonomisk vekst er forenlig med et bærekraftig samfunn som også tar hensyn til miljø og klima (FN, 2021). Utfordringen er å gjøre økonomien bærekraftig uten å gå på bekostning av menneskers behov og innenfor naturens tålegrense. Langsiktighet er en viktig faktor når det gjelder bærekraft fra et økonomisk perspektiv (Grønn Byggallianse, 2023 d). Det innebærer å være bevisst på hvordan vi tjener penger og skaper verdier både nå og på lang sikt, samtidig som vi fremmer sosial rettferdighet og en sunn natur (Grønn Byggallianse, 2023 d).

Dersom Norge skal nå sine klima- og miljømål og realisere det grønne skiftet, spiller eiendomsbransjen en vesentlig rolle. En stor del av energibruken i Norge, nærmere bestemt 40 %, går til drift av bygg (Statistisk sentralbyrå, 2023). Samtidig er det verdt å merke seg at den norske bygg- og anleggssektoren står for 14,7 millioner tonn CO<sub>2</sub>-utslipp årlig (Miljøfyrtårn, 2022). Disse tallene viser tydelig bransjens betydelige påvirkningskraft, både direkte gjennom eiendommene de eier og driften av disse, og indirekte som kunde og leverandør til flere andre bransjer.

Ved overgangen til en mer bærekraftig eiendomsbransje kreves det et stort politisk engasjement. Det finnes derfor en rekke internasjonale miljøavtaler som søker å løse miljøutfordringene. En av de viktigste er EUs klassifiseringssystem for bærekraftige aktiviteter, bedre kjent som "EU-taksonomien", eller taksonomiforordningen. Denne ble vedtatt 26. april 2021. Taksonomien spiller en sentral rolle i EU-kommisjonens handlingsplan for bærekraftig finans. Handlingsplanen ble introdusert i 2018 for å dreie kapitalmarkedene i en mer miljøvennlig retning. Målet er å sikre Europas økonomiske konkurransekraft og bidra til at EU oppnår klimanøytralitet innen 2050, samtidig som planen har som mål å bekjempe grønnvasking. EU-taksonomien introduserer et felles system for å definere hvilke aktiviteter som er bærekraftige for investeringsformål, inkludert bygg og eiendom. På grunn av krav fra markedet og myndighetene til en mer miljøvennlig praksis, ser banker, investorer og forsikringsselskaper at det kan innebære høy risiko å investere i eller forsikre "grå" bygg og anlegg. For tiden gis det bedre betingelser for grønne bygg, men på sikt kan taksonomikravene bli absolutte krav for å få finansiering og forsikring (Grønn Byggallianse, 2023 a).

Arbeidet med strategier knyttet til bærekraftig utvikling, og hvordan operasjonalisere disse foregår for fullt i dagens eiendomsbransje. “*Mens forsøk på å adressere bærekraft i det bygde miljø ikke er noe nytt, er grønne leieforhold, i den betydning å leie ut en bygning på en bærekraftig måte, et relativt nytt virkemiddel i måten dette blir adressert på*” (Collins, 2019, s. 1, Oversatt). Som Collins påpeker er *grønne leieforhold*, og *grønne leieavtaler* fortsatt i startgropen når det gjelder utvikling og implementering hos norske eiendomsforetak. Noe av grunnen til at det har vært lite utvikling og innovasjon på dette området tidligere kan skyldes forskjellige barrierer. Janda et al. (2016, s. 1) mener at å forbedre miljø- og bærekraftsprestasjonene til næringsbygg ofte er et komplekst problem på grunn av mengden interessenter i bygget. Dette er spesielt krevende i utleide arealer, hvor gårdeier og leietakeres ansvar og plikter er regulert gjennom leieavtaler som tradisjonelt ignorerer miljømessige hensyn.

Hvordan vi måler bærekraftig utvikling er viktig. Brunvoll (2008, s.1) forteller om problematikken knyttet til dette i en artikkel om indikatorer for bærekraftig utvikling, og sier blant annet: “*Bærekraftig utvikling er intuitivt lett å forstå, vanskelig å realisere og krevende å evaluere*”. Collins og Junghans (2015, s. 3) diskuterer samme type problematikk, og de mener at en bred definisjon av bærekraftig utvikling ikke er mulig å kvantifisere. Istedenfor bruker de i deres forskning på bærekraftige bygg, alternative indikatorer som fokuserer på energieffektivitet. Å måle byggets miljøprestasjoner gjennom energieffektivitet virker også å være en gjennomgående fremgangsmåte i bransjen, så vel som akademien.

Det er ikke bare i en ren bærekraftig kontekst at potensialet for grønne leieavtaler vil kunne materialisere seg. Myers & Reed sier at: “*Property developers are increasingly keen to capitalize on issues of sustainability, as a part of their corporate social responsibility programs*” (Myers & Reed 2007, s. 5). Bærekraft vil kunne gi konkurransekraft, både som forretningsmodell og som et supplement. Rådende markedsforhold legger på mange måter opp til nettopp dette i dag. I Norge leies de fleste kontorbygg av brukerne, og ledigheten har vært svært lav de siste årene. I Oslo er kontorledigheten på lave 5,1% i 2023, og dette er forventet å vedvare grunnet lite nybygging. Leieprisene steg fra 2021-2022 ca. 11%, og disse vil ved all overveiende sannsynlighet stige enda mer i intervallet 2022-2023 (DNB Næringsmegling, 2023). Høy inflasjon og liten tilførsel av nybygg er sterke kostnadsdrivere for leietaker. En annen sterk kostnadsdriver er energiprisene, som leietaker er direkte markedseksponert mot. Dagens energikostnader har sett en vesentlig økning fra tidligere historiske nivåer, blant annet

som en følge av underinvesteringer i olje og gass sektoren, samt krigen i Ukraina. Prisene er forventet å vedvare. Dermed vil kontorbygg med en lav energiklasse i høyere grad kunne bli påvirket negativt av energiprisene enn mer energieffektive bygg. Et kontorbygg i energiklasse A bruker i underkant av en tredjedel av energiforbruket til et kontorbygg i energiklasse F. Denne differansen har en begrenset effekt ved lave strømpriser, men vil etter alt å dømme bli mye viktigere fremover (Jacobsen, 2022).

## 1.2 Kort om Grønne leieavtaler

Innledningsvis i arbeidet med masteren gjennomførte vi et søk i hva som fantes av litteratur om temaet. Vi avholdt også tre eksplorative møter med David A. Collins, CBRE, et rådgivende foretak som er frempå i bransjens grønne skifte, og Norsk Eiendom, en bransjeforening for private aktører. Etter møtene er vårt innledende inntrykk at avtaleformen er lite utbredt. Samtidig ble det fort tydelig at grønne leieavtaler er en avtaleform med et potensial for vekst, men også at avtaleformen trenger en tydeliggjøring og videre utdypning for å nå resten av markedet.

I korte trekk kan en si at en *grønn leieavtale* er en standard leiekontrakt med et vedlegg som ofte kalles et grønt bilag med “grønne” bestemmelser/klausuler. Dette utdypes ytterligere i delkapittel 2.2 om *Grønne Leieavtaler*. I dette vedlegget fremgår ofte en intensjonsavtale mellom gårdeier og leietaker hvor de kontraktsfester en felles ambisjon om å drifte bygget bærekraftig og sammen identifisere og eventuelt gjennomføre energieffektiviserende tiltak. Dette bidrar til en bærekraftig utvikling av lokalene og eiendommen, og et lavere energiforbruk som gir leietaker en lavere driftskostnad ved bruk av lokalene. Videre kan vedlegget inneholde en klausul som forplikter gårdeier og leietaker til å årlig møtes for å diskutere energiforbruk, miljøambisjoner og eventuell gjennomføring av ENØK-tiltak. Vedlegget kan også avslutningsvis inneholde en fordelingsnøkkel som en modell for fordelingen av kostnader/ansvar ved realisering av et ENØK-tiltak.

Vi fant tidlig ut at det i praksis forekommer varierende bruk av definisjonen hos flere aktører i bransjen i dag. Noen aktører mener en leieavtale er grønn hvis leiekontrakten kun inneholder en ambisjons-/intensjonsavtale som beskrevet over, uten noen form for forpliktelser. Andre mener at kontrakten må inneholde en forpliktelse av noe slag, eksempelvis et årlig miljømøte. Noen mener også at kontrakten i tillegg til de to ovennevnte delene bør inneholde den økonomiske fordelingsnøkkelen som beskrevet over.

Vi har dermed innledningsvis konkludert med at det er usikkerhet rundt hva en grønn leieavtale faktisk er, og spesielt tilknyttet når en leieavtale er grønn, eller “grønn nok”. Vi ønsker å videreføre begrepsbruken fra tidligere forskning, noe vi vil utdype videre i teorikapittelet. Hva gjelder begreper og definisjoner ønsker man gjerne ikke at for mange avarter skal oppstå, og heller å konkretisere og samle begrepet. Dette prinsippet kalles ofte for "KISS-prinsippet" (Keep It Simple, Stupid) og refererer til ideen om at ting bør holdes så enkle som mulig for å unngå unødvendig kompleksitet og forvirring. Dette kan være spesielt viktig når det gjelder begreper og terminologi, da for mange varianter eller varianter av et begrep kan gjøre det vanskelig å forstå og kommunisere effektivt.

Relativt sett er ikke konseptet grønne leieavtaler veldig nytt. Allerede i 2008 ble artikkelen *“The greening of commercial leases”* utgitt av Hinnels et al. (2008) hvor det fremkommer at tiden er inne for å gjøre leiekontrakter grønne. I 2012 produserte Norsk Eiendom i et samarbeid med Grønn Byggallianse *“Grønne leieavtaler”*, en mal for avtaleformen. Denne ble senere erstattet av *“Miljøavtalen”* fra 2015, som har blitt videre revidert til nå. Til tross for dette har tilsynelatende interessen for avtaleformen tidligere vært noe lav. På bakgrunn av dagens energimarked har realisering av ENØK-tiltak i næringsbygg blitt veldig aktuelt. Utleier ønsker å inkludere leietakere i denne prosessen, noe som har blåst liv i avtaleformen igjen. Flere aktører er nå i gang med å implementere anvendelse av grønne leieavtaler i deres praksis.

*“Entra har tegnet ca. 100 grønne leieavtaler de seneste årene. Det har gitt store investeringer i energibesparende tiltak og kutt i energiforbruket på ca. 40 prosent”* (Saltnes, 2020). Videre i artikkelen kommer det frem at grønne leieavtaler har vært avgjørende for å kunne gjennomføre ENØK-tiltak i byggene deres, og at kuttet i energiforbruk kommer deres leietakere til gode gjennom sparte kostnader.

*“Grønne leieavtaler gir store potensialer for mange eiendommer. Det er en åpenbar mulighet for både gårdeiere til å skape verdi, for leietakere til å redusere sine kostnader, og for å skape en positiv miljøeffekt”*

(Fremtidens Byggenæring, 2020)

Grønne leieavtaler bidrar til å utvikle eksisterende bygningsmasse og gir næringsbyggene en vesentlig økt miljøytelse. Gårdeier sikrer stillingen sin i markedet og øker verdien av sitt bygg, og leietaker får reduserte kostnader tilknyttet energiforbruk. Grønne leieavtaler har et enormt

potensial da norsk næringssektor preges av en høy andel av leieforhold, som videre gjør grønne leieavtaler til en sentral mekanisme for positive miljøendringer og -effekter (Collins, 2019).

### 1.3 Formålet med forskningen

Denne mastergradsavhandlingen søker å undersøke kunnskapene og erfaringer med avtaleformen hos bransjeaktører i Norge i dag, samt utforske barrierer og drivere tilknyttet implementeringen av grønne leieavtaler i leieforhold. Utleier og leietaker møter forskjellige sett av drivere og barrierer, og ved å besvare forskningsspørsmålene ønsker vi å kunne belyse forklaringer og løsninger knyttet til disse. Avhandlingen skrives samtidig som verden går gjennom et viktig skifte til en grønnere, og mer bærekraftig økonomi. Parallelt pågår en stadig større energikrise i den vestlige verden, og viktigheten av denne forskningen for å kunne akselerere utviklingen av denne typen avtaler kan ikke overses.

Vi har valgt å definere et sekundært formål som er viktig med tanke på videre forskning innen akademia på dette feltet. Det sekundære formålet vil bestå av å belyse klare og konsise begrepsdefinisjoner knyttet til grønne leieavtaler. Gjennom dokument- og litteraturstudier tilknyttet denne avhandlingen skal vi kartlegge en konsensus innen det akademiske feltet på forskjellige begreper og termer. På denne måten vil vi bidra til mindre usikkerhet rundt betydningen av forskjellige begreper som blir brukt. Manglende konsistens i bruken av begreper og målinger i vitenskapen kan føre til utvikling av barrierer som kan hemme oppsamling av kunnskap fra tverrfaglige studier (McKinley, 2007).

### 1.4 Tidligere forskning

I dette delkapittelet vil vi kort presentere hvilken tidligere forskning som er foretatt innen temaet. Det finnes flere akademiske studier innen dette feltet, og særlig Australia, England og USA er land hvor feltet har blitt satset på. Det er derimot mer begrenset med eksisterende vitenskapelig litteratur med Norge som fokusområde. Det er hovedsakelig *“Utfordringer ved grønne leieforhold i kontorbygg”* av Larsen (2017) og *“Green Leasing: A study of the Barriers and Drivers for Green Leased Offices in Norway”*, en doktorgrad av Collins (2019) som utgjør den akademiske empiri.

Mastergraden til Larsen (2017) *“Utfordringer ved grønne leieforhold i kontorbygg”* retter søkelyset i sin avhandling mot det som defineres som utfordringer rundt prosessen ved leieforhold som skal gjøres grønne. Larsens sekundære problemstillinger overlapper noe med

de sekundære forskningsspørsmålene vi har angitt, men fokusområdet hans er grønne leieforhold. Vår avhandling omhandler primært de konkrete, juridiske grønne avtalene. De to avhandlingene kretser naturligvis rundt den samme sfæren i noen grad. Funnene som fremkommer i den tidligere forskningen anses derfor som et utgangspunkt for denne studien.

Doktorgraden til Collins (2019) er et omfattende verk med et sett av forskjellige fokusområder. Grønne leieforhold, grønne leieavtaler og bærekraftig fasilitetsstyring er de mest sentrale. Forskningen har en bred tilnærming til emnene, med forsøk på en eklektisk tilnærming fra et interessentperspektiv. På denne måten prøver forskeren å identifisere drivere og barrierer assosiert med utleie og fasilitetsstyring av bærekraftige kontorbygg i Norge. Det vil ikke være en overdrivelse å påstå at forskningen til Collins er den mest omfattende som har blitt gjort på området, og dette anerkjennes i utgivelsene fagfellevurderinger. Et tema det er mye usikkerhet rundt er begrepsdefinisjoner og begrepsavklaringer. Forskningen til Collins forsøker å danne starten på en helhetlig terminologi knyttet til dette, noe vi ønsker å føre videre og sementere i vår avhandling. Collins har vært til stor motivasjon for denne avhandlingen, og han har bidratt med mye data til dokument- og litteraturstudiet vårt, og hvilke innfallsvinkler som finnes.

Den tidligere forskningen gjennomført av Larsen (2017) og Collins (2019) med Norge som fokusområde har også innslag av insentiver og barrierer tilknyttet avtaleformen. Av deres konklusjoner fremgår det tydelig at mangelfull insentivering av avtaleformen i den tids makroforhold har hindret avtaleformens utvikling. Med tanke på dagens markedsforhold og andre eksterne faktorer er det hensiktsmessig å se nærmere på temaet igjen. De eksplorative møtene vi gjennomførte tidlig i arbeidet med avhandlingen tilsier at nå, 2023, er et godt tidspunkt for avtaleformen og en mulig kommersialisering av grønne leieavtaler.

## 1.5 Forskningsspørsmål

Som nevnt i delkapittel 1.3 er avhandlingens formål å belyse barrierer og incentiver knyttet til implementering av grønne leieavtaler. Samtidig er en avklaring av begrepsbruken i tråd med konsensus innen akademia et viktig underliggende formål med avhandlingen.

Vi har i den anledning utarbeidet følgende primære forskningsspørsmål:

*Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt i dagens eiendomsbransje?*

- Som nevnt er vårt innledende inntrykk gjennom eksplorative intervjuer, at avtaleformen har et potensiale som ikke er godt nok synliggjort for bransjen i dag, og at avtaleformen ikke er særlig utbredt. Vi ønsker derfor å belyse dette spørsmålet ytterligere.

Videre har vi for å besvare det primære forskningsspørsmålet utarbeidet tre sekundære forskningsspørsmål. De vil hjelpe oss å konkretisere de ulike underordnede temaene vi ønsker å belyse i avhandlingen, og er i utgangspunktet et grunnlag for drøfting og innsamling av empiri. De sekundære forskningsspørsmålene lyder som følgende:

*Hvilke kunnskaper og erfaringer kan aktuelle aktører knytte til grønne leiekontrakter og grønne leieforhold i dag?*

- Kunnskap og erfaringsnivået til aktørene vil kunne være med på å både identifisere og begrunne hvilke utfordringer avtaleformen møter ved forsøkt inngåelse.

*Hvilke utfordringer/barrierer kan i dag knyttes til bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler?*

- En videre identifisering av utfordringene og/eller barrierer som kan hindre bruk av avtaleformen, være seg manglende kunnskap eller utenforliggende forhold.

*Hvilke incentiver/drivere finnes i dag for bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler?*

- Her ønsker vi å belyse hva som fordrer både parter ved avtaleinngåelse til å bruke avtaleformen, og videre se om incentivene er skjevfordelt mellom de involverte partene.



## 1.6 Avgrensninger

Det finnes flere forskjellige typer næringsbygg, samt enda flere måter å utnytte næringsbygg på. Et næringsbygg er et samlebegrep og defineres som et bygg hvor det drives næringsvirksomhet, være seg offentlig- og/eller privat virksomhet. Noen virksomheter krever større tilpasninger enn andre ved overtakelse av et næringsbygg/-lokale, eksempelvis verksteder, lagerbygg og sykehus. Dermed vil kontraktsforholdene variere og inneholde ulike vilkår for å skreddersy leiekontrakten til hver leietaker ift. deres behov.

Kontorvirksomhet krever oftest ikke store tilpasninger av lokalene, og relokalisering kan ofte gjøres uten en omfattende prosess. Leie av kontorlokaler gjøres ofte på nokså like vilkår, som gjør kontraktsforholdene enkle og tydelige. Prosessen rundt kontraktsinngåelse, forhandlinger, overtakelse og oppfølging av leietaker gjøres nokså likt. Dette skaper et tydelig rammeverk for området vi ønsker å se nærmere på. Dermed avgrenses gradsavhandlingen til å kun omhandle grønne leieavtaler som avtaleform ved leie av kontorlokaler.

Avhandlingen rettes i all hovedsak mot grønne leieavtaler som avtaleform og et juridisk dokument. Likevel er det naturlig at elementer fra det grønne leieforholdet trekkes inn i drøftingen.

Avhandlingens tidsomfang på snaue fem måneder gjør at vi kun har brukt respondenter med rollen gårdeier og et fåtall forvaltere og rådgivere. Ettersom det er gårdeier som forvalter næringsbygget og i all hovedsak styrer oppfølging av leiekontrakten og forholdet har vi vurdert det dithen at gårdeier som respondent vil kunne avgi mest relevant empiri tilknyttet forskningstemaet. Dette blir for øvrig også utdypet i avhandlingens kapittel 3 om *Forskningsdesign og -metode*.

## 1.7 Avhandlingens struktur

Avhandlingen er av hensyn til struktur stykket opp i seks kapitler.

*Kapittel 1* består av en introduksjon til avhandlingens tema, samt en presentasjon og aktualisering av avhandlingens primære- og sekundære forskningsspørsmål.

*Kapittel 2* dreier seg om en presentasjon av litteratur og det teoretiske rammeverket som kan knyttes til avhandlingens hovedtema. Dette vil videre forsøkes tilknyttet empirien, og brukes som grunnlag for drøfting av empirien i kapittel 5.

*Kapittel 3* omhandler forskningsdesign og -metode. Her vil valg av metode presenteres og begrunnes. Deretter vil vi utdype og gjennomgå hvordan vi har gått frem under innsamling av data og empiri.

*Kapittel 4* inneholder en presentasjon av den innsamlede dataen og empirien.

*Kapittel 5* omfatter avhandlingens del om drøfting av empiri og teori. Her vil empirien behandles, sammenlignes og forsøkes knyttet til relevant litteratur og teori.

*Kapittel 6* er avhandlingens konklusjon og avslutning. I hovedkonklusjonen vil empirien tilknyttes de sekundære forskningsspørsmålene, og videre forsøkes tilknyttet avhandlingens primære forskningsspørsmål. Deretter vil vi presentere noe kritikk til egen forskning, etterfulgt av våre forslag til videre forskning på temaet.

## 2 Litteratur og Teori

Kapittelet vil danne det teoretiske rammeverket for avhandlingen. Vi vil presentere litteratur og teori knyttet til grønne leieavtaler, grønne leieforhold og bærekraftig utvikling/forvaltning av næringsbygg m.m. Avhandlingens teoretiske grunnlag vil bli videre brukt under drøftingen av datasamlingen, og gi faglig tyngde under besvarelse av studiens primære og sekundære forskningsspørsmål.

### 2.1 Standard leieavtaler

For å kunne definere hva en grønn leieavtale er, vil det være hensiktsmessig å definere ordet “leieavtale” først. Ifølge NAOB (2023) defineres en leieavtale som “avtale om (ut)leie av noe”. Definisjonen assosieres ikke umiddelbart med leie av fast eiendom. Den engelske oversettelsen av en leieavtale er “lease”. Oxford Learner’s Dictionaries (Oxford Learner’s Dictionaries, 2023) definerer ordet lease som: “*A legal agreement that allows you to use a building, a piece of equipment or some land for a period of time, usually in return for rent*”. Den engelske oversettelsen er mer presis, og definerer blant annet leieavtalen som en “*legal agreement*”, altså en *juridisk avtale*.

I Norge må en leieavtale i en kontekst satt til kommersiell utleie av kontorlokaler forstås i henhold til lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (Husleieloven, 1999). Loven formålsparagraf definerer en husleieavtale som: “[...] *en avtale om bruksrett til husrom mot vederlag*”, jf. §1-1 første ledd. Husleieloven skiller mellom avtaler som gjelder boliger, og avtaler som gjelder næringslokaler. Det er bare avtale om leie av bolig som er definert i loven. Alle husleieavtaler som ikke omfattes av denne definisjonen, er leie av lokale. Lovens regler om leie av lokaler er i stor grad deklarasjonelle. Avtalefrihet gjør derfor at husleieloven i praksis brukes som bakgrunnsrett. Dermed er det de profesjonelle avtalepartene som definerer avtalens omfang og betingelser.

I Norge finnes det standardiserte leieavtaler som benyttes av ulike aktører i bransjen. Avtalepartene er ikke forpliktet til å velge slike avtaler, men de fleste aktørene velger å benytte seg av dem. Standardavtalene inkluderer standardformuleringer og vilkår som er utarbeidet for å være dekkende for en rekke ulike problemstillinger, inkludert håndtering av vederlag, utleier og leietakers vedlikeholdsplikt, og eventuelle mislighold. Formålet med standardavtalene er å forenkle prosessen tilknyttet utarbeidelse av kontrakter gjennom å ta opp sentrale forhold som

ofte bør avtales i en kontrakt. Partene kan fylle ut, legge til eller fjerne formuleringer etter behov. Standardavtalene blir supplert med individuelle forhold som tilpasses lokaler, leietaker og utleier. Samlet sett representerer standard leieavtaler bransjestandarden (Løkken, 2019, s. 10).

## 2.2 Grønne leieavtaler

Innledende dokument- og litteratursøk indikerer at termen “grønn leieavtale” ikke er konkret og akademisk definert enda. Begrepet er relativt nytt, både i teori og praksis, noe som gjør søkene utfordrende. Det er flere innen både academia og i eiendomsbransjen som har laget sine egne ustandariserte begrepsdefinisjoner gjennom årene. Hinnels et al. (2008) påpekte tidlig at det ikke er noen klar definisjon på hva en grønn leieavtale er, og at spørsmålet heller dreier seg om “hvor grønn en leieavtale kan være”. Dette ble også avdekket under de eksplorative møtene i forkant av studien, hvor det ble tydelig at det nå er usikkerhet blant aktører i forhold til å identifisere en grønn leieavtale, og når en leieavtale er “grønn nok”.

Brooks (2008) søkte på et tidlig stadie å definere en grønn leieavtale. Ifølge Brooks (2008, s. 12) søker en grønn leieavtale å fjerne de delene av en kommersiell leieavtale som forhindrer gjennomføring av energieffektiviserende tiltak. Den skal også stimulere økt gjenvinning og bruk av bærekraftige materialer ved utvikling/oppgradering av bygget. Bærekraftige praksiser skal oppmuntres for både leietaker og utleier, og fungerer for å sikre at leietakere og utleiere er pålagt å adoptere miljøvennlige praksiser. Definisjonen viser hvordan grønne leieavtaler kan være en mulighet for utleier og leietaker til å aktivt arbeide med ekskludering av lite bærekraftige deler av selve leieavtalen. Dette kan medføre at leieforholdet utvikles og kanaliseres inn mot bærekraft. Atkins og Brooks (2015, s. 313) definerte grønne leieavtaler som: “*Use of incentives to align parties towards sustainable business practices within the terms of a lease agreement*”. Denne definisjonen forankrer at en leieavtale kan kategoriseres som grønn dersom den oppfordrer avtalepartene til å identifisere og gjennomføre energieffektiviserende tiltak gjennom leieforholdet.

Både Hinnels, Brooks S. M. og Atkin & Brooks A. definisjoner kan sies å være teoretiske, ettersom de i mindre grad går inn på de praktiske elementer av en leieavtale. En mer konkret og praktisk definisjon av grønne leieavtaler vil derfor være nødvendig for å belyse alle sider ved definisjonen av begrepet i denne avhandlingen.

"Green Lease Toolkit" ble i 2009 utgitt av The Better Building Partnership (BBP). Dokumentet er et av de mest siterte dokumentene fra en ikke-akademisk institusjon, og anses som en veileder for eiere og brukere av kommersielle bygninger slik at de lettere kan samarbeide for å redusere den miljømessige påvirkningen av bygningene deres (Collins, 2019). Veilederens viktigste bestanddeler er "Best practice recommendations", "Green lease principles", "Model form green lease clauses", "Memorandum of Understanding (MoU)" og seks ulike casestudier. I veilederen defineres grønne leieavtaler slik:

*"A green lease is a standard form lease with additional clauses included which provide for the management and improvement of the Environmental Performance of a building by both owner and occupier(s). Such a document is legally binding and its provisions remain in place for the duration of the term. Green leases tend to be relevant only in the context of leases of commercial buildings"*

(Bugden, et al., 2013, s. 2)

Definisjonen kan sies å være mer konkret og praktisk enn de foregående. I henhold til veilederen er en grønn leieavtale en standard leieavtale med vedlagte "grønne" klausuler som inkluderer administrasjon tilknyttet oppfølging av byggets miljøytelser. Klausuler som foreslås inkludert i en grønn leieavtale rettes gjerne spesifikt mot næringsbygg, og er spredt over flere forskjellige kategorier.

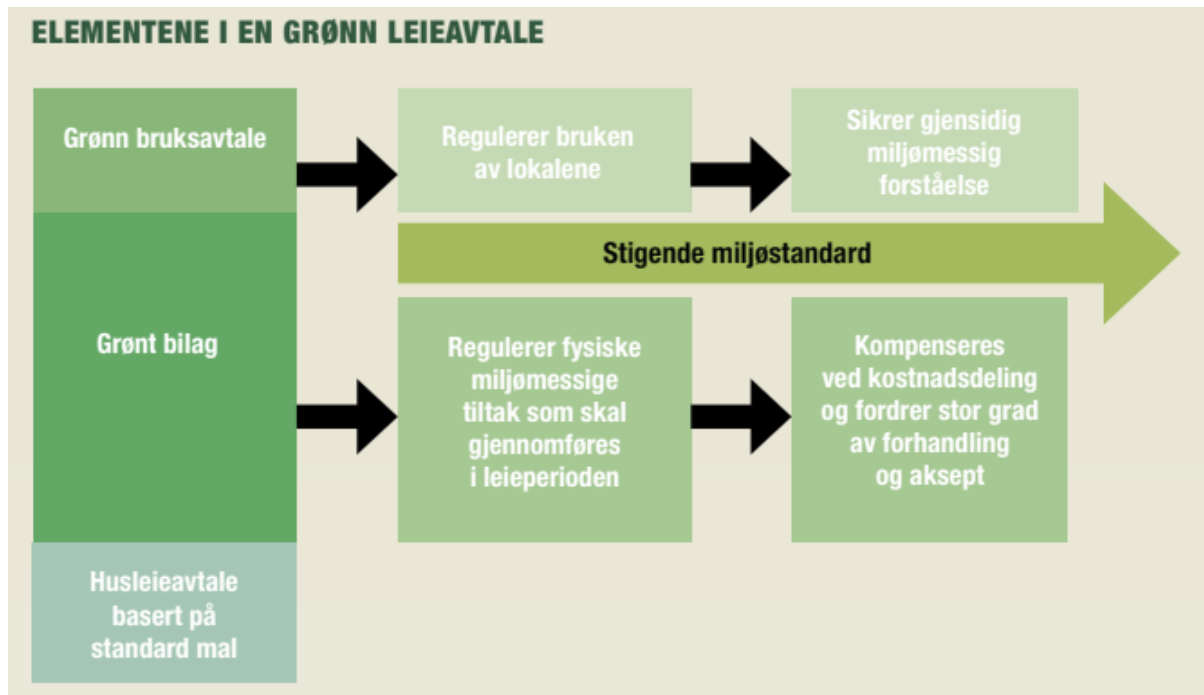
Bright og Dixie gjennomførte forskning i England og Wales for å identifisere grønne leieavtaler. Deres definisjon av en grønn leieavtale er bred, og sier at: "*A green lease might broadly be considered as one which purposively supports and facilitates the adaptation of leasehold practises that enable the improvement of the environmental performance of buildings and their uses*" (Bright og Dixie, 2014, s. 6). De mener dermed at grønne leieavtaler bør være utformet slik at de veldig spesifikt søker å tilrettelegge for miljømessige forbedringer og prestasjoner i bygget.

Gjennom arbeidet valgte Bright og Dixie (2014) å definere grønne klausuler for å avdekke om en leieavtale kunne kategoriseres som grønn. I utgangspunktet skulle de bruke BBPs veileder for å vurdere hva som var grønne klausuler, men etter arbeidet startet oppdaget de at disse ikke var egnet for studiene. De grønne klausulene angitt i BBPs veileder var for spesifikke og passet ikke inn i kategoriene som vanligvis er inntatt i standard leieavtaler. De måtte derfor lage sine

egne bredere definerte kategorier av grønne klausuler som egnet seg til å fange opp alle grønne leieavtaler. Den kvalitative dokumentanalysen som ble laget av Bright og Dixie har blitt referert til en rekke ganger innen akademia, blant annet Janda (et al., 2016), Collins (2019) mv.

I Norge har Norsk Eiendom med sine samarbeidspartnere vært en viktig foregangstaker i etableringen av grønne leieavtaler. I 2012 introduserte de veilederen *Grønne leieavtaler*. Formålet med deres grønne leieavtaler er *“Avtalene skal motivere leietaker og utleier til løpende diskusjon om stadige miljøforbedringer. Samtidig skal de regulere en rimelig fordeling mellom investeringskostnader, driftsbesparelse og miljønytte”* (Norsk Eiendom, 2012, s. 2). Norsk Eiendoms definisjon av en grønn leieavtale er: *“En grønn leieavtale er en overenskomst mellom utleier og leietaker om at den eiendom, bygg eller lokale som avtalen omfatter skal få en forbedret miljømessig standard i løpet av leieperioden”* (Norsk Eiendom, 2012, s. 2). Formålet med definisjonen er å avvike fra prinsippet om at en leiekontrakt krever at leietakeren returnerer bygningen i nøyaktig samme tilstand som da leieavtalen ble inngått. I stedet skal det leveres tilbake i bedre tilstand. Dette skal oppnås gjennom den grønne leieavtalen.

I en egen beskrivelse viser de også til hvordan en grønn leieavtale bør utformes. Konseptet blir beskrevet slik: *“De kjente bransjeavtalene (Standard leieavtaler) ligger til grunn for den grønne leieavtalen i Norge, der de miljørelaterte forholdene reguleres gjennom et grønt bilag. I tillegg kan partene signere en grønn bruksavtale, som stiller krav til hvordan selve bruken av bygget/lokalene skal være så energieffektiv og miljøbevisst som mulig. I arbeidet med grønne leieavtaler har vi valgt det grønne bilaget som hovedkonsept, men vi har også spisset noen få formuleringer i standardavtalene slik at utleier kan gjennomføre enkle miljøforbedringer for egen regning”* (Norsk Eiendom, 2012, s. 2). Norsk Eiendom velger å utforme sine grønne avtaler som grønne bilag, eller tilleggsavtaler til de standardiserte avtalene. De grønne bilagene skal regulere energieffektiviserende tiltak som skal gjennomføres i leieperioden. Tiltakene skal betales ned gjennom en kostnadsfordeling og fordrer stor grad av forhandling og aksept (Norsk Eiendom, 2012, s. 3). I tillegg til grønne bilag, kan det legges ved en grønn bruksavtale, som regulerer bruken av lokalene. Figur 1 illustrerer hvordan Norsk Eiendom har strukturert leiekontrakten ved bruk av Miljøavtalen.



Figur 1. Elementene i en Grønn Leieavtale. (Norsk Eiendom, 2012)

I 2022 utarbeidet Norsk Eiendom en revidert versjon av grønne leieavtaler, kalt Miljøavtalen. Den nye avtalen er forenklet og forkortet ift. forrige versjon. Den retter primært fokuset mot energieffektiviserende tiltak fordi en reduksjon i energiforbruk er enkelt å måle, som videre gir mulighet til å kunne dokumentere faktiske besparelser og mulig økonomisk gevinst som følge av gjennomført tiltak. Likevel tilrettelegger avtalen også for muligheten til å inkludere andre miljøtiltak, eksempelvis innen avfallshåndtering eller materialbruk. Videre inneholder avtalen et punkt om at partene skal møtes minimum en gang i året til et såkalt miljømøte for å vurdere muligheten for å gjennomføre energi- og miljøtiltak (Norsk Eiendom, 2022). Norsk Eiendom videreførte avtalekonseptet fra tidligere, men har valgt å forenkle innholdet.

Teorien viser hvordan det internasjonalt og i Norge enda ikke er noen akademisk eller praktisk konsensus av hva som entydig definerer en grønn leieavtale. Det har allikevel materialisert seg med komponenter gjennom litteraturstudiet som klart vil indikere at vi har med en grønn leieavtale å gjøre. De viktigste er “grønne klausuler”, hvor vi velger å bruke Bright og Dixies rammeverk for identifisering av disse, og “grønne bilag” som presentert av Norsk Eiendom.

### 2.2.1 Grønne klausuler

I arbeidet med å definere og identifisere grønne leieavtaler er klausuler en viktig avtalekomponent. En klausul er en innskrenkende tilleggsbestemmelse, forbehold, betingelse eller lignende i et dokument; for eksempel i en kontrakt, overenskomst eller testament. Klausul brukes vanligvis som betegnelse på en bestemmelse eller et vilkår i en avtale, for eksempel en bestemmelse om gjenkjøpsrett i en eiendomsoverdragelse (Lie, 2021).

Grønne klausuler er definert både innen academia og eiendomsbransjen av forskjellige aktører. Gjennom arbeidet til Bright og Dixie (2014) ble en grønn klausul definert å være:

*“Designed to facilitate the property being used in a resource efficient manner and which takes account of energy efficient”*

(Bright og Dixie, 2014, s. 10)

Bright og Dixie (ibid.) påpeker at de grønne klausulene kan variere i stor grad, og at de heller ikke begrenses til å kun gjelde energibruk, men en rekke tiltak som er utformet for å forbedre bygningens miljøytelser. De definerte et antall overordnede kategorier som kan operasjonaliseres i en grønn leieavtale gjennom forskjellige grønne klausuler, avhengig av det konkrete leieforholdet. Kategoriene er tilpasset slik at de imøtekommer variasjonen i formuleringer i den enkelte leieavtale. Disse overordnede kategoriene legges dermed til grunn for det videre arbeidet i avhandlingen, og presenteres på neste side i figur 2.



Grønne klausuler kategorisert	Forklaring
Sustainability statement (Bærekrafterklæring)	En erklæring hvor utleier og leietakeren presenterer sin ambisjon om å samarbeide for å forbedre miljøprestasjonene i lokalene gjennom leieforholdet
Environmental plan (Miljøplan)	En plan som engasjerer partene til å samarbeide for å oppnå et bærekraftig miljø. Eksempelvis å redusere energi- og vannforbruket, avfallshåndtering m.m. Omfanget av avtalen kan variere fra å være juridisk bindende til å være et mål uten noen juridisk binding
Alterations and Repairs (Oppgraderinger og reparasjoner)	Oppgraderinger og reparasjoner av bygningsmassen skal gjøres med et bærekraftig perspektiv lagt til grunn
Data sharing (Deling av data)	Klausuler som bestemmer hvordan informasjon om energiforbruk og annen ressursbruk skal gjennomføres. Annen type data kan som deles mellom partene kan omfattes av kategorien
Services (Drift og tjenester)	Fasilitetsstyring og drift av bygget skal gjøres på en bærekraftig måte
Environmental improvements (Miljøforbedringer)	Avtaler mellom avtalepartene som skal bidra til å heve byggets bærekraftprestasjoner. For eksempel optimalisering av energiforbruk, avfall, ombruk og sosiale tiltak
Not to damage environmental performance (Hindre forverring av miljøytelsen)	Å hindre at bærekraftprestasjonene blir dårligere gjennom leieforholdet
Yielding up (Tilbakeførsel)	Tilbakeleveringen av lokalene kreves ikke levert tilbake i samme standard som overtatt, hvis dette vil ha negativ miljøpåvirkning
Green Planning permission (Forpliktelse til å følge overordnede miljøplaner)	Å legge til rette for implementering av bærekraftige løsninger for alt som har med virksomheten i bygget å gjøre
Energy performance certificates (Energattest)	Klausuler som binder partene til å sikre bygget en viss type energisertifisering

Figur 2. Grønne klausulers elementer forklart. (Egenprodusert)

Som Hinnels et al. (2008) påpekte, så vil det ofte være et spørsmål om hvor grønn en leieavtale er. Ved å implementere, og operasjonalisere disse kategoriene som én- eller flere grønne klausuler i leieavtalen, vil avtalen bli grønnere jo mer som er implementert. Noen kategorier kan tenkes å gi avtalen et grønnere preg enn andre, men dette vil bestemmes ut fra ordlyden i avtalen og hva som konkret gjennomføres under leieforholdet.

### 2.2.1 Intensjonsavtaler

En intensjonsavtale er normalt en avtale om at man vurderer å inngå en endelig avtale på et senere tidspunkt. Det er ingen standarder eller maler for intensjonsavtaler. Intensjonsavtaler blir vanligvis brukt i situasjoner der vilkårene i den endelige avtalen ikke er fullstendig forhandlet frem, men partene ønsker å fastsette visse premisser eller betingelser for

forhandlingene. Et annet scenario er når det er usikkert om det vil bli inngått en endelig avtale, men partene har til hensikt å vurdere saken nærmere. Noen avtaler kan inneholde bestemmelser som krever at visse betingelser må oppfylles før en endelig avtale kan gjennomføres. Dette kan for eksempel inkludere krav om at en part må gjennomføre nærmere undersøkelser av forholdene som avtalen omfatter eller av den andre parten. Så lenge rettighetene og forpliktelsene er klart definert, vil bruken av en intensjonsavtale være unødvendig. En intensjonsavtale kan inntas i en standard leieavtale som egne klausuler, eller som et eget bilag. I hvilken grad intensjonsavtalene faktisk binder avtalepartene vil variere (NHO, 2023).

## 2.3 Grønne leieforhold

Mens en grønn leieavtale er et fysisk, formelt og juridisk dokument, henviser grønn leie til prosessen, beslutningene, og utvikling som fører til og/eller resulterer i en operasjonalisering av den grønne leiekontrakten (Collins, 2019, s. 16).

Termen er ikke et fullt ut utviklet begrep på samme måte som grønne leieavtaler, men behovet for utvikling vil bli sterkere i takt med et stadig større fokus på miljø- og bærekraft i eiendomsbransjen. Utviklingen av bærekraftsertifiseringer, strengere krav fra myndighetene og et skifte mot bærekraft i forretningsstrategiene til kommersielle virksomheter gjør at fokuset mot grønne leieforhold øker (Collins, 2019, s. 18). Collins er en foregangstaker og utvikler av ordet “green leasing”, eller grønn leie på norsk. Hans fokus ligger i stor grad på hvordan grønne leieavtaler fordrer grønn fasilitetsstyring og dermed grønne leieforhold.

Det har vært andre akademiske forskningsartikler som har søkt å definere begrepet. I likhet med Collins (2019) mener Janda et al. (2016, s. 2) at grønn leie skal defineres som en prosess som søker å “[...] enable landlords and tenants to meet environmental targets by changing their organizational practises - through the mechanism of the lease - to work more cooperatively”. Prosessen skal dermed gjøre det mulig for aktørene å nå miljømål gjennom operasjonalisering av leieavtalen og grønn virksomhetsstyring.

## 2.4 Prinsipal agent-teori og delt insentiv

Selv om det finnes en rekke påviselige fordeler for miljø, mennesker og økonomi ved å satse på energieffektivitet og bærekraftig utvikling av bygninger, blir investeringer på disse områdene hindret av andre markedsmessige faktorer. Den største hindringen er kjent som

prinsipal agent problemet, og delt insentiv. Prinsipal-agent-teori er en samfunnsøkonomisk teori om hvordan man ved hjelp av ulike insentiver kan få samsvar mellom målene til prinsipalen (eier/utleier), og agenten (leietaker). Teorien dreier seg om hvordan prinsipalen kan fastsette en kontrakt som sørger for at det er i agentens egeninteresse å gjøre som prinsipalen vil. Utgangspunktet for teorien er det såkalte prinsipal-agent-problemet. Problemet oppstår når en agent tar beslutninger på vegne av en prinsipal, samtidig som de to aktørenes målsetninger ikke sammenfaller (Eckhoff og Idsø, 2022).

Ved utleie av kontorlokaler hvor avtalepartene er to profesjonelle aktører, oppstår det et prinsipal-agent-problem som omtales som *delt insentiv*. Ved delt insentiv avviker insentivene til aktørene fra hverandre. Dette viser seg særlig i spørsmål knyttet til energieffektivitet og energikostnader. Ved utleieforhold betaler én av partene strømrregningen, som regel leietakeren. På grunn av dette bærer ikke utleier kostnader ved ineffektive systemer i byggene, og vil derfor ikke ta optimale beslutninger knyttet til investeringer. Investeringer og oppgraderinger i energioptimalisering av byggene vil derfor som regel bety kostnader for eier, og utviklingen blir vanskeligere å gjennomføre. Dette resulterer i unødvendig høyt energiforbruk, noe som fører til høyere strømrregninger og overdreven karbonutslipp. En grønn leieavtale kan være et virkemiddel for å positivt samstemme aktørenes målsetninger, som en løsning på prinsipal-agent-problemet. Ved å inkludere leietaker til å ta en del av investeringskostnaden knyttet til energioptimalisering o.l., vil utviklingen kunne gjennomføres i større skala, og samtidig skape en vinn-vinn-situasjon for begge parter (Melvin, 2018).

## 2.5 Virksomhetsstyring

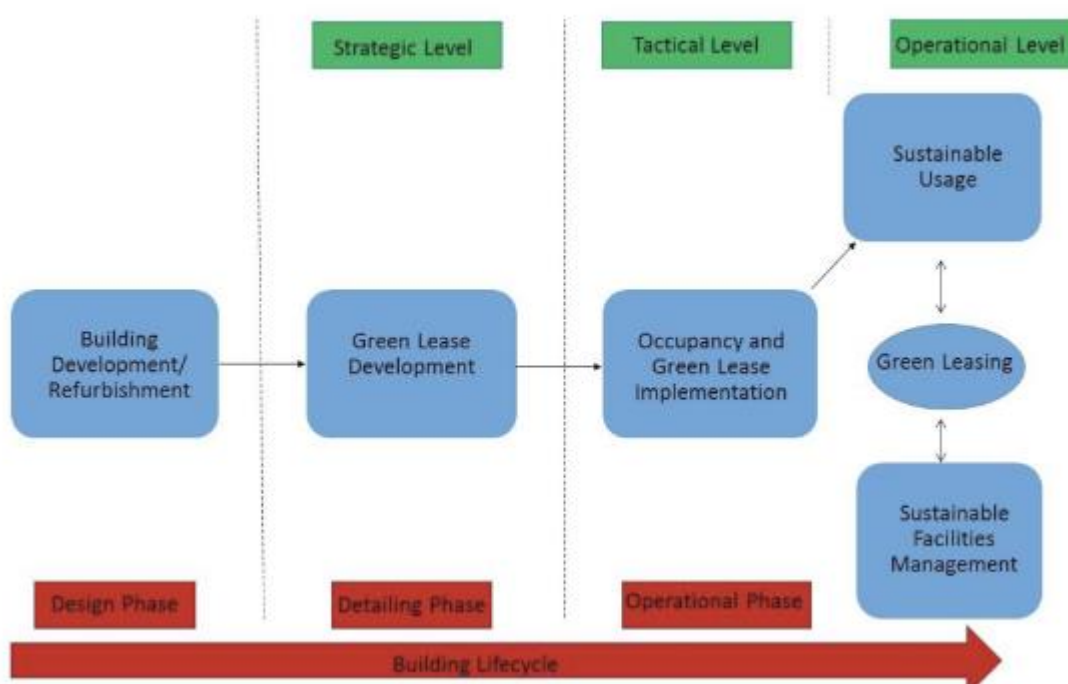
Grønne leieforhold er en prosess mellom utleier og leietaker som fører til en mer bærekraftig bruk av leieobjektet. Denne prosessen kan innebære bruken av en konkret grønn leieavtale. Prosessen fra start til slutt kan deles inn i tre organisatoriske nivåer, og nivåene vil være koblet til konkrete deler av byggenes livssykluser. Denne avhandlingen vil omtale i større eller mindre grad disse tre nivåene ved implementasjon av grønne leieavtaler, og grønne leieforhold. En oversikt over hvordan disse forholdene forholder seg til hverandre vil derfor være hensiktsmessig. Virksomhetsstyring utøves som regel på tre forskjellige nivåer: strategisk, taktisk og operasjonelt. Denne formen for leie omfatter alle tre nivåer av virksomhetsstyring som angitt i Atkins og Brooks (2015).

Strategisk ledelse handler stort sett om å bestemme veien videre for en organisasjon og forsikre at virkemidlene som trengs for dette er til stede. Strategi kan sees på som “det store bildet”, eller det brede uttalte målet om hvor organisasjonen ønsker å være, og hvordan det skal komme seg dit. Strategien må som regel sammenfattes med mange antydninger til hvordan dette skal skje, samtidig må den være fleksibel slik at den kan tåle forandringer (ibid.).

Taktisk ledelse omhandler at en organisasjons overordnede intensjoner må bli konkretisert ned i faktiske planer, og vil derfor kreve nye prosesser og prosedyrer, så vel som endring av de allerede eksisterende. Atkins og Brooks (2015, s. 53.) mener gapet mellom strategiske og operasjonelle nivåer er for store og dermed må sammenkobles med konkrete planer som kan føre strategien ut i operasjoner.

Det operasjonelle nivået handler om å prestere og arbeide i henhold til de allerede etablerte prosedyrene fra foregående nivåer, uten å avvike fra dette. Når alt kommer til alt, vil veien mot organisasjonens mål bli oppfylt gjennom handlinger på det operasjonelle nivået. Suksess på dette nivået handler om ledelse som effektivt videreformidler behov til handling (Atkins og Brooks, 2015).

Collins (2019, s. 17.) plasserte implementeringen av grønne leieavtaler kontekstuellt inn i et bygg sin livssyklus. Han påpeker at grønne leieavtaler er dokumentasjon som tilrettelegger for bruk av lokaler i det operasjonelle stadiet, strategiske som styringsmidler, samt taktiske som faktiske dokumenter. Dette er illustrert i figur 3 på neste side.



Figur 3. Grønne leieavtaler kontekstualisert i et næringsbyggs livssyklus. (Collins 2019 s. 17)

Som Collins bemerker, vil grønne leieavtaleinitiativer trolig ikke bli funnet i tidlige designfaser av byggets livssyklus, selv om beslutninger i den delen av bygningens livssyklus kan resultere i en senere. Grønne leieavtaler vil påvirke alle nivåene i figuren, men figur 3 representerer en lineær modell av prosessen. Dette er ikke alltid slik det vil utspille seg i praksis, hvor prosessen ofte bærer preg av en mer rekkefølge av elementene og prosessene (Collins, 2019, s. 17).

## 2.6 Risiko og Risikostyring, og bærekraftsrisiko

**Risiko og risikostyring** er en viktig del av alle virksomheters fokusområder, og det er derfor viktig å definere begrepene før vi setter dem inn i en kontekst senere i avhandlingen. Risiko og risikostyring er definert på forskjellige måter, og har gjennom tiden fått en stadig mer utvidet betydning (Aven, 2012). To definisjoner som har bred konsensus er ISO og COSO sine definisjoner av henholdsvis risiko og risikostyring (Havneraas og Sortland, 2021).

ISO (2018) definerer risiko som: *“Effekten av usikkerhet på mål”*. En effekt avviker fra det forventede i denne sammenhengen. Det avvikende kan både være positivt, negativt, eller begge. Det kan samtidig adressere, lage eller resultere i nye muligheter eller nye trusler.

Risikostyring består av koordinerte aktiviteter for å styre og kontrollere en virksomhet i forhold til risiko (ISO, 2018).

COSO (2020, s. 1) definerer risiko som: *“The possibility that events will occur and affect the achievement of strategy and business objectives”*

Både ISO og COSO sine definisjoner har bred konsensus innen praksis, men COSO's kan sies å være mer vinklet mot virksomheters arbeid innen feltet.

Risikostyring defineres som *“The culture, capabilities, and practices, integrated with strategy-setting and its performance, that organizations rely on to manage risk in creating, preserving, and realizing value”* (COSO, 2020, s. 4). Målet med helhetlig risikostyring er å sikre riktig risikoeksponering, vurdert opp mot forventet/ønsket grad av måloppnåelse, i tråd med styrets og toppledelsens risikoappetitt og forretningsstrategi (COSO, 2020).

**Miljø- og bærekraftsrisiko** kan deles inn i to hovedkategorier. Den ene er knyttet til fysisk risiko, mens den andre handler om risiko knyttet til overgangen til et lavutslippssamfunn. Fysisk risiko er knyttet til konsekvensene av fysiske endringer i miljøet. Norge vil trolig oppleve økt nedbør, flere flommer, hyppigere ras og stigende havnivå, dette er fysiske endringer som betegnes som fysiske risikofaktorer. Overgangsrisiko er risiko som omhandler konsekvensene av klimapolitikken og den teknologiske utviklingen ved overgangen til et lavutslippssamfunn (NOU, 2018:17). Eiendomsbransjen i Norge står overfor en rekke risikoer, spesielt knyttet opp mot overgangsrisikoen. Bjartnes (2018) har gjennom det allmenne opplysningsprosjektet *Klimarisiko- finans og børser* delt overgangsrisiko i fire kategorier:

- Marked og finansrisiko
  - Finansielle risikoer er i praksis alle risikoer som påvirker økonomien til virksomheter direkte. Bedre lånebetingelser hos banker, større attraktivitet hos investorer og strengere krav fra myndigheter er faktorer som kan påvirke virksomheter økonomisk i forhold til miljø- og bærekraft.
- Omdømmerisiko
  - Det handler om risiko knyttet opp mot rekruttering av ansatte, og manglende støtte fra banker og investorer som følge av manglende bærekraftig omdømme.

Forbrukernes atferd kan også endres raskt på positiv eller negativ måte avhengig av omdømmet til virksomheten.

- Politikk og reguleringer
  - Politiske beslutninger som blir tatt på internasjonalt, eller nasjonalt nivå. Som for eksempel EU-taksonomien eller Parisavtalen. Norge er gjennom en rekke samarbeidsavtaler forpliktet til å inkorporere disse i egne lover. Dette representerer en stor endring som forandrer rammene for næringsvirksomhet.
- Markedsrisiko
  - Summen av de ovennevnte risikoene gjør at markedsforholdene kan endres. Dette skaper nye markeder for lavutslippsteknologier, samtidig som gamle produkter faller i verdi. “Markedsrisiko er en type risiko som knytter seg til endringer i etterspørselen” (Bjartnes, 2018, s.5).

Bærekraftig risikostyring er ment til å håndtere de nye risikofaktorene i forhold til miljø- og bærekraft. Bærekraftig risikostyring er en forlengelse av helhetlig risikostyring, hvor formålet er å øke eiernes verdier. Det skal samtidig inkorporeres klima og sosiale aspekter (Aziz, et al., 2016; Havneraas og Sortland 2021, s. 24). Virksomheter kan ha et større eller mindre fokus på risikostyringen i forhold til bærekraft, avhengig av overordnede strategier. Antoncic (2019) konkluderer i en studie som omhandler bærekraftig risikostyring at risiko utvikler seg og påvirkes/endres gjerne av eksterne faktorer. Dermed må risikostyringen gjøre det samme.

## 2.7 ESG - En tilnærming til bærekraft

Innledningsvis i avhandlingen presenterte vi opprinnelsen, og FNs forståelse av hva bærekraft og bærekraftig utvikling kan defineres som. Et annet begrep som er mye brukt i denne sammenhengen med bærekraft er “ESG”. ESG står for miljømessige (ENG: environmental) , sosiale (ENG: social) og styringsmessige (ENG: governance) faktorer. Begrepet representerer en helhetlig tilnærming til bærekraft ifølge PWC (2023 a).

Innenfor forretningsvirksomhet og investeringer er ESG en måte å vurdere og rangere hvor bærekraftig og etisk en virksomhet er, såkalt ikke-finansiell vurdering. En ESG-vurdering av en virksomhet ser spesifikt på bedriftens policy i forhold til bærekraft, som avfallshåndtering,

energiforbruk og utslipp (miljø); hvordan den behandler sine ansatte, mangfold i arbeidsstyrken og menneskerettighets praksiser (sosialt); og hvordan ledere driver bedriften, mangfoldet i ledelsen og styremedlemmer, politiske donasjoner og påvirkningsarbeid og juridiske spørsmål (styring) (Benson, 2023).

Begrepet ble i utgangspunktet brukt av finansaktører, som driver for et bærekraftig næringsliv. Eksempelvis bruker investorer ESG for å vurdere hvordan bedrifter skaper verdi på kort, mellomlang og lang sikt. Finansaktørene belønner som regel næringslivaktører med bedre betingelser, som følge av en virksomhetsstyring som integrerer bærekraft i interne beslutningsprosesser, og dermed reduserer risikoen for feilinvesteringer. For de aller fleste er bærekraft og ESG dermed to sider av samme sak. Forskjellen mellom de to begrepene er imidlertid tydeligst innen rapportering. ESG-vurderinger presenterer selskapets bærekraftsresultater som tall og tabeller i egne rapporter, som regel tilpasset frivillig eller lovpålagte rammeverk. En bærekraftsrapport kan ha mange forskjellige målgrupper, og kan ansees som en mer abstrakt måte å rapportere på (Skeie, 2023).

## 2.8 EUs-taksonomiforordning og offentliggjøringsforordning

### *Generelt*

Stortinget vedtok 22. desember 2021 lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. (2022). Norge implementerte med dette EUs taksonomiforordning og offentliggjøringsforordning (SFDR).

### 2.8.1 Taksonomiforordningen

EUs klassifiseringssystem for bærekraftige aktiviteter (Taksonomien) er blant den mest omtalte klima- miljølovgivningen i nyere tid. Taksonomien har som formål å gi investorer og finansmarkedene bedre verktøy for å ta beslutninger og bidra til å fremme bærekraftige investeringsmarkeder. Dette skal kanalisere kapital til lønnsomme bærekraftige aktiviteter og prosjekter. Hittil har dette vært en vanskelig øvelse ettersom ESG-vurderinger og andre bærekraftsrapporter har ingen felles definisjoner av hva som er bærekraftig. Taksonomien skal samtidig bidra til å stoppe grønnvasking, og skal danne grunnlaget for standarder og sertifiseringer. For at en økonomisk aktivitet kan klassifiseres som bærekraftig i forhold til taksonomien må den oppfylle følgende kriterier (Finansdepartementet, 2023):



1: Bidra vesentlig til minst ett av seks miljømål:

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 vil være til skade for noen av de andre miljømålene.

3: Oppfylle et minimumsvilkår for sosiale rettigheter.

Implementeringen av taksonomien er planlagt som en trinnvis prosess, og det er foreløpig bare kriteriene for de to første miljømålene som er fastsatt. Fastsettelsen skjer gjennom såkalte delegerede rettsakter. EUs tidslinje for implementering er som følgende:

Sustainable activity?		Defined according to 6 environmental objectives:					
Climate change mitigation	Adaptation to climate change	Sustainable use of water and marine resources	Circular economy	Pollution prevention and control	Prevention and restoration of biodiversity and ecosystems	Social Taxonomy	Harmful & No Significant Impact Taxonomy
							
from 2022 on 2021 reporting		from 2024 on 2023 reporting?				To be defined	

Figur 4. Trinnvis implementering av EU-Taksonomien og miljømål. (PWC 2023 b)

Dette betyr at taksonomien i stor grad ikke er fastsatt og definert enda. Risikoen tilknyttet overgangen fordrer dermed eiendomsbesittere og andre aktører innen eiendom til proaktiv å jobbe med bærekraftig risikostyring koplet til taksonomien.

### Rapporteringskrav

Finanstilsynet (2020) kartla bærekraftsrapporteringen til et utvalg norske børsnoterte selskaper i 2020. Det fremgikk at 157 av 193 selskap som var omfattet av tilsynet rapporterte på bærekraftsinformasjon. Dette betyr at 36 av selskapene enda ikke rapporterte bærekraftsinformasjon, selv om dette har vært lovpålagt siden 2013. En av de viktigste

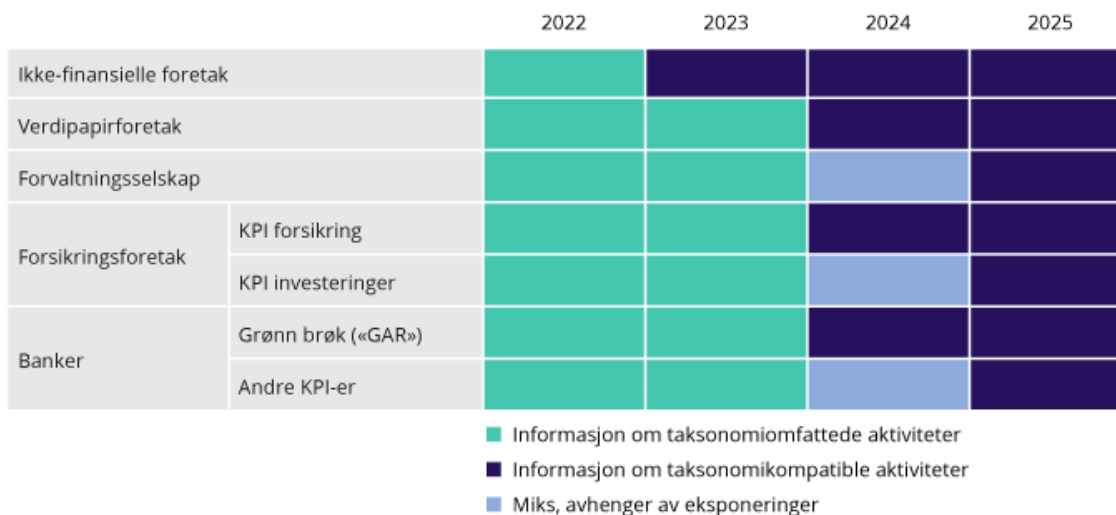
merknadene var i tillegg mangel på felles standard og taksonomi. Kartleggingen konkluderte at dagens rapporteringspraksis lider av vesentlige mangler. Opplysninger om vurderinger knyttet til risiko og vesentlighet og finansielle konsekvenser av risikoer knyttet til bærekraft var de mest alvorlige manglene. Funnene er av stor betydning, det indikeres at selskaper må forbedre rapporteringen, men også systemer og prosesser for å fremskaffe og kvalitetssikre informasjon (Brandt, 2021).

### 2.8.2 Offentliggjøringsforordningen

*Sustainability-related disclosure in the Financial services sector* (SFDR), eller offentliggjøringsforordningen, henger nøye sammen med taksonomien. SFDR etablerer standardiserte rapporteringsplikter for finansmarkedets deltakere, foreløpig for børsnoterte selskap med over 500 ansatte, samt alle banker og forsikringsforetak. Dette vil på lang vei bøte på problemene bærekraftsrapporteringen opplever i dag. PWC (2023 c) har i en rapport om SFDR presentert rapporteringspliktene som mål å forbedre transparens rundt:

- Integrering av bærekraftsrisiko og adressering av potensielle negative effekter på sentrale bærekrafttemaer i investeringsbeslutninger.
- Retningslinjer for godtgjørelser og hvordan disse er i samsvar med integrering av bærekraftsrisiko.
- Publisering av finansielle produkters investeringsstrategier, investeringsformål og faktiske investeringer.

Rapporteringsplikten innføres på samme måte som taksonomien trinnvis. Det betyr at flere selskaper må starte rapporteringen etterhvert. Begrunnelsen er at aktørene i finansmarkedet må ha informasjon om underliggende investeringer som inngår i porteføljen. Finansdepartementet illustrerer dette på følgende måte:



Figur 5. Trinnvis innføring av rapporteringskrav. (Finansdepartementet, 2023)

De fleste små og mellomstore selskaper er ikke underlagt reglene i regnskapsloven, og SFDR. Dette vil endre seg. EU-kommisjonen har laget utkast til Directive on sustainability reporting (CSRD), som i november 2022 ble vedtatt i EU. Direktivet innlemmer rapporteringspliktige selskaper i et mye større omfang enn i dag, og dette vil bli krevende for mange å følge opp (Bellamy, 2022).

Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. (2022) kan tenkes å representere et paradigmeskifte innen arbeidet med bærekraft for økonomiske aktiviteter. Problemet er at implementeringen vil ta tid, og det vil være svært krevende for mange selskaper å være kompatible med taksonomien. Styrken i taksonomien stammer fra at den er en integrert kvalitetssikring som lenge har vært mangelvare innen bærekraftige investeringer (Smith, 2021).

## 2.8 Miljøsertifisering

I dag finnes det flere veletablerte sertifiseringsordninger med både nasjonal og internasjonal aksept. Dette er verktøy foretak kan ta i bruk for å vise til sine miljøprestasjoner med legitim kredibilitet. Miljømerking og miljøledelse er to ulike tilnærminger miljøsertifisering innen næringsbransjen, men termene blandes ofte. Gjennom miljøledelse sertifiseres selve virksomheten og dens drift og produksjon. Ved miljømerking er det produktet og/eller tjenester som sertifiseres (Miljøfyrtårn, 2023 a).

Miljømerking av produkter, herunder næringsbygg, bidrar til å øke potensielle leietakers tillit til at bygget tilfredsstillende miljøstandarder og krav. Det vil også kunne gi en konkurransemessig fordel ovenfor ikke-sertifiserte virksomheter hva gjelder å tiltrekke seg leietakere, særlig nå som bransjen er i et grønt skifte (Haarstad og Rusten, 2018). På den andre siden innebærer sertifisering innen miljøledelse kartlegging av virksomhetens miljøavtrykk, implementering og gjennomføring av energieffektiverende tiltak og rapportering av miljøprestasjoner.

Grønne leieavtaler kan på mange måter brukes som virkemiddel for å oppnå bedre miljøytelse i et næringsbygg, og videre tilfredsstillende krav som stilles til bærekraft og rapporteringsplikt gjennom ESG og EU-taksonomien. Gjennom enten merkesertifisering av bygget eller miljøsertifisering av utleiers virksomhet, eller begge deler, er det tydelig at å handle bærekraftig gir virksomheter ulike fordeler, eksempelvis bedre lånevilkår. Derfor tas dette opp som tema i avhandlingen.

Videre vil vi kort introdusere de mest relevante sertifiseringsordningene ettersom de blir brukt under drøftingen av avhandlingens datasamling.

### 2.8.1 BREEAM-NOR

*“BREEAM er verdens eldste (1990) og Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM og byggenæringens eget verktøy for å måle miljøprestasjon utviklet av Grønn Byggallianse i tett samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge”*

(Byggjeneste, 2023)

Bruk av BREEAM-NOR som miljømerke innebærer en vurdering av et byggs miljøegenskaper og -ytelse. Bygget vurderes etter 9 kategorier, blant annet helse- og innemiljø, energi- og vannforbruk, valg av materialer og avfallshåndtering m.m. (Grønn Byggallianse, 2023 b). I hver kategori vurderes flere underliggende temaer og aspekter ved bygget. Resultatet er en poengsum som avgjør hvilket “bærekraftsnivå” bygget sertifiseres på. Nivåene er inndelt slik: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding (Grønn Byggallianse, 2023 b).

### 2.8.2 BREEAM In-Use

BREEAM-NOR som beskrevet over innebærer en sertifisering av bygget. Gjennom BREEAM In-Use kan en derimot sertifisere forvaltningen av bygget og allerede eksisterende bygningsmasse (Grønn Byggallianse, 2023 c). BREEAM In-Use er et forvaltningsverktøy som bidrar til å gi gårdeier og forvaltere en bedre oversikt over et byggs totale miljøytelser og kan brukes til å redusere driftskostnader og energiforbruk.

Verktøyet gir tydelige målinger av byggets miljøoppnåelser og -avtrykk. Det skaper også tillit ettersom resultatene gjennom BREEAM In-Use er tredjepartsverifiserte (Grønn Byggallianse, 2023 c). Dette er et viktig argument for bruk av verktøyet ettersom målingene innhentet fra dette systemet kan danne et grunnlag for dialog om gjennomføring av ENØK-tiltak i bygget.

### 2.8.3 ISO 14001 og Miljøfyrtårn

ISO 14001 er den mest anerkjente internasjonale standarden for sertifisering gjennom miljøledelse (DNV, 2023), og er utviklet av International Organization for Standardization. Standarden gir et klart administrasjonsrammeverk for å redusere et foretaks miljøpåvirkning, og hjelper en organisasjon “[...] å proaktivt identifisere og forstå miljøaspektene til dets aktiviteter, produkter og tjenester og tilknyttede miljøpåvirkninger” (ibid.).

“Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar” (Miljøfyrtårn, 2023 b). Miljøfyrtårn som foretak tilbyr en vurdering av hvilke tiltak en virksomhet må gjennomføre for å kunne sertifiseres, nødvendige verktøy og veiledning for å sertifiseres, samt digitale styringsverktøy som bidrar til å kontinuerlig øke virksomhetens miljøprestasjoner. Sertifisering av Miljøfyrtårn hjelper virksomheter med å “[...] redusere miljøbelastningen, stimulere til grønn omstilling og øke konkurransekraften” (ibid.).



ISO 14001 og Miljøfyrtårn er to ulike sertifiseringsordninger for miljøledelse, men flere virksomheter velger å innføre begge. Miljøfyrtårn (2023 a) begrunner dette med at de to ordningene kan utfylle hverandre på en hensiktsmessig og dynamisk måte.

## 3 Forskningsdesign og -metode

Formålet med dette kapittelet er å mer utdypende redegjøre for forskningsmetoden brukt i undersøkelsen. Det vil tydeliggjøres hvordan vi har gått frem ved innsamling av empirien, hvilke valg og vurderinger som er blitt gjort, etterfulgt av en begrunnelse for dette. Ved begrunnelsen av valgene søker vi å knytte dette til relevant litteratur, som i all hovedsak har skapt det metodiske rammeverket for undersøkelsen. Vi har tilnærmet oss undersøkelsen systematisk og grundig, og opprettholdt åpenhet. Dette er tre sentrale faktorer som kjennetegner god empirisk forskning (Johannessen, et al., 2016).

Vi ønsker å redegjøre for hvordan våre valg og vurderinger har, eller kan ha påvirket den innsamlede empirien. Dette blir grunnlaget for vurderingen av undersøkelsens kvalitet, som vi vil presentere avslutningsvis etterfulgt av etiske hensyn tatt tilknyttet undersøkelsen. Etiske standarder og hensyn er essensielle av flere grunner. Det bidrar til å sørge for at intervjuobjektene ivaretas godt, men et godt etisk rammeverk gir også undersøkelsen bedre nøyaktighet og kredibilitet (Yin, 2014).

### 3.1 Forskningsdesign

Innledende valg av forskningsdesign, herunder metodisk tilnærming og valg av undersøkelsesmetode, avhenger i all hovedsak av avhandlingens forskningsspørsmål. I verdenen av forskning finnes mangfoldige typer forskningsdesign, men hvilket som er best egnet beror på utformingen av studiens primære og sekundære forskningsspørsmål, samt hvilke temaer som ønskes undersøkt og hvordan de skal undersøkes. Et forskningsdesign danner et metodisk rammeverk for innsamling av empiri og data. Et godt forskningsdesign gir gode forutsetninger for å kunne svare presist på forskningsspørsmålene med en økt grad av kvalitet. Dermed er valgt forskningsdesign veiledende for gjennomføringen av valgt forskningsmetode, og hvordan empirien og dataene behandles (Bell, et al., 2019).

Ved valg av forskningsdesign må vi dermed se nærmere på forskningsspørsmålene vi har etablert for studien. Det finnes et tydelig skille mellom deskriptive og kausale forskningsspørsmål, skriver Jacobsen (2015, s. 64). Deskriptive forskningsspørsmål søker å undersøke og beskrive et bestemt fenomen, og utarbeides ofte som “hva-” og “hvordan-” spørsmål. Kausale forskningsspørsmål har som formål å identifisere årsakssammenhenger og undersøke hvordan ulike variabler i en gitt situasjon påvirker hverandre. Slike forskningsspørsmål introduseres ofte som et “hvorfor-” eller “hva hvis-” spørsmål (Jacobsen,

2015). Forskningsspørsmålene vi har utarbeidet for denne studien har i all hovedsak et kausalt preg ettersom vi primært søker å belyse *hvorfor* grønne leieavtaler ikke er mer utbredt. Herunder, også hvilke insentiver og utfordringer/barrierer som kan knyttes til dette. Altså ønsker vi å identifisere og undersøke årsakssammenhenger innen temaet.

Videre har denne studien et eksplorativt preg. Temaet har som nevnt i avhandlingens innledning vært forsket på tidligere. Likevel vil studiens overordnede tema i stor grad preges av dagens markedssituasjon, og faktorene som påvirker bruk av avtaleformen er ulike nå enn de var tidligere. Dette er blant annet nylig introduserte faktorer som EU-taksonomien og krav som stilles til miljøytelser i næringsbygg i forhold til ESG. Dette vil utdypes i avhandlingens teorikapittel. Studier og forskningsspørsmål med et eksplorativt preg skiller seg fra testende problemstillinger hvor man i forkant av studiet har god kunnskap om fenomenet og enkelt kan identifisere variabler tilknyttet temaet (Jacobsen, 2015). Som nevnt kom det tidlig frem at det var usikkerhet rundt terminologi innen studiets tema, og at temaet preges av et visst nivå av kunnskapsmangel. Som det fremgår av studiens forskningsspørsmål søker vi som del av forskningen å kartlegge og adressere dagens kunnskapsnivå om temaet og videre utforske hvordan dette påvirker bruk av grønne leieavtaler som avtaleform. Et forskningsspørsmål med et eksplorativt preg fordrer at man i undersøkelsen får frem utdypende og nyanserte data om temaet på få forskningsenheter. Denne tilnærmingen kategoriseres som et intensivt forskningsdesign, og innsamling av kvalitativ empiri og data er godt egnet (Jacobsen, 2005). Vi ønsker også her å påpeke at personene, som handlende og subjektive intervjuobjekter, har deltatt i undersøkelsen heretter vil bli referert til som forskningsenheter eller enheter.

På bakgrunn av utformingen og naturen av denne studiens forskningsspørsmål, samt det ovennevnte, mener vi det er hensiktsmessig å gå i dybden av temaet med relativt få, men aktuelle forskningsenheter. Studien får dermed et intensivt forskningsdesign. Det sentrale ved et intensivt forskningsdesign er å belyse fenomenet helhetlig og gi en utdypende forståelse av fenomenet. Slike studier omtales ofte som virkelighetsnære (Jacobsen, 2015).

En av styrkene ved en intensiv studie er at det gir relevante og utdypende data om det gitte fenomenet, skriver Jacobsen (2005, s. 96). Dette gir studiet en god intern validitet. Likevel kan det være utfordrende å se hvorvidt resultatet fra studien er overførbare til andre situasjoner, altså studiens eksterne validitet (Jacobsen, 2005). Dette vil drøftes ytterligere i delkapittel 3.6 om *Design- og metodekvalitet*. Det ville vært gunstig for enhver studies kvalitet å kombinere et ekstensivt og et intensivt forskningsdesign, dog ikke alltid hensiktsmessig. Hva gjelder denne studien er dette utfordrende, gitt studiens ressurser og tidshorisont. På bakgrunn av



avhandlingens overordnede tema og forskningens formål vurderer vi det dithen at en utelukkende intensiv tilnærming er tilstrekkelig og meget hensiktsmessig for studien.

Av videre hensyn til avhandlingens tidshorisont vi har til disposisjon vil det kun benyttes innsamlet data en kort periode. Studien søker å finne data om dagens nåværende situasjon, fremfor situasjonens utvikling over tid. Ifølge Johannessen et al. (2016) kan dette dermed kategoriseres som en tverrsnittsundersøkelse. Dette søker å gi et øyeblikksbilde av fenomenet som det forskes på. Vi vurderer dette dithen at en tverrsnittsundersøkelse er tilstrekkelig da vi ønsker å belyse forskningsenhetenes oppfatninger av fenomenet og situasjonen på dette tidspunktet.

### 3.2 Forskningsmetode

*“En metode er en fremgangsmåte, et virkemiddel for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder”*

(Furseth og Everett, 2020, s. 137)

Vårt valg av forskningsdesign reflekteres av studiens overordnede tema og forskningsspørsmål, og fordrer videre en kvalitativ forskningsmetode. Bruk av kvalitative metoder fanger ofte opp meninger og opplevelser av fenomenet som ikke er målbare (Dalland, 2017). Å bruke en kvalitativ metode for undersøkelsen vår vil gi oss nyansert og detaljert empiri. Dette vil være essensielt for å realisere forskningens formål og identifisere utfordringer og insentiver tilknyttet bruk av grønne leieavtaler.

For å samle inn data og empiri har vi foretatt dokument- og litteraturstudier og semi-strukturerte dybdeintervjuer. Det er dog intervjuer som utgjør hovedtyngden av studiens innsamlede data og empiri. Dette redegjøres nærmere for i delkapittel 3.4 om selve datainnsamlingen. Dette vil hjelpe oss å forstå hva som motiverer aktører til å inngå grønne leieavtaler, hva som holder dem tilbake fra å gjøre det, og hvordan grønne leieavtaler motiverer aktører til å realisere ENØK-tiltak. For å kunne avdekke nevnte faktorer er avhengige av å få frem hvordan mennesker forstår en situasjon og deres vurderinger av den, noe kvalitativ metode er godt egnet til (Jacobsen, 2015, s. 133). Enkeltindividets forståelse av en situasjon vil kunne variere meget, og grønne avtaler, både i teori og i praksis, er en omfattende og noe komplisert prosess. Benyttelse av kvalitativ forskningsmetode gjør det lettere å gå i dybden for å studere uklare og komplekse problemstillinger (Busch, 2013). På bakgrunn av dette har vi vurdert metodevalget dithen at bruk av kvalitative metoder er hensiktsmessig i denne studien.

Ettersom kvalitativ metode er en åpen metode legger forskeren færrest mulige føringer på informasjonen før datainnsamlingen (Jacobsen, 2015). Informasjonen kategoriseres og struktureres i etterkant av innsamlingen. Dette skiller seg fra kvantitativ metode hvor kategorier utarbeides i forkant av innsamlingen (Jacobsen, 2015). Dette taler også for at et kvalitativt metodevalg er hensiktsmessig for denne studien, da å kategorisere virkelighetsoppfatninger tilknyttet grønne leieavtaler i forkant av datainnsamlingen ville resultert i en meget hul datasamling. Datasamlingen ville da ikke vært tilstrekkelig for å besvare avhandlingens forskningsspørsmål, og den ville bære preg av våre antakelser om fenomenet.

Som nevnt i avhandlingens innledning vurderte vi tidlig i arbeidet å utforme en bredere spørreundersøkelse sammen med semi-strukturerte dybdeintervjuer. I all hovedsak ville dette gitt generelle data og tall om henholdsvis holdninger og bruk tilknyttet avtaleformen. Samfunnsforskere har tradisjonelt sett valgt enten en kvalitativ eller kvantitativ metode basert på fenomenet som skal undersøkes, studiens forskningsspørsmål og ønsket metode for datainnsamling. En kombinasjon av de to metodene har i senere tid oppstått som en egen forskningsmetode kalt metodetrianglering, eller “*mixed methods*” (Grønmo, 2021). Bakgrunnen for at vi ikke gikk videre med spørreundersøkelsen var at resultatene som dette ville gitt antakeligvis ikke ville komplementert datasamlingen fra intervjuene på en hensiktsmessig måte. Med tanke på avhandlingens tidshorisont og ressurser valgte vi heller å legge mer vekt på intervjurunden, da dette som nevnt utgjør hovedtyngden av datasamlingen.

En fordel ved bruk av kvalitativ metode er at undersøkelsen blir fleksibel og kan endres underveis i undersøkelsen. Prosessen tilknyttet datainnsamlingen blir derfor interaktiv, og forskningsspørsmål og metoden for datainnsamling kan tilpasses underveis, skriver Jacobsen (2015, s. 130). I denne studien har dette vært tilfellet, og vi har særlig tilpasset innsamlingsmetoden underveis ettersom flere interessante faktorer kom frem, både i de eksplorative møtene vi avholdt tidlig i arbeidet og underveis i intervjurunden. Dette har hjulpet oss å nå dypere og mer nyansert data om særlig utfordringer og insentiver tilknyttet bruk av grønne leieavtaler. Hvorvidt det var behov for å redegjøre for terminologi tilknyttet grønne leieavtaler med forskningsenhetene i forkant av intervjuene ble også tydeligere underveis. Dette skapte ikke bare bedre intervjuer, men gode samtaler om selve terminologien i seg selv og har bidratt til å utbrodere datasamlingen.

Bruk av kvalitativ metode har også ulemper. Å anvende kvalitativ metode er blant annet tid- og ressurskrevende, og en blir dermed nødt til å prioritere nyanserte data fremfor mange forskningsenheter (Jacobsen, 2015). Dette bidrar til å svekke studiens eksterne validitet, altså hvorvidt konklusjonene om fenomenet er overførbare til lignende tilfeller. Videre blir dataene komplekse og kan være vanskelige å kategorisere og behandle i etterkant av datainnsamlingen, særlig ved intervjuer, skriver Jacobsen (2015, s. 131). Dette påvirker også studiens eksterne validitet, særlig da intervjuer gir data basert på enkeltindividers oppfatninger av situasjonen. Å måle overførbarheten til oppfatninger av virkelighetsbildet er vanskelig, men har også blitt forsøkt håndtert. Eksempelvis har ulike typer insentiver tilknyttet bruk av grønne leieavtaler blitt samlet og kategorisert som økonomiske insentiver.

### 3.3 Utvalg av forskningsenheter

Et tilfeldig utvalg har ingen hensikt ved en kvalitativ studie. Det er heller ønskelig at forskningsenheten har mest mulig kunnskap fenomenet som studeres og dets kontekst (Johannessen, et al., 2016). Johannessen (ibid., s. 111) forklarer videre at god research på hvilke forskningsenheter som kan gi mest mulig relevant data i forhold til studiens formål i forkant av undersøkelsen er hensiktsmessig. Derfor benyttet vi oss heller av et strategisk utvalg. Dette gir forskningsenheter med gode forutsetninger til å svare på forskningsspørsmålene, og som kjenner bransjen (Bell, et al., 2019). Som nevnt i forrige delkapittel er en intensiv tilnærming og bruk av kvalitativ metode tid- og ressurskrevende. Derfor avgrenset vi antall forskningsenheter og intervjuer til syv, i tillegg til de tre eksplorative møtene som ble avholdt innledningsvis i arbeidet med avhandlingen. Vi har vurdert dette dithen at dette utvalget har gitt en tilstrekkelig metning av data.

Grønne leieavtaler er en form for leiekontrakt og dermed en avtaleform hvor det er flere parter involvert. En utvalgt forskningsenhet bør kunne knyttes direkte til det overordnede tema og forskningsspørsmålene i studien. Et utvalgskriterium ble derfor satt til at en forskningsenhet skal representere eller kunne knyttes til en aktør som kan delta i fremforhandlingen av en leiekontrakt for leie av kontorlokaler, og dermed anvende avtaleformen som er tema for denne studien. Dette blir da bransjeaktører som i ovennevnt prosess kan ha rolle som gårdeier, leietaker, rådgiver, forvalter og næringsmegler.

Herfra gikk utvalgsstrategien vår på å utforske hvilke aktører vi ønsket å etablere kontakt med som potensielle forskningsenheter. Et annet utvalgskriterium var at forskningsenheten hadde kjennskap til foretakets praksis tilknyttet leieavtaler, samt noe kjennskap til grønne leieavtaler

som avtaleform, ESG og EU-taksonomien. På bakgrunn av dette var vi tydelige på hva avhandlingen og intervjuet gjaldt ved første kontakt med aktøren, og presenterte et ønske fra vår side om å bli satt i kontakt med en representant fra dem som tilfredsstilte nevnte utvalgsriterier, noe som fungerte godt. I noen tilfeller var ansatte hos aktøren vist på nettsiden deres med stillingstittel og kontaktinformasjon, som gjorde søket vårt etter mulige gode forskningsenheter enklere. Vi benyttet oss også av snøballmetoden, som beskrevet av Bell et al. (2019, s. 395) og Johannessen et al. (2016, s. 119-120), og ble ofte videre henvist til andre mulige gode forskningsenheter. I etterkant av iverksatt utvalgsstrategi, gjennomført utvalg og intervjurunde er vår opplevelse at forskningsenhetene har gitt oss data og empiri i tilfredsstillende mengder og av god kvalitet i forhold til avhandlingens tema. Dette bidrar til å styrke studiens interne validitet.

Innledningsvis i studien tok vi sikte på å inkludere leietakere i undersøkelsen. Likevel ble det tydelig under utviklingen av utvalgsstrategien at dette ville bli utfordrende. Den første utfordringen var å komme frem til rett person som forvaltet eller kjente til kontraktsforholdet til deres kontorlokaler. Den andre utfordringen var å finne en leietaker som også hadde kjennskap til grønne avtaler som avtaleform, ESG, EU-taksonomien, og en innsikt i markedet for kontorlokaler utover at de deltar i det. Dette viste seg å være meget ressurskrevende. Imidlertid var det ikke en mulighet å rekruttere leietakere til undersøkelsen gjennom snøballmetoden heller.

Gjennom rådgivere og forvaltere som har nær kontakt med leietakere både ved inngåelse og gjennom leieforholdet har vi tilegnet oss data tilknyttet leietakers kunnskapsnivå, insentiver og utfordringer tilknyttet bruk av grønne leieavtaler. Vi vurderer dette som tilstrekkelig på bakgrunn av at det er gårdeiers kjernevirksomhet å drive forvaltning og utleie av næringsbygg. Dermed er gårdeier og forvaltere/rådgivere i all hovedsak styrende gjennom prosessen for kontraktsinngåelse, og den part som innehar mest relevant data innen studiens tema. Leietakere kan engasjere seg i prosessen, ofte gjennom å stille krav til byggets miljø- og bærekraftsprestasjoner. Likevel vurderer vi det dithen at ettersom leietakere flest ikke driver med denne typen virksomhet vil de ikke ha nok kjennskap til temaet for å kunne uttale seg presist om fenomenet vi undersøker. Dermed faller leietakere utenom utvalgsriteriene.

## 3.4 Innsamling av data og empiri

I dette delkapittelet vil vi gå nærmere inn på den faktiske prosessen tilknyttet datainnsamlingen. Som nevnt tidligere i avhandlingen har vi valgt å benytte oss av semistrukturerte dybdeintervjuer og dokument- og litteraturstudier. Vi mener kombinasjonen av disse typene undersøkelser gjennomført med en intensiv tilnærming og en kvalitativ metode vil bidra til å styrke studiens overordnede kvalitet.

En av styrkene med dybdeintervjuer er som nevnt at vi får frem opplevelser, meninger og atferd tilknyttet prosessen og anvendelsen av grønne leieavtaler. Lignende data og empiri vil derimot i liten grad fremgå av dokumenter og litteratur. Hva dokument- og litteraturstudiet vil gi oss er et helhetlig inntrykk av det teoretiske og faglige rammeverket tilknyttet avtaleformen. Dette vil gi oss et overblikk teorier dataen og empirien fra intervjuene kan knyttes til, og danner grunnlaget for videre drøfting som vil foregå i avhandlingens femte kapittel.

### 3.4.1 Semistrukturerte intervjuer

Vi opplevde intervjuer som en god datainnsamlingsmetode som ga oss data fra forskningsenheter som hadde førstehåndskunnskap om avhandlingens overordnede tema og dermed kunne beskrive prosessen godt (Kjeldstadli, 1999). Intervjuer er en særs god kilde for data i henseende til enhetenes holdninger og motiver tilknyttet temaet, forklarer Bell et al. (2019, s. 457).

Semistrukturerte dybdeintervjuer gir fleksibilitet og gjør samtalene interaktive. Dette ga oss muligheten til å aktivt styre forskningsenhetene i den retningen vi vil, men gjør også at enhetene kan uttrykke seg relativt fritt. Dermed fikk vi friheten til å stille oppfølgingsspørsmål der det var hensiktsmessig, og muligheten til å returnere til intervjuguiden ved behov. Ikke alle enhetene hadde samme overordnede rolle ved fremforhandlingen av en leieavtale, og intervjumetoden ga oss muligheten til å tilpasse rekkefølgen på spørsmålene og hvor vi la mest vekt etter hvem vi intervjuet (Johannessen, et al., 2016).

#### *Forberedelser før intervjurunden*

I forbindelse med intervjurunden utarbeidet vi i forkant en intervjuguide. Vi har valgt å strukturere intervjuguiden i henhold til de sekundære forskningsspørsmålene for studien. Dette fremgår tydelig i vedlegg 4. Intervjuguiden for et semistrukturert intervju gir vanligvis en liste over temaer, men spørsmål, tema og rekkefølgen kan variere, påpeker Johannessen et al. (2016, s. 148). Likevel har vi valgt å legge til noen faste spørsmål direkte tilknyttet hvert forskningsspørsmål, noe som gjør vår intervjuguide mer strukturert. Jacobsen (2015, s. 149)

skriver at noe prestrukturering er nødvendig for å se til at datasamlingen ikke blir for kompleks og ressurskrevende å behandle ved senere anledning. Til tross for prestruktureringen har vi sikret at forskningsenhetene kan uttrykke seg fritt gjennom åpent formulerte spørsmål.

### *Gjennomføring av intervjuer*

Før vi formelt sett startet intervjuet satt vi oss ned og pratet litt om terminologien innen grønne leieavtaler, leiekontrakter og energieffektiviserende tiltak. Dette gjorde det enklere for oss å behandle dataene i ettertid av intervjuerunden, og hjalp oss å tolke enhetenes opplevelser og motiver. Deretter ønsket vi å minne enheten på personvern hensyn, at all data som kan knyttes til både enheten og foretaket hen representerer vil bli anonymisert, og at all data destrueres etter endt studie. Videre spurte vi om enheten ville godta at intervjuet ble tatt opp, noe som gjorde at behandlingen av datasamlingen ble mer oversiktlig. Dette bidrar også til å styrke studiens interne validitet. Samtlige forskningsenheter godtok dette, og vi opplevde et forent ønske fra enhetene om å bidra til å belyse studiens overordnede tema.

Vi inviterte til et fysisk eller digitalt møte for å gjennomføre intervjuene. Flest av intervjuene ble gjennomført digitalt da flest av enhetene ønsket dette. Ifølge Jacobsen (2005, s. 134-144) er det enklere å etablere tillit mellom forskerne og enheten ved fysiske møter, og man får muligheten til å observere enheten. Vi forlenget derfor tiden vi hadde satt av til "lett prat" i de digitale møtene for å bygge tillit og bli bedre kjent i forkant av intervjuet. Samtlige digitale møter ble avholdt over Microsoft Teams med aktivt kamera og samtykke til å gjøre opptak av intervjuene. Dermed fikk vi muligheten til å observere enhetene gjennom intervjuet til tross for avstanden. De fysiske møtene ble avholdt på enhetens arbeidsplass. I de digitale møtene oppholdt enhetene seg enten hjemme eller på kontoret sitt. Jacobsen (2015, s. 147) påpeker at dette gir mer troverdige svar da møtestedene kjennetegnes som naturlige steder for enhetene. Dette styrker også studiens interne validitet.

Som nevnt tidligere ble det gjennomført syv intervjuer under innsamlingen av data og empiri. Figur 6 gir en oversikt over forskningsenhetene som har deltatt, noe informasjon om enheten og selve intervjuet.

Forskningsenhet	Rolle/bakgrunn	Møteplass	Lengde	Dato
A	Gårdeier + Forvalter	Fysisk	1t 20min	15.02.2023
B	Gårdeier + Forvalter	MS Teams	1t 15min	17.02.2023
C	Gårdeier + Forvalter	Fysisk	1t	22.02.2023
D	Forvalter + Rådgiver	MS Teams	1t 5min	24.02.2023
E	Forvalter + Rådgiver	MS Teams	1t	01.03.2023
F	Gårdeier + Forvalter	MS Teams	1t 10min	08.03.2023
G	Gårdeier + Forvalter	MS Teams	55 min	08.03.2023

Figur 6. Oversikt over forskningsenheter fra intervjurunden. (Egenprodusert)

Enkelte forskere hevder at datainnsamlingen bør fortsette frem til forskeren ikke får ny informasjon lenger, skriver Johannessen et al. (2016, s. 114). Vi opplevde at vi fikk mindre ny informasjon for hvert intervju underveis i intervjurunden. Ettersom vi i stor grad har benyttet oss av snøballmetoden for å rekruttere nye forskningsenheter, stoppet vi etter hvert å aktivt søke ytterligere enheter. Erfaringen fra tidligere intervjuer gjorde også at vi brukte mer tid på oppfølgingsspørsmål når svarene ble entydige. Likevel kan det argumenteres for at vi traff et slags metningspunkt hvor det deretter var lite sannsynlig at ytterligere forskningsenheter ville tilføre studien ny informasjon (Johannessen, et al., 2016).

### 3.4.2 Dokumentstudie

Formålet med et dokumentstudie er å kartlegge eksisterende forskning og undersøkelser, og videre benytte data som tidligere er innsamlet av andre forskere, som beskrevet av Jacobsen (2015, s. 171). Andre dokumenter enn tidligere forskning blir også undersøkt. Blant annet har vi fått tilgang til og studert ulike standardmaler for leiekontrakter, både for tradisjonelle leieavtaler og grønne leieavtaler. Dette har gitt oss et godt innblikk i hva slags vilkår, bestemmelser og forpliktelser som inngår i en leiekontrakt, og hva som er gjenstand for diskusjon ved fremforhandling av en grønn leieavtale. Samtidig har det også styrket vårt kunnskapsgrunnlag i forkant av intervjurunden, noe som gjør det enklere å identifisere funn, knytte det til avhandlingens teoretiske rammeverk og drøfte videre.

For å finne dokumenter har vi benyttet oss av et flertall søkemotorer med ulike sorteringer og filtreringer. Flertall av dokumentene er funnet gjennom søk på Google Scholar og Brage, NMBUs digitale fulltekstarkiv. Hva gjelder sortering og filtrering har vi forsøkt mange ulike tilnærminger, men i all hovedsak årstall og dato for å opprettholde en viss tidsriktig relevans.

### 3.4.3 Litteraturstudie

Tanken bak gjennomføring av en litteraturstudie på temaet er å kartlegge den eksisterende kunnskapen om temaet. I all hovedsak har dette bestått i å undersøke de akademiske kildene som er sitert og/eller referert til i rapporter, gradsoppgaver og artikler om temaet og faktorer som kan knyttes til fenomenet. Litteraturstudien ble benyttet under etableringen av denne studiens forskningsspørsmål. Data fra litteraturstudien brukes ikke til å besvare denne studiens forskningsspørsmål, men knyttes heller til enkelte funn som deretter er gjenstand for drøfting.

## 3.5 Behandlingen av innsamlet data og empiri

Første steg var å transkribere alle rådataene fra intervjurunden. Dette ble forsøkt gjennomført så fort som mulig etter hvert intervju. Dermed fikk vi i tillegg notert særlige observasjoner ift. blant annet kroppsspråk, i tillegg til hva som fungerte bra og hva som kan gjøres bedre til neste intervju. Etter transkribering ble datasamlingen forsøkt kategorisert. Ettersom intervjuene var semistrukturerte hendte det at data som var relevant til et senere deltema dukket opp tidligere i intervjuet. En stor del av databehandlingen ble dermed å identifisere funn og annen relevant data og knytte det til det mest relevante sekundære forskningsspørsmålet. Vi opplevde dog at kategoriene ble for brede og at det ble mye frem og tilbake i datasamlingen for å følge et resonnement. Johannessen et al. (2016, s. 165) påpeker at dette kan skje dersom man kategoriserer funn etter intervjuguidens hovedtemaer, og at datasamlingen vil kunne bli noe vanskelig å jobbe med. For å hindre dette etablerte vi flere underkategorier for å fremheve nyansene i dataen, og det ble dermed enklere å identifisere fellestrekk i datasamlingen (Johannessen, et al., 2016, s. 165). I tillegg ga vi funn en kort tallkode dersom et foreliggende fellestrekk kunne knyttes til flere kategorier.

Hva gjelder dokument- og litteraturstudiet gjennomførte vi en kontekstuell dataorganisering, som beskrevet av Johannessen et al. (2016, s. 169). På denne måten kan vi identifisere “[...] det som er spesifikt i en spesiell kontekst” (ibid.). Gjennom denne metoden ble dataenes relasjoner og kontekst hensyntatt under struktureringen, og det ble enklere å knytte funnene fra intervjurunden til relevant forskning og akademisk.



## 3.6 Design- og metodekvalitet

Reliabilitet og validitet er to sentrale faktorer ved vurdering av avhandlingen og studiens troverdighet. Enhver empirisk studie bør ta stilling til de to ovennevnte faktorene i tilknytning til datasamlingen, men det er verdt å nevne at “[...] å oppnå absolutt validitet og reliabilitet er et umulig mål for enhver forskningsmodell.” (LeCompte & Goetz, 1982).

### 3.6.1 Reliabilitet

Studiens reliabilitet knyttes til hvorvidt studiet lar seg gjenskape og om den innhentede empirien er å anse som konsistent (Bell, et al., 2019). Johannessen et al. (2016, s. 37) påpeker at et tegn på høy reliabilitet er om flere forskere finner lignende resultater ved studie av et lignende tema. Avhandlingen baserer seg som nevnt på en kvalitativ undersøkelse. Imidlertid kan kvalitative studier være vanskelige å gjenskape ettersom den innsamlede empirien ofte er svært kontekstavhengig, særlig når hovedtyngden av datasettet kommer fra semistrukturerte intervjuer (Johannessen, et al., 2016, s. 213). Begge forfattere var til stede som forskere under samtlige intervjuer. Dette styrker studiens reliabilitet da vi er to som opplever i hvilken kontekst data fremkommer i, og vi er to som kan vurdere og diskutere datasettet etter behandling. Vi hadde lydopptak fra samtlige intervjuer under transkriberingen av rådataene. Dette styrker også reliabiliteten da vi kunne gjengi intervjuene i sin helhet i transkriptet uten at rådataene påvirkes av våre subjektive tanker. Jacobsen (2005, s. 189) påpeker også at dette åpner for kontroll og sammenligning av rådataene for andre forskere. Dette er imidlertid ikke mulig uten tillatelse fra forskningsenheten involvert og forfatterne av avhandlingen.

Avslutningsvis har vi forsøkt å gi en detaljert og åpen beskrivelse av hvordan vi har gått frem gjennom undersøkelsen, noe som styrker studiens reliabilitet, ifølge Johannessen et al. (2016, s. 232).

### 3.6.2 Validitet

I kvalitative studier dreier validitet seg om hvorvidt studiens resultater oppfattes som korrekt. Validiteten vurderes etter hvorvidt datasamlingen representerer virkeligheten og reflekterer studiens formål (Jacobsen, 2015, s. 228; Johannessen, et al., 2016, s. 232). Dette avhenger i all hovedsak av hvorvidt vi har truffet de rette menneskene og at deres presentasjon av fenomenet stemmer. Ettersom hovedtyngden av datasamlingen består av meninger, opplevelser og refleksjoner vil det være utfordrende å bedømme studiens validitet, da denne typen data ikke er målbar.

Samtlige forskningsenheter i studien er å anse som førstehåndskilder. Dette er et resultat av utvalgsstrategien vår, som beskrevet i delkapittel 3.3. Enhetene påpekte at temaet er noe de også ønsker bedre belyst, og enhetenes nærhet til fenomenet kan ikke betviles. Det er dermed heller ingen grunn til å tvile på enhetenes vilje til å avgi korrekt informasjon.

#### *Intern validitet*

For å bedømme studiens interne validitet må en vurdere hvorvidt studien finner en “[...] sammenheng mellom det fenomenet som undersøkes, og de dataene som er samlet inn.” (Johannessen et al., 2016, s. 232). Datasamlingen fra intervjuene ble som nevnt tidligere i kapittelet behandlet nøye, kategorisert og analysert og tolket. Vår bakgrunn som eiendomsfaglige studenter styrker studiens interne validitet ettersom vi har kunnskap om forhold tilknyttet kontrakts- og avtaleinngåelse og leieforhold. Vi har fått tilgang til standardmaler med ulike typer grønne klausuler for anvendelse av grønne leieavtaler, som også styrker den interne validiteten av dokument- og litteraturstudien. Johannessen et al. (2016, s. 232) påpeker at særlig to teknikker kan styrke studiens validitet: metodetriangulering og vedvarende studier. Dette ble ikke aktuelt i denne studien på bakgrunn av avhandlingens tidshorisont, som uttrykt i delkapittel 3.2 om *Forskningsmetode*.

#### *Ekstern validitet*

Ifølge Johannessen et al. (2016, s. 233) omhandler ekstern validitet hvorvidt studien kan “[...] etablere beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre områder enn det som studeres”. Han påpeker i senere tid at den eksterne validiteten tilknyttes “[...] hvorvidt resultatene fra undersøkelsen kan generaliseres eller overføres til andre settinger enn de som er studert” (Johannessen, et al., 2020, s. 410). Dermed vil studiens eksterne validitet avhenge av avhandlingens avgrensninger. Ettersom grønne leieavtaler er preget av usikkerhet tilknyttet terminologi har vi vært nøye med begrepsbruken gjennom studien. Likevel er hovedtyngden av studiens data innhentet gjennom en intensiv og kvalitativ tilnærming, og det er benyttet intervjuer. Som nevnt i delkapittel 3.2 om *Forskningsmetode* består datasamlingen av et utsnitt av forskningsenhetenes virkelighetsbilde, representert gjennom oppfatninger, motiver og refleksjoner. Vi kan dermed ikke sikre en fullstendig ekstern validitet.

### 3.7 Forskningsetiske hensyn

Under samfunnsforskning berører man gjerne både enkeltpersoner og mellommenneskelige forhold. Johannessen et al. (2016, s. 83) påpeker at det derfor er viktig å hensynta etiske prinsipper og lovbestemte regler under undersøkelsen.

Som forskere plikter vi å respektere forskningsenhetens privatliv og unngå at enheten skades på noen måte som et resultat av å ha deltatt i forskningen. Informasjonsskrivet vi har utarbeidet ble vedlagt invitasjonen til deltakelse i undersøkelsen for å hensynta enhetenes rettigheter. Skrivet er basert på en mal utgitt av Sikt som hensyntar etiske prinsipper og retningslinjer tilknyttet samfunnsforskning, se *Vedlegg 3*. I forbindelse med undersøkelsen avhandlingen baserer seg på ble det sendt en søknad til Sikt. Søknaden ble godkjent i forkant av intervjurunden, og vi har behandlet datasamlingen og opplysninger som kan knyttes til enhetene i henhold til avtalen. Enhetene er blitt informert om at deltakelse er frivillig, at all avgitt data fullstendig anonymiseres, at det på samtykke fra enhet ble gjort opptak av intervjuet, og at all data avgitt fra enheten vil slettes dersom enheten skulle ønske å trekke seg fra deltakelsen. Søknad til Sikt og deres vurdering fremgår henholdsvis av *vedlegg 1* og *vedlegg 2*. Merk at vurderingen er datert 01.04.23. Dette er en oppdatert vurdering ettersom vi endret informasjonsskrivet underveis i undersøkelsen, opprinnelig godkjenning ble avgitt før undersøkelsen startet.

## 4 Empiri

I avhandlingens fjerde kapittel vil vi presentere empiri og funn fra undersøkelsen. Intervjuguiden var inndelt i tre ulike deler med hvert sitt fokusområde tilknyttet grønne leieavtaler og -forhold: *Kunnskapsbase*, *Utfordringer/barrierer* og *Insentiver/drivere*. *Kunnskapsbase* dreier seg om relevante kunnskaper og erfaringer som kan knyttes til bruk av avtaleformen. Disse overordnede kategoriene danner grunnlaget og rammeverket for hvordan datasamlingen presenteres. Før presentasjonen av empiri og funn vil virksomheten enhver forskningsenhet representerer kort introduseres, ettersom det kan være hensiktsmessig å si noe om “størrelsen” på virksomheten og hva slags virksomhet de driver.

Vi minner om at privatpersonene, som handlende subjekter, som deltok i undersøkelsen refereres til som forskningsenheter og enheter.

### 4.1 Forskningsenhet A

#### *Kort om aktøren*

Aktør A er et mellomstort privateid eiendomsselskap. Aktøren eier, utvikler og forvalter eiendommer innenfor både kontor, handel og logistikksegmentene.

#### *Kunnskapsbase*

Ved innledende spørsmål om forskningsenhetens kunnskap om grønne leieavtaler og hva de inneholder mener enheten dette i første omgang dreier seg om intensjonsavtaler, og “[...] handler om å få et bevisst forhold til de tingene man prater mye om, energiforbruk, avfallshåndtering m.m.”. Enheten utdyper videre at de har “veldig lite” kjennskap til de konkrete formene for grønne leieavtaler som finnes, men påpeker samtidig at de prøver å implementere noen former for grønne klausuler der de ser at dette er mulig. Enheten forteller at det brukes intensjonsavtaler og klausuler som omhandler bærekraft i leieavtalene i dag, men disse omtales som basert på en “[...] noe svevende og lite konkret felles ambisjon om å drifte bygget grønt”, med ingen eller få forpliktelser.

På spørsmål om hvordan de oppfatter leietakers kjennskap til grønne leieavtaler svares det at kunnskapen er “[...] nokså begrenset”. Mange leietakere er opptatt av bærekraft, men når det gjelder å ha et aktivt forhold til dette gjennom leieforholdet er vi et stykke unna der vi burde være i dag, påpeker enheten.

På spørsmål om enheten bruker avtaler for å gjennomføre grønne energi- og oppgraderingstiltak i fellesskap i dag uttales det *“Nei det gjør vi ikke, i den siste leieavtalen har vi ikke noe om dette på noen som helst måte”*. Enheten utdyper videre at disse grønne oppgraderingene er noe de gjør uavhengig av samarbeid med leietaker. Likevel innrømmes det at et samarbeid med leietaker ville kunne akselerere antall oppgraderinger.

Ved spørsmål angående bruken av avtaler som muliggjør grønne bruks- og driftsrutiner blir heller ikke disse tatt i bruk mellom avtalepartene. Igjen påpeker enheten at dette er forhold de ikke egentlig ønsker å binde leietaker til. Enheten påpeker imidlertid at det finnes tekniske systemer i flere av byggene som lysregulerer bygget. Hittil har de opplevd liten interesse eller faktiske ønsker fra leietaker om å tilpasse bruken mer energieffektivt eller liknende. Driften av bygget drives på flere områder med et bærekraftig fokus, men dette er ikke noe som er kontraktsfestet, sier enheten.

#### *Utfordringer/barrierer*

I forholdet mellom avtalepartene, blir den største barrieren omtalt av enheten som den økte risikoen tilknyttet leieforholdet. Enheten er opptatt av at en leieavtale må kunne oppfylles for at det skal bli et gjensidig godt leieforhold, og omtaler grønne klausuler som “begrensninger” som vil øke nedsiderisikoen. Det utdypes at hvis det lages for “snille” klausuler, som ikke vil ha store nok bærekraftige gevinster, *“[...] hva er poenget da?”*. Enheten mener utviklingen av bærekraft går i riktig vei, men det går tregt. Mye av dette går på risikoen, og usikkerheten knyttet til økonomi og regulatoriske forhold.

Det vises også til at mye av ansvaret synes å ligge på utleieren som en slags bransjenorm, og dette forhindrer kontraktsfestelse og samarbeid mellom avtalepartene. Denne normen forhindrer samtidig utleier å pålegge leietaker for mange forpliktelser, mener enheten. Dette utdypes med at å stille tøffe krav til kontraktsfesting av miljøtiltak vil kunne medføre at potensielle leietakere må takke nei, og i et leiemarked som går både opp og ned vil det medføre tap av inntekter. Enheten uttaler at dette kan settes på spissen *“Hvis man aldri skulle leid ut til et oljeselskap ville det begrenset handlingsrommet vårt noe, og det blir vanskelig å gjøre forretninger med en mulig leietaker bare fordi de ikke er grønne nok”*.

Ved spørsmål om andre utenforliggende forhold som skaper utfordringer for grønne leieavtaler svarer enheten at det ikke synes å være noen store hindringer akkurat nå. Det er mer hos avtalepartene disse begrensningene ligger, mener enheten. Likevel vil dette endre seg mener

enheten, og jo lengre vi kommer inn i det grønne skiftet vil forutsetningene endre seg. På oppfølgingsspørsmål til hva enheten mener vil endre seg svares det at det etterhvert vil bli pålagt strengere regler for hvordan grønne tiltak skal implementeres i grønne leieavtaler, og dermed insentiveres implementeringen av dette. Et forhold som trekkes frem av enheten er hvordan utregning av felleskostnader er simplificert kraftig de siste årene, og implementeringen av grønne leieavtaler vil kunne skape administrativt merarbeid, kostnader og generelt usikkerhet i forhold til leietaker.

På spørsmål om forhandlingene rundt grønne forhold i leieavtalene er preget av usikkerhet, mener enheten at partene ofte snakker forbi hverandre. Forhandlingstema omtales som *“litt upløyd mark”*, blant annet på grunn av usikkerhet knyttet til begrepsbruk og kjennskap til hvordan implementering skal gjøres både i teori og praksis. Enheten mener at ingen av partene som regel har et helt klart bilde av hva de ønsker i forhold til bærekraft i leieforholdet. Det vises til at det som regel er interessant for begge partene i starten, men forsvinner litt bort utover i forhandlingen, og at det som regel ender opp i *“den vanlige praten om kroner og ører”*. Enheten viser til at hittil har ingen leietakere spurt om hvor mange kWh energi lokalene de disponerer faktisk bruker, men at noen nå begynner å stille krav til energiklasse i byggene de jobber. Enheten trekker frem at usikkerhet rundt leieforholdets faktiske varighet også påvirker usikkerheten, det vil derfor være krevende å fremforhandle en kostnadsfordeling og avtale som er fornuftig for begge parter når man hensyntar et tidsaspekt.

Enheten ser ikke selve utformingen av leieavtalen som et problem, men uttaler en stor bekymring knyttet til eventuelle mislighold av avtalen. Dette kobler leietaker opp mot et leiemarked med sterk konkurranse, og dermed frykt for tapte inntekter hvis de ikke følger leietakers ønsker. Enheten fokuserer derfor på en mer *“utleiervennlig avtale”* som er *“lettspiselig”* for leietakere. Avslutningsvis om barrierer uttaler enheten at *“Selv om vi som alle andre er opptatt av bærekraft ønsker man en størst mulig frihet og utleiervennlig kontrakt. Vi ønsker jo ikke å legge for mange begrensninger på oss selv”*.

#### *Insentiver/drivere*

På spørsmål om hva som er de viktigste insentivene bak implementeringen av miljøtiltak i leieavtaler preges svaret fra enheten av at dette ikke er noe de gjør i stor grad i dag. Det blir dermed en mer hypotetisk besvarelse hvor det påpekes at dette vil være med på å bevisstgjøre bærekraftsforhold i leieforholdet. Enheten mener det vil kunne være økonomiske fordeler ved implementering, men hovedsakelig vil det viktigste insentivet være ønsket om å bidra. Enheten

opplever det som en viktig faktor å bry seg om bærekraft, og det å si at man ikke bryr seg om det, det er å diskvalifisere seg selv fra det å bli tatt på alvor. På spørsmål om å utdype dette svarer enheten at de ikke er blant de største organisasjonene, og de jobber hardt nok kun med “[...] absorbere de nye tingene som skjer til enhver tid, å skjønne det, og implementere det”. Enheten eksemplifiserer at større organisasjoner har mye større kapasitet til å implementere grønne leieavtaler i leieforholdene, men at det gjennom de større organisasjonenes arbeid gjerne drysser ned litt inspirasjon til de litt mindre.

På spørsmål om hva som insentiverer leietaker til å inngå grønne leieavtaler mener enheten at det i stor grad handler om å bidra til den fellesdugnaden rundt en mer bærekraftig verden. Samtidig trekkes det frem at forutsigbare kostnadsfordelinger kan insentivere til slike leieavtaler. Et annet forhold er rapporteringsplikten leietakerne har overfor sine eiere, her må de ofte svare opp blant annet energiforbruk og lignende, sier enheten.

På spørsmål om det burde dannes flere insentivordninger tilknyttet til grønne leieavtaler mener enheten at dette i utgangspunktet er overflødig. Men i forhold til økende energipriser vil slike insentivordninger bli mye mer lukrative, og sånn sett være gode insentiver for implementering av oppgraderinger både teoretisk og praktisk. En ordning som enheten mener kunne gi gode resultater er sertifiseringsordninger knyttet til grønne leieforhold, og at dette generelt er et virkemiddel som øker aktiviteten. Enheten etterlyser avslutningsvis flere ordninger knyttet til deling av kunnskap og erfaringer med grønne leieavtaler, en slags kunnskapshub.

## 4.2 Forskningsenhet B

### *Kort om aktøren*

Aktør B er en mellomstor privateid aktør som forvalter og leier ut næringslokaler i flere ulike segmenter. Aktøren har en egen intern enhet for bærekraft, energi og miljø, og anses som en ledende aktør innen bærekraft tilknyttet drift av næringsbygg.

### *Kunnskapsbase*

Innledningsvis var temaet hvilke kunnskap og erfaringer forskningsenheten hadde om grønne leieavtaler. Enhetens inntrykk er at de på mange måter kan bli for komplekse. Erfaringsmessig har enheten anvendt Miljøavtalen fra Norsk Eiendom som utgangspunkt, for deretter å forenkle avtalen mye. Enheten påpeker at malen er kompleks, i alle fall for de som ikke har god kompetanse innen miljø og energi og/eller driver med bærekraftig drift av bygg som primær virksomhet. Innad i egen virksomhet slet utleiesjefer med å forstå avtaleformens omfang og

innhold, og det ble dermed vanskelig å formidle kontrakten til leietakere og skape tillit. Enheten har jobbet mye med å forenkle malen og bruke konkrete illustrasjoner for mulige besparelser for leietaker for å “[...] være tydelig og skape tillit”. Enheten poengterer videre at en stor del av prosessen går tross alt ut på å danne et utgangspunkt for et godt leieforhold, og tillit spiller en stor rolle. Enheten omtaler å “selge inn” ideen om en grønn leieavtale, og tydeliggjøre at det faktisk skaper en vinn-vinn situasjon, som en ømfintlig prosess. Særlig når en del av eksempler og modeller de legger frem i en viss grad preges noe av spekulasjoner i fremtidige energipriser og -kostnader.

Enheten poengterer at å være presis og konkret i avtalene er viktig, men at det samtidig er viktig å gjøre de grønne klausulene lett forståelige. Enheten trekker frem et eksempel fra en avtale de nå forvalter hvor et grønt bilag viser til en tiltaksplan av et ENØK-tiltak som gjelder solceller. Bestemmelsene ble dog misforstått, og leietakeren trodde klausulene gjaldt ENØK-tiltak generelt i bygget, og understreker igjen at å utforme avtalen enkelt, men konkret og presist er kritisk. I tillegg til å forenkle og presisere avtalen er det også viktig å finne en økonomisk modell på den eventuelle kostnadsfordelingen som passer for hver enkelt leietaker. En ønsker jo å finne en slags standardmal som passer alle, men enheten påpeker at det er vanskelig å lage en konkret og presis mal som passer alle leieforhold.

Enheten forklarer at de skiller mellom vedlikeholdstiltak og ENØK-tiltak. Utleier står for å dekke nødvendige vedlikeholdstiltak av typen “en til en bytte”, og dette er i all hovedsak kontraktsfestet i leiekontrakten. Kostnadsfordelingen som fremgår av leieavtalens grønne bilag er kun på rene ENØK-tiltak, mer spesifikt merkostnaden av å investere i bedre utstyr fremfor “en til en bytter”. Enheten viser til at de så langt har løst dette gjennom å dele den økonomiske gevinsten fra energibesparelsen 50/50 i et gitt antall år. Dermed får utleier “[...] nedbetalt noe av investeringen, ikke på nært hold hele, men vi ser jo også verdien i oppgraderingen av bygget”. Kostnadsfordelingen rettes også kun mot ENØK-tiltak som kan knyttes til mer omfattende oppgraderinger og investeringer. Driftstiltak som reduksjon av vann- og strømforbruk er ikke i seg selv kontraktsfestet gjennom noe grønn klausul. Enheten påpeker at de, som utleier, har fasiliteter tilknyttet avfallshåndtering og tilbyr dette som en “tjeneste” leietakere kan å bruke. Dette faller inn under energiledelse fra utleiers side.

Angående leietakers kunnskapsnivå tilknyttet grønne leieavtaler mener enheten at leietakere har lav til ingen kjennskap til grønne leieavtaler som avtaleform. I deres tilfelle har det alltid vært de, som utleier som har vært initiativtakere tilknyttet informering og fremforhandling av



en grønn leieavtale. Enheten nevner likevel at interessen er stigende, og tror dette kan begrunnes i galopperende energikostnader som videre gjør leietakere mer bevisste på forbruket deres. *“Noen leietakere har tatt kontakt og spurt om det er noe de eller vi kan gjøre for å redusere energikostnadene”* sier enheten og påpeker at veien derfra er kort til *“Vi kan se på disse type tiltakene som kan finansieres på denne og denne måten”*.

Enheten påpeker at de er fullstendig avhengige av leietakers tillit da temaet absolutt er nytt for leietakere, og at dette resulterer i at de som aktør ofte tar førersete gjennom forhandlingene. Avslutningsvis understreker enheten at de også er avhengige av at leietakerne bidrar for å kunne bedre miljøytelsen i porteføljen deres i storskala, og dermed ytterligere kutte leietakernes energikostnader.

#### *Utfordringer/barrierer*

Enheten mener en barriere kan knyttes til leietakeres kunnskapsnivå om grønne leieavtaler og leieavtaler generelt; særlig i hvilken grad de er bevisste på eget energiforbruk. Dette gjør det vanskelig for leietakere å etterspørre en grønn leieavtale. Enheten sier at de gjerne tar på seg rollen som initiativtaker og informerer gjerne leietakere om avtaleformen, men *“Det er likevel vanskelig fordi det ikke er alle leietakere som har et bevisst forhold til energikostnadene sine. Dette gjør at de ikke helt vet om de vil tape på avtalen eller ikke”*. Enheten understreker videre at de ofte møtes med lav betalingsvilje fra leietakerne, og at det derfor er utfordrende å lykkes med grønne leieavtaler.

Internt i foretaket er utleiesjefene *“[...] veldig opptatte at vi ikke skremmer bort potensielle leietakere, spesielt eksisterende leietakere, og at de ikke føler at de får et dårligere produkt eller blir “lurt” inn i noe”*. Denne frykten for å ta på seg et fremtidig uforutsett tap er tydelig hos leietakerne og er utfordrende å håndtere, uttaler enheten. Det er viktig at leietakerne ikke føler at utleier forsøker å lempe vedlikeholdskostnader over på dem, og få dem til å forstå at det som skal fordeles er en andel av investerings-/merkostnaden av ENØK-oppgraderingen, som også vil gagne dem. Dette er dog utfordrende å formidle med tanke på utleiesjefenes og leietakernes kjennskap til temaet. Videre er det å vise til faktiske besparelser som nevnt preget av usikkerhet da det å spå fremtidige energikostnader medfører en viss risiko, og det *“[...] kan oppstå usikkerhet rundt på hvilken sikt leietaker får den fortjenesten rett og slett”*. Enheten avslutter med å si at *“Det er tøft å kunne si “dette vinner dere på” med fullstendig sikkerhet, selv om vi vet at leietakere mest sannsynlig vil vinne på det”*.

Enheten mener det er viktig å inkludere bærekraftsansvarlige med kompetanse i forvaltningen på utleiersiden. Det at utleiesjefene eller utleiemeglerne er de som følger opp leietakerne og skal skape tillit hele veien, og ikke en som kan svare på alle spørsmål tilknyttet bærekraft og energiforbruk skaper absolutt en barriere. Samtidig er ressursbruk og administrasjonskostnader tilknyttet den ekstra oppfølgingen noe som kan komplisere dette og være utfordrende for aktører, forklarer enheten, og legger til at “[...] det ofte er lettere å bare videresende fakturaen fra strømleverandøren”.

En annen utfordring er bruk av avtaleformen i flerbrukerbygg, uttrykker enheten. I et bygg med flere leietakere med ulike opprinnelige leiekontrakter, ulike tilpasninger i leieforholdet og ulike finansielle muskler er det sjelden investerings-/betalingsvilje finnes hos samtlige leietakere i bygget. I tillegg vil lengden på leieavtalene variere, og uforutsette endringer i leieforholdet underveis kan oppstå. Spørsmålet blir da hvordan investeringskostnadene skal fordeles. Bør den fordeles på leietakerne som ble med på avtalen, eller bør utleier stå for den, og hva da med den økonomiske gevinsten fra besparelsen? Dette er spørsmål som tydelig må redegjøres for ved tiltak, og som per nå kan anses som en form for barriere for avtaleformen, sier enheten.

Av utenforliggende forhold påpeker enheten at de per nå er noe usikre på de juridiske forholdene tilknyttet solcelleanlegg på tak. En annen utenforliggende faktor er teknologisk utvikling, og hvorvidt et produkt i ENØK-tiltaket kan anses utdatert etter kort tid. Dette er forhold som skaper en viss risiko tilknyttet tiltaket som utleier må ta høyde for.

### *Insentiver/drivere*

For aktøren er ikke bærekraft bare et mål, men en strategi, uttaler enheten. De ønsker å lykkes i å være en grønn eiendomsaktør, og god anvendelse av grønne leieavtaler er et godt virkemiddel for nettopp dette understreker enheten. Videre poengterer enheten at det absolutt er et økonomisk insentiv for utleier å benytte seg av avtaleformen. Tidligere stod utleier som ansvarlige for hele investeringen ved ENØK-tiltak, til tross for at det er leietaker som oppnår besparelsen i form av lavere energikostnader. Grønne leieavtaler gjør at utleier kontinuerlig kan arbeide med bærekraft og forbedre et byggs miljøytelser, i motsetning til at de hindres i å gjennomføre ENØK-tiltak i større skala på bakgrunn av økonomiske årsaker, understreker enheten.

Enheten påpeker også at de som nevnt ser verdien av å få et grønnere bygg. Dette er også en del av det økonomiske insentivet ettersom det nå er attraktivt for leietakere å leie i et grønt

bygg i forhold til diverse miljøsertifiseringer, og det bidrar til et bra “brand” for utleier. “Vi ser mer og mer av at leietakere er stolte av å sitte i bærekraftige lokaler, og at de bruker det i sin branding”, uttaler enheten. Det er dermed tydelig at merkevarebygging er en god praksis som insentiverer bruk av grønne leieavtaler.

Enheten understreker videre at en kommersialisering av grønne leieavtaler også kommer leietakere i sin helhet til gode. Dette er på grunn av at hyppig operasjonalisering av grønne leieavtaler resulterer i flere gjennomførte ENØK-tiltak som gjør miljøytelsen til en aktørs utleieportefølje bedre, noe som kommer samtlige leietakere til gode.

Av utenforliggende insentivordninger nevnes ENOVA-støtten av enheten, som gir et tilskudd ved gjennomføring av ENØK-tiltak i kommersielle bygg. Denne summen er dog ikke stor nok til å sørge for kontinuerlig gjennomføring av tiltak. Enheten påpeker at den heller bør ses på som en bonus.

Avslutningsvis mener enheten at næringsmeglere må mer på banen hva gjelder å ta initiativ til informering om grønne leieavtaler tidlig i prosessen. Næringsmeglere setter ofte leietakere i kontakt med utleier av mulige næringslokaler, og har god påvirkningsmulighet i forhold til hva slags avtale som inngås. Enheten understreker at næringsmeglere kan være viktige drivere for at grønne leieavtaler skal bli mer utbredt.

## 4.3 Forskningsenhet C

### *Kort om aktøren*

Aktør C er et eiendomsselskap som eies av et stort konsern, og er et av Norges største. Aktøren har en betydelig portefølje med næringseiendommer spredt utover hele Norge og i utlandet. Fokuset ligger på segmentene kontorer, butikker og hoteller.

### *Kunnskapsbase*

På spørsmål om forskningsenhetens innledende tanker rundt grønne leieavtaler og grønne leieforhold refererer enheten til virksomhetens egen standardavtale. Avtalen er lik bransjestandarden, men i tillegg er det inntatt en del generelle målsettinger og intensjoner som gjelder for både utleier og leietaker om å handle miljøvennlig gjennom leieforholdet. Dette ligger implementert som klausuler. Enheten forteller at tilsynelatende er tematikken rundt bærekraft og grønne leieavtaler noe som preges av mye prat og lite konkret handling. Enheten omtaler slikt som grønnvasking, og gir uttrykk for at dette er noe de som organisasjon er opptatt av å unngå. De ønsker heller å tilrettelegge for gjennomføring av ENØK-tiltak i samarbeid med

leietakere. Gjennom å implementere grønne klausuler som omfatter en felles intensjon om bærekraftig utvikling av lokalene/bygget gjennom leieforholdet, påstår enheten at samtlige av deres leieavtaler kan kategoriseres som grønne leieavtaler. I hvilken grad avtalene fordrer faktisk gjennomføring av ENØK-tiltak varierer.

Enheten mener at det er viktig å operasjonalisere intensjonsklausuler, og at det er viktig å få disse intensjonene over i konkrete handlinger. Det utdypes at ved forhandlinger med potensielle nye leietakere, eller ved reforhandlinger, så søker enheten alltid å inngå forhandlinger om konkrete forpliktelser som har med bærekraftstiltak å gjøre. Dette inngår enten som klausuler, eller som grønne bilag avhengig av tiltaket. Ved spørsmål om hvilke tiltak dette kan være svarer enheten at de nylig inngikk en grønn leieavtale hvor det var inntatt klausuler om å BREEAM In-Use sertifisere bygget hvis leietaker ønsket det. *“Vi har også klausuler som sier at leietaker er tvunget til å betale mer i felleskostnader hvis vi gjør spesifikke grønne oppgraderinger i bygget”*, sier enheten. Enheten nevner også en rekke andre tiltak, eksempelvis bikuber på takene. Grønne bilag omhandler som regel større og mer kostnadskrevenne tiltak som oppgradering av tekniske anlegg mv., understreker enheten. Det lages en kostnadsfordeling etter forhandlinger med leietaker, og fordelingen skal vise en teoretisk besparelse. Dette kan for eksempel være solceller på taket, eller utskifting av tekniske komponenter i fellesanleggene, sier enheten. Det påpekes at dette er oppgraderinger som går utover den generelle vedlikeholdsplikten de har, og dette må ved hvert leieforhold vurderes særskilt om det er noe partene ønsker å gjennomføre

Enheten forteller at virksomheten er ISO 14001-sertifisert. Dette innebærer et administrativt rammeverk som lar dem vurdere ulike miljøaspekter av deres produkt, herunder leieforhold som produktet. Enheten forteller videre at de viderefremidler data fra deres "balanserte målstyring" til leietakere. Dette gjør at leietakerne på egenhånd kan monitorere eget energi- og vannforbruk m.m. Enheten påpeker at dette er viktig for leietakere ettersom de i større grad må rapportere på disse områdene som følge av dagens ESG-krav og vedtak av EU-taksonomien. Den økende graden av rapporteringsplikt fungerer som en driver når det gjelder å bevisstgjøre avtalepartene på bærekraft og trekker partene i retning av bærekraftig drift av lokalene, understreker enheten.

På spørsmål om hva enheten mener er viktig under fremforhandlingen av en grønn leieavtale påpeker enheten at det, for dem som utleier, er hensiktsmessig å inkludere leietaker i fornuftige investeringer i forhold til miljø. Enheten uttaler *“Vi lever i en kommersiell verden, hvor det er*

*markedspris som setter taket på hva vi kan kreve av husleie. Det er veldig viktig at kombinasjonen en sunn kommersiell virksomhet samstemmer med bærekraftig utvikling, og hvor vi tar de hensynene vi kan sammen med leietaker". Videre utdyper enheten at "Miljø og bærekraft er ikke et eget forretningsområde for oss, men vi ønsker å ha det med oss i forretningen".*

Ved spørsmål om hvilken kjennskap enheten hadde til de ulike formene for grønne leieavtaler som finnes, blir Miljøavtalen fra Norsk Eiendom trukket frem. Enheten utdyper at denne avtalen kun har blitt brukt én gang i sin helhet i et av deres leieferhold. Dette resulterte i et BREEAM-sertifisert bygg gjennom operasjonalisering av forskjellige tiltak nedfelt i det grønne bilaget. Enhetens erfaring er likevel at disse avtalene ikke alltid passer til deres bruk, og at de dermed fokuserer på å utvikle egne avtaler som skal tas i bruk.

#### *Utfordringer/barrierer*

På spørsmål om utfordringer og barrierer tilknyttet grønne leieavtaler utpeker enheten tidshorisonten som et konkret ENØK-tiltak skal nedbetales på som den største barrieren. Enheten utdyper dette med at store investeringer ofte må nedbetales over lengre tid. En tidshorisont som både kan strekke seg utover det en leietaker ønsker, og utover selve leieferholdets tidshorisont. Enheten uttaler "*En barriere i alt vi driver med handler om planmessighet og langsiktighet*", og utdyper at det ofte er utfordrende å planlegge og gjennomføre ENØK-tiltak i samarbeid med leietaker på lang sikt ettersom uforutsette endringer i leieferholdet kan oppstå.

Det påpekes også at leietaker som regel har stramme budsjetter, og at de rett og slett ikke har midler avsatt til å delta i ENØK-investeringer. Mange selskaper har i tillegg utenlandske eiere hvor det er vanskelig å kommunisere fordelene av slike tiltak i "lille Norge". Videre bør personer med bærekraftsansvar og miljøkompetanse være den som har ansvaret rundt forhandlingene knyttet til ENØK-tiltak og bruk av avtaleformen generelt. I realiteten er det sjeldent personer med dette ansvaret som deltar i forhandlingene, og dette gjør det utfordrende å få gjennomslag for denne type avtaleforslag, sier enheten.

Enheten forteller at de fortløpende har gjennomført både vedlikeholdstiltak og mindre ENØK-tiltak for egen regning, noe deres leietakere nyter godt av gjennom sparte energiutgifter. Enheten forteller at et skille mellom vanlig vedlikehold og ENØK-tiltak er viktig. "*Vi skal selvfølgelig skifte ut aggregater når de kneler, mens oppgraderinger før levetiden har gått ut*

*skal vi ta en betaling for*”, sier enheten. At utleier står ansvarlig for vedlikeholdskostnader er kontraktsfestet i en standard leieavtale. Enheten påpeker at dette har ført til en slags forventning hos leietakere om at utleier skal stå for hele investeringen alene ved større ENØK-tiltak også, påpeker enheten. *“Dette er ikke riktig”*, uttaler enheten, og understreker at dette skaper en barriere for implementering av en kostnadsfordeling ved tiltak senere i leieforholdet.

I forbindelse med realisering av et planlagt ENØK-tiltak blir beregningene tilknyttet mulige besparelser i energiutgifter presentert for leietaker. Enheten utpeker det som en utfordring at de på dette punktet ofte møtes med skepsis og noe mistro til deres beregninger. Dette gjør at leietakers investeringsvilje i forbindelse med tiltaket synker, samtidig som det har en dårlig innflytelse på leietakers motivasjon til å inngå en avtale. Leietakers mistro til utleiers økonomiske beregninger tilknyttet ENØK-tiltaket fungerer som en barriere, utdyper enheten.

Enheten knytter en annen barriere til de ulike modellene for kostnadsfordeling, og generelt hvordan ENØK-tiltaket bør finansieres. Enheten peker på at investeringskostnader “up front” ofte er en dårlig ide, og at de ser at betaling periodisert gjennom økt husleie er det som oftest fungerer best. Dette forklares med at leietaker sjeldent har plass i budsjettene sine for disse typer kostnader. Enheten utdyper videre at det koster mye å få inn ekspertise som utfører forskjellige tekniske tilstandsanalyser. Det betyr at det medfører kostnader allerede før man vet hva man faktisk skal gjøre av tiltak. Dette gjør at man i noen tilfeller må inngå en avtale med leietaker om kostnadsdeling før man vet hva man faktisk skal gjennomføre. Solide budsjetter knyttet til tilstandsanalyser og bærekraftige oppgraderinger er dermed viktig hvis man skal få gjennomført tiltak, sier enheten. Når det kommer til den fysiske avtalen så hindrer uklare og lite konkrete ting implementering av bærekraftige tiltak. *“Det beste er å lage en grønn avtale når man faktisk vet hva man skal gjøre”*, uttaler enheten. Her peker enheten videre på at Miljøavtalen inneholder et oppsett på hvordan finansieringen til hypotetiske tiltak i fremtiden skal være, og dette synes å være problematisk.

Enheten peker på byggteknisk forskrift som et regulatorisk forhold som indirekte fungerer som en barriere for bruk av avtaleformen. Ifølge enheten stiller byggteknisk forskrift for strenge krav til et næringsbygg, noe som gjør at videre oppgraderinger og ENØK-tiltak blir for kostbare til at det er hensiktsmessig. Enheten legger til at dette også har bidratt til at leietakere har blitt godt vant med komfort i bygg, i forhold til inn klima og temperatur, og at de da i noen tilfeller ikke umiddelbart ser behovet for å gjennomføre nye oppgraderinger.

### *Insentiver/drivere*

På spørsmål om hva som er de viktigste driverne bak implementeringen av grønne leieavtaler svarer enheten at det hovedsakelig dreier seg om økonomi for begge avtaleparter. Enheten utdyper at det som nå skjer i dagens energimarked, både i Norge og i utlandet, virkelig har økt andelen realiserte ENØK-tiltak og bruk av avtaleformen. Det uttales at *“Vi ser at både miljø og komfort har betydd mye for leietakere, men nå ser vi et skifte hvor de i større grad er villige til å sitte i jakke og skjerf for å spare på energien”*. Med dette mener enheten at leietakere er villige til å gi opp komfort for å spare på energien. På alle eiendommene justeres energibruken ned slik at den blir optimalisert til et minst mulig forbruk. Kunnskapen om de økonomiske insentivene knyttet til denne typen tiltak er dermed viktig for begge avtaleparter å være innbefattet med, sier enheten.

På spørsmål om det burde dannes flere insentivordninger knyttet til grønne leieavtaler mener enheten at det kan være litt å hente, eksempelvis gjennom Enova-støtte, men at dette hovedsakelig er for “småting” å regne. Enheten henviser tilbake til avtalen og mener at deres egne grønne avtaler er svært balanserte og dermed insentiverer leietakere til å bli med på investeringer. Enheten uttaler at forretningsstrategien deres når det kommer til disse avtalene er å ikke tape penger på de bærekraftige investeringene, men rett og slett få pengene tilbake.

## 4.4 Forskningsenhet D

### *Kort om aktøren*

Aktør D er en av landets største profesjonelle forvaltere av næringseiendom og -lokaler. I tillegg har aktøren en rådgivende rolle, oftest på utleiersiden, og bistår i forvaltningen av utleiers næringsbygg. Aktøren opptre også ofte som megler i forholdet mellom utleier og leietaker.

### *Kunnskapsbase*

Enheten innleder med å påpeke at de har kjennskap til miljøavtalen fra Norsk Eiendom som en standard mal for utforming av grønne leieavtaler, men påstår at denne ikke er vanlig innen utleiepraksis i dag. Enheten uttaler at Miljøavtalens felles ambisjon om å drifte bygget og lokalene i en grønn retning nå er mer eller mindre noe både gårdeier og leietakere allerede gjør. Å kontraktsfeste dette ytterligere i et grønt bilag mener enheten ikke i seg selv fordrer gjennomføring av ENØK-tiltak på en god måte. Ansvar for gjennomføring ligger heller hos en gårdeier som tar bærekraftig drift og miljø seriøst, og eventuelt hos en leietaker som etterspør ENØK-tiltak. Enheten understreker at bærekraftig drift og kartlegging av mulige

ENØK-tiltak allerede er en del av daglig forvaltning av næringsbygg, og dermed allerede på agendaen. Videre påpeker enheten at grønne leieavtaler blir mer aktuelle etter at et tiltak er kartlagt og videre prosesseres for gjennomføring. Uavhengig av hvorvidt leieavtalen inneholder klausuler som latent redegjør for kostnadsfordeling og fremgangsmåte ved ENØK-tiltak “[...] må du uansett gjennom en prosess hvor det dannes en ny avtale som regulerer hva som skal gjøres og hvordan kostnaden skal fordeles, altså en tiltaksplan”. Enheten mener at en foreliggende grønn leieavtale ikke nødvendigvis gjør at ENØK-tiltak lettere kan gjennomføres, eller at leietakeres investeringsvilje endres som følge av avtalen. Alt må reforhandles på nytt ved potensielt tiltak, og dermed blir en tidligere fremforhandlet grønn leieavtale i all hovedsak unødvendig bruk av ressurser tilknyttet administrasjon. Deretter kommer det frem at enheten mener det er enklest å fremforhandle en grønn leieavtale i eksisterende leieforhold, ettersom det er da en mulig investering og fordeling er relevant, og at leietaker er noe mer bevisst på de nåværende energikostnadene sine.

Enheten påpeker også at miljøavtalen må forenkles mye og skreddersys noe til hver anledning, særlig typen ENØK-tiltak som planlegges gjennomført. En mulig energibesparelse må redegjøres for, være konkret, og så tydelig som mulig før den presenteres for leietakere. Det understrekes også at gårdeier må være klare over at de må ta en del av investeringen, en slags risiko, og absolutt ikke forvente å få dekket hele investeringen, det er urealistisk, uttaler enheten. Energibesparelsen må være målbar og forståelig for leietakerne ved presentasjon, så den økonomiske gevinsten synliggjøres for dem. Enheten henter avslutningsvis til at leietakerne bør insentiveres utover økonomisk gevinst, og at det øker sjansen for å komme i mål med anvendelse av avtaleformen.

Av leieavtalene enheten har erfaring fra har de grønne klausulene stort sett alltid vært rettet mot større investeringer og ENØK-tiltak, eksempelvis solceller og ombygging av AC- og varmeanlegg som kan vesentlig forbedre et byggs miljøytelser. Dette er på bakgrunn av målbarhet i faktiske energibesparelser, som forenkler prosessen rundt å presentere forslaget til leietaker. Ved avtale har det blitt tatt utgangspunkt i miljøavtalen fra Norsk Eiendom, som har blitt forenklet og tilpasset både utleier, leietaker, og det konkrete tiltaket som skal gjennomføres. Hva gjelder klausuler og bestemmelser tilknyttet drift og leietakeres bruk av lokalene påpeker enheten at dette heller er en del av utleiers energiledelse i bygget. Enheten påstår at grønne driftsrutiner allerede fordres i den opprinnelige “brune” leieavtalen, og et visst tilbud om grønne fasiliteter tilknyttet avfallssortering m.m. forventes av mange leietakere i dag.



Enheten påpeker at flere leietakere har tatt kontakt for å se om det er mulig å redusere energiforbruk og -kostnader, og knytter dette til at energiprisene har steget så mye i det siste. *“Dette har bidratt til en bevisstgjøring på deres egne energikostnader”*, uttaler enheten, men legger til at det også foreligger en viss forventning av at utleier/forvalter skal stå for kostnaden ved gjennomføring av tiltak. Dette er et prinsipp fra gammelt av og typisk “as-is leie”, påpeker enheten, men legger til at det også er nokså forståelig da deres inntrykk av leietakers kjennskap til grønne leieavtaler som avtaleform, ENØK-tiltak og eiendomsdrift generelt er lav.

Enheten har mest erfaring med grønne leieavtaler tilknyttet gjennomføring av ENØK-tiltak som innebærer større investeringer. Det har ikke vært mistillit mellom gårdeier og leietaker hva gjelder presentasjon av mulige besparelser og energimålinger, understreker enheten. Enheten påpeker at de *“[...] har sjeldent opplevd at leietakere tror de kun får skjøvet på seg vedlikeholdskostnader”*, og begrunner dette med at det i de kostnadstunge tiltakene har vært tilnærmet åpenbart at leietaker bør ta del i investeringen, med forbehold om at det foreligger et konkret og tydelig regnestykke som viser til mulige besparelser.

#### *Utfordringer/barrierer*

På spørsmål om hvilke store barrierer som hindrer anvendelse av grønne leieavtaler nevner enheten at komplekse avtaleformuleringer er en stor barriere. Enheten utdyper dette og poengterer at Miljøavtalen, som de fleste bruker som utgangspunkt, er for komplisert og må forenkles mye for å tilpasses ethvert leieforhold. Videre er leieforhold også over lengre tid gjenstand for endring. Å følge opp slike grønne leieavtaler som skal ligge latent fra start er utfordrende og et omfattende vedlikeholdsarbeid dersom uforutsette endringer i leieforholdet skulle oppstå. Enheten, i en rådgivende rolle, understreker at denne typen grønne leieavtaler ikke er noe de har opplevd etterspørsel for fra verken utleiere eller leietakere.

*“Som forvalter og rådgiver er ikke administrasjonskostnadene rundt en sånn type oppfølging en kostnad vi kan ta, og er eventuelt noe som må dekkes av honoraret fra utleier”*, uttaler enheten. Dette er dog mer mulig for gårdeiere/utleiere som forvalter egne bygg og selv står for oppfølging av egne leietakere, og som har en intern driftsenhet for dette, poengterer enheten.

Enheten påpeker også at de som rådgivere og meglere mangler insentiver for å fremme anvendelse av avtaleformen ved inngåelse av leieforholdet. Forhandlingene og prosessene tilknyttet inngåelse av en grønn leieavtale medfører ofte en del merarbeid, som gjør at *“[...] det faller litt i prioritet i meglerprosessene som skal radig og behandles fort”*, uttaler enheten.

I all hovedsak vil megler kun fremme inngåelse av en grønn leieavtale som en del av meglertjenesten hvis det er et krav fra utleier, altså oppdragsgiver. Enheten gir uttrykk for at dette kan være en barriere for anvendelse av avtaleformen.

Videre gir enheten uttrykk for at grønne leieavtaler som tema og avtaleform preges av usikkerhet fra både utleier og leietakers side. Enheten mener dette dreier seg om at avtaleformen er lite tidligere brukt og at det derfor oppstår usikkerhet når det skal bestemmes hvilke bestemmelser, avregninger og økonomiske modeller som skal brukes i kostnadsfordelingen ved ENØK-tiltak. Altså oppstår det usikkerhet rundt målbarheten av energiforbruk og faktiske energibesparelser som følge av ENØK-tiltak. Enheten understreker at det ved en investering alltid medfører en viss risiko for tap, og at utleier må være bevisste på dette og villige til å ta et tap dersom noe uforutsett skulle skje i leieforholdet, eksempelvis at leieforholdet forfaller tidligere enn antatt. I tillegg innebærer beregningene som viser til besparelsene også en viss risiko ettersom energiprisene til enhver tid er i endring, og det er dermed vanskelig å forsikre leietaker om at de ikke vil lide tap som følge av avtalen.

Av utenforliggende faktorer påpeker enheten at det er noe usikkerhet tilknyttet det juridiske rammeverket rundt solcelleanlegg som ENØK-tiltak. Likevel poengterer enheten at slike juridiske og regulatoriske hindringer først vil inntreffe på et “dypere nivå” av grønne/bærekraftige bygg”, og at dette ikke er voldsomme hindringer for å implementere grønne leieavtaler per nå.

### *Insentiver/drivere*

Enheten understreker innledningsvis at det sterkeste incentivet for å anvende grønne leieavtaler er et økonomisk incentiv, men det må arbeides med og tydeliggjøres på en tydelig og ryddig måte. Et annet poeng er at grønne leieavtaler incentiverer utleiere til å gjennomføre ENØK-tiltak ettersom det gir det et “bedre” bygg med bedre miljøytelse og lavere energiutgifter til leietakere, så både utleier, leietaker og miljøet vinner, uttrykker enheten.

For utleier inntreffer det tyngste incentivet til å inngå en grønn leieavtale når et mulig ENØK-tiltak er identifisert påpeker enheten, og begrunner det i den muligheten utleier da har til å gi bygget sitt en bærekraftig oppgradering samtidig som leietaker bidrar til dette. Tidligere har incentivet til å gjennomføre et ENØK-tiltak vært skjevfordelt, ettersom utleier av prinsipp, og i tråd med en tradisjonell leiekontrakt, har tatt ansvar for både vedlikeholds- og oppgraderingstiltak, mens leietaker nyter gevinsten av et redusert energiforbruk. En grønn

leieavtale bidrar til å fordele ansvaret ved investeringer, og “[...] kan absolutt være med på å jevne ut denne skjevfordelingen”, uttaler enheten.

Enheten mener at leietakeres insentiver for inngåelse av grønne leieavtaler preges av økonomiske forhold. Likevel opplever enheten lav betalingsvilje fra leietakere når kartlagte ENØK-tiltak foreslås realisert. Enheten tror dette kan knyttes til leietakeres generelle kjennskap til avtaleformen og bevissthet i forhold til egne energiutgifter. Dermed må den økonomiske gevinsten tydeliggjøres og presenteres til leietaker, noe som krever litt arbeid. Dersom denne gevinsten synliggjøres, er dette noe som vil virke som en driver for avtaleformen, påstår enheten.

ESG-krav og EU-taksonomien er to faktorer som absolutt kan anses som drivere for bruk av avtaleformen, mener enheten. Både for utleiery og leietakere vil det å ha en grønn leieavtale være hensiktsmessig tilknyttet dette, ettersom avtaleformen fordrer en bevisstgjøring på eget energiforbruk, gjennomføring av ENØK-tiltak og oppfølging av byggets miljøytelser. Dette begrunnes i den økte rapporteringsplikt til tredjepart som vedtak av ESG-krav og EU-taksonomien medfører.

En annen utenforliggende faktor som trekkes frem er ENOVA-støtten, noe enheten tror mange utleiery vil benytte seg av for å gjennomføre ENØK-tiltak, særlig med dagens energipriser. Enheten påpeker at ENOVA-ordningen i grunn ikke insentiverer bruk av grønne leieavtaler, men heller gjennomføring av ENØK-tiltak som videre kan åpne utleiers øyne for grønne leieavtaler og da også få et bidrag fra leietaker til investeringen.

Som nevnt under utfordringer/barrierer mener enheten at det nå ikke finnes gode insentivordninger som fordrer rådgivere og meglere til å opplyse om bruk av grønne leieavtaler. Enheten påpeker likevel at de i den rollen kan fungere som en kjempe driver dersom en slik insentivordning skulle forekomme. De, som en nøytral mellompart, vil med rett kjennskap til temaet kunne presentere avtaleformen på en tillitsbyggende måte.

## 4.5 Forskningsenhet E

### *Kort om aktøren*

Aktør E er et globalt selskap innen eiendomsforvaltning og rådgivning, og anses som en ledende aktør innen denne typen virksomhet. Forskningsenheten er rådgiver innen eiendomsforvaltning og jobber mye med kartlegging av miljø- og bærekraft i kunders bygningsmasse.

### *Kunnskapsbase*

På spørsmål om forskningsenhetens innledende tanker rundt hva som definerer en grønn leieavtale forteller enheten at dette er intensjonsklausuler innfelt i standard leieavtaler, og tilhørende grønne bilag med mer konkrete tiltak som gagnar miljøet i form av avfallssortering, vannbesparende tiltak eller større ENØK-tiltak. Enheten uttaler at dette igjen “[...] handler om prosessen av å få gjennomført hensiktsmessige grønne tiltak hvor både gårdeier og leietaker samarbeider”. Ved spørsmål om enheten kjenner til konkrete grønne leieavtaler blir det referert til egen virksomhet, som utvikler og inngår mange grønne leieavtaler med intensjonsklausuler og grønne bilag med kostnadsfordelinger på vegne av kunder. Måten virksomheten gjennomfører konkrete oppgraderinger på er gjennom teknisk kartlegging av eiendomsmassen, dette resulterer i et forslag til tiltak som så blir gjennomført etter avklaring med både gårdeier og leietaker, forteller enheten. Det er stort sett tiltak knyttet til energioptimalisering som blir gjennomført, ettersom ENØK-tiltak er enklere å fremforhandle en kostnadsfordeling med leietaker, forteller enheten. Dette begrunnes i at det ved ENØK-tiltak er enkelt å vise til og synliggjøre en mulig besparelse og økonomisk gevinst overfor leietaker. Under andre avtaleforhold hvor beregningene tilknyttet leietakers besparelser er mer komplekse og innebærer mer risiko har enheten erfart det som mer utfordrende å fremforhandle en grønn leieavtale. Dette til tross for at tiltaket med stor sannsynlighet vil gi gode miljø- og bærekraftsresultater.

I forhold til terminologi og når en leieavtale er "grønn nok" påstår enheten at en leieavtale kan kategoriseres som grønn hvis en felles, grønn ambisjon er innfelt i leieavtalens intensjonsklausuler. Leieavtalen og leieforholdet blir grønnere jo mer som implementeres, og spesielt konkrete fysiske tiltak blir trukket frem som "mørkegrønne". Enheten tilføyer samtidig at intensjonsklausuler som eksempelvis: “Vi skal jobbe sammen mot å nå målet på 70% kildesorteringsgrad”, vil være viktige bestanddeler i en grønn leieavtale, selv om det ikke definerer konkrete tiltak. På spørsmål om slike intensjonsklausuler bør inneholde en form for

forpliktelse svarer enheten at “[...] man må ha noen betingelser fordi det er nokså vanlig at man glemmer leieforholdet litt etter at kontrakten er signert. Man må ha en viss oppfølging og man må ha noe konkret og noe som er målbart, hvis ikke kan dette fort gå over til grønnvasking”. I forhold til bærekraftsrapportering forteller enheten at “Du kan ikke rapportere på noe du ikke måler, og da tenker jeg at man må følge opp, og man må måle bærekraftsytelsen underveis for å kunne kalle en leieavtale for grønn”. Enheten avslutter med å fortelle at alle intensjoner og konkrete tiltak i en grønn leieavtale må ha betingelser som skaper forpliktelse og oppfølging. Dette lager en sikkerhetsventil som skal motvirke en travel hverdag hvor ting som ikke er prekære kan gå i glemmeboken, utdyper enheten.

På spørsmål om hvordan enheten ser på grønne leieavtaler som et virkemiddel for et mer bærekraftig leieforhold, svares det at avtaleformen “[...] absolutt tilrettelegger for muligheter”. Enheter utdyper videre at en grønn leieavtale, hvis man åpner opp det, viser at man tar initiativ og viser interesse for å involvere begge avtaleparter i prosessen og valgene som skal tas. Dermed har både gårdeier og leietaker muligheten til å komme med innspill gjennom hele forholdet, og man låser seg ikke til kun én måte å jobbe på. Dette åpner igjen for en dialog og et samspill mellom partene for å gjennomføre bærekraftige tiltak. Enheten avslutter med å fortelle at “Man må stole litt på prosessen, etter at man har tegnet en grønn leieavtale blir det enklere å fremforhandle neste. Avhengig av måten avtalen er utformet på, vil den by på muligheter, og ikke oppfattes som begrensende”.

På spørsmål om hvordan enheten oppfatter leietakers kjennskap til grønne leieavtaler og -forhold påpeker enheten at leietakers generelle kjennskap til tematikken er relativt dårlig. Enheten begrunner dette i at de fleste leietakere oftest driver en helt annen form for virksomhet enn de som driver med eiendomsforvaltning, og at de ikke har nok kunnskap om bærekraftig drift av bygg. Enheten uttaler at “De tenker nok ikke nok på hvordan de skal bidra til det, men det er derfor viktig at vi styrer denne prosessen, og skaper en god dialog”.

På spørsmål om enhetens virksomhets bruk av grønne leieavtaler dukker problemstillingen tilknyttet flerbrukerbygg opp. Av erfaring er det utfordrende å lage avtalepakker som tar høyde for samtlige brukere i bygget, som ofte har ulike tidshorisonter og finansielle muskler, forteller enheten. Enheten forklarer at dette er en tematikk som er veldig vanskelig å løse, særlig hvis en leietaker i bygget sliter med likviditeten. Enheten utmerker det som hensiktsmessig å begynne med bygninger som det er enklere å gjennomføre tiltak på i forhold til leietakermassen. Jo mer erfaring man får med disse avtalene, jo mer komplekse bygg og

leietakere kan man prøve å implementere avtalene hos, forteller enheten. Dette er en problemstilling som dukker opp hos flere utleiere gang på gang, sier enheten. En annen problemstilling som blir tatt opp er skillet mellom vedlikeholdstiltak som gårdeier, i henhold til leiekontrakten, er ansvarlig for, og ENØK-tiltak. Hvis det gjøres oppgraderinger fungerer det vanligvis på den måten at standard vedlikehold blir forskjøvet mange år frem i tid. Enheten uttaler at dette må drøftes inngående med leietaker før man tar en beslutning på hvilke tiltak som skal igangsettes.

På spørsmål om enheten har andre innslag av samspill med leietaker for å fremme bærekraftige verdier i bygget, svares det at enheten i stor grad styrer implementeringen av forskjellige sosiale samspill, og innspill til leietaker. S-en i ESG, altså det sosiale aspektet ved bærekraft, mener enheten er viktig å jobbe med, og hvor de har flere prosjekter gående. På oppfølgingsspørsmål om hvorfor gårdeier burde initiere slike prosjekter svarer enheten at med tanke på at gårdeier må begynne å rapportere på slike ting fremover, er dette noe de er nødt til å implementere. Videre forteller enheten at *“Vi er i startfasen av dette, men det kommer. Vi vil måtte rapportere mer og mer på det helhetlige bærekraftige, ikke bare på miljøaspektet. Derfor må vi ha flere av disse tiltakene”*.

Avslutningsvis påpeker enheten viktigheten av at forpliktende klausuler for bærekraft blir implementert inn i standardkontraktene. *“Bilag blir ofte glemt, og jo fortere man får dette inn i hovedkontrakten jo bedre. Det er viktig at dette med å drive med bærekraftig arbeid ikke er en del av de tingene som kommer på siden, men at dette gjennomstyrer hele arbeidet og alt man driver med”*.

#### *Utfordringer/barrierer*

På spørsmål om hva som er de største barrierene mener enheten dette er kunnskapen og kompetansen hos begge avtaleparter. Mangel på kunnskap hos gårdeier går på at det er ofte denne avtaleparten som styrer den bærekraftige utviklingen av leieforholdet, og bygget som leies ut. Hvis utleier ikke har god nok kompetanse til å utforme, foreslå og utføre bærekraftige tiltak både strategisk i leieavtalen, og operasjonelt gjennom fysiske tiltak vil dette innebære en stor barriere, sier enheten.

Samtidig mener enheten at denne kunnskapen og kompetansen må kunne videreformidles gjennom kommunikasjon med leietaker. På denne måten vil leietaker kunne tilegne seg kunnskap som gjør dem i stand til å forstå fordeler og ulemper ved grønne leieavtaler og grønne

leieforhold. Hvis leietaker ikke innehar denne kompetansen og kunnskapen, vil det være vanskelig å få gehør for forslagene gårdeier legger frem. Leietaker kan få en “what’s in it for me” holdning, mener enheten. Manglende kommunikasjon er derfor også en barriere som hindrer implementering, sier enheten. Enheten påpeker at det er viktig at utleier tydelig viser hvordan grønne leieavtaler kan implementeres i leieforholdet, og hvordan bestemte handlinger og valg vil føre til bestemte resultater i disse avtalene.

Enheten forteller at det generelt er en manglende interesse for å faktisk forplikte seg til gjennomføring av tiltak eller intensjonsavtalen, og kanskje spesielt hos statlige virksomheter som opererer med forskjellige type budsjetter enn de private. Enheten mener kommunale og statlige leietakere ofte ikke har noen klar formening om hvor lenge de skal være i lokalene, og er ofte mindre kostnadsstyrte enn private aktører. Derfor oppleves det at aktører i dette segmentet ofte fokuserer mer på komfort i bygget kontra bærekraft. Dette blir dermed nevnt som en tilleggsbarriere, at man ikke er villig til å ofre komfort for bærekraft og miljø fordi man ikke er like kostnadsbevisste som andre aktører.

En annen barriere som blir trukket frem av enheten er at personer med forskjellige typer ansvar og kompetanse forhandler frem leieavtalen. Hvis det er en person med bærekraftsansvar, vil denne tenke annerledes ved inngåelse av en leieavtale enn for eksempel en økonom uten ansvar eller kunnskap innen miljø og bærekraft, påpeker enheten. Denne barrieren gjelder for begge avtaleparter. Enheten forteller at *“En person hos leietaker som ikke har et spesifikt forhold til felleskostnader og energiforbruk kan være vanskelig å forhandle med. Ofte vil folk med for eksempel bærekraftsansvar bare være med på en liten del av kontraktsforhandlingen”*.

Tidspunktet for å forhandle og implementere grønne leieavtaler blir trukket frem av enheten som en barriere i noen tilfeller. Enheten mener at når leietaker har vært i bygget en stund, ser man ofte ikke behovet for oppgraderinger på samme måte. På oppfølgingsspørsmål til når de beste og dårligste tidspunktene vil være, mener enheten at det beste tidspunktet er ved starten av et leieforhold, og ved reforhandling av avtalen. Midt under et leieforhold erfares å være vanskeligere, men dette stiller seg annerledes hvis det foreligger grønne klausuler i leieavtalen som bestemmer at dette kan gjennomføres under leieforholdet. Disse klausulene er derfor viktige avtaletekniske komponenter i en grønn leieavtale sier enheten. Enheten påpeker også at i starten av leieforhold vil det ofte dreie seg om implementering av grønne intensjonsklausuler med bindende effekt, disse vil kunne operasjonaliseres i konkrete tiltak utover i leieforholdet.

Når det kommer til de forskjellige leietakerne som finnes mener enheten det er en stor forskjell på større og mindre aktører. De mindre aktørene har som regel for liten kapasitet til å ta seg av den administrative delen med denne formen for implementering av bærekraft i leieavtalen og leieforholdet. Det administrative representerer en kostnad knyttet til tid og penger som mange ikke har avsatt til disse formålene. Enheten mener at en mulig løsning på dette problemet er *“forenkle, forenkle, forenkle”*. Enheten mener suksessen virksomheten hun jobber for kommer fra nettopp dette. Det uttales at *“Hvis det lages et bilag må den være på maks 1-2 sider, og enkel å forstå, ikke for mye juridisk språk slik at leietaker ikke trenger å være redde for at de forplikter seg til noe de ikke forstår”*. Enheten viser til standardmalen for grønne leieavtaler fra Norsk Eiendom, og mener at denne med litt mer simplifisering kan bli en god standardmal fremover.

Enheten nevner en annen barriere knyttet til *“pisk vs. gulrot”* når det gjelder å overholde og eventuelt mislighold av forpliktelser i avtalen. Enheten mener det er veldig viktig at en grønn leieavtale ikke skal være begrensende og tilrettelegge for *“straff”*, en slik type utforming vil fungere som en barriere for implementering. Ordlyden burde heller rettes mot det positive og muliggjøre for belønning. Dette mener enheten erfaringsmessig har fungert mye bedre, selv om nedsiden da selvfølgelig blir at avtalebrudd ikke får konsekvenser for den part som ikke følger betingelsene.

#### *Insentiver/drivere*

På spørsmål om hva som er de viktigste insentivene bak implementeringen av bærekraftstiltak i leieavtaler svarer enheten at dette hovedsakelig dreier seg om omdømme og økonomi. Hvor den mest kvantifiserbare delen av dette definitivt er økonomi. Bærekraft kan uten tvil gjøres som et lønnsomt forretningsområde, mener enheten.

Ved spørsmål om enheten kan nevne flere insentiver trekkes det frem bærekraftsrapportering og rapporteringsplikt, og hvordan avtaleformen gir begge avtaleparter muligheten til rapportering på en bærekraftig handling. Rapportering på hvilke bærekraftstiltak man vurderer og gjennomfører blir bare viktigere fremover, mener enheten. Miljø og- bærekraftsgevinstene ved forskjellige tiltak blir trukket frem som spesielt viktige. Et annet insentiv finnes i forbindelse med sertifiseringer, mener enheten. Grønne leieavtaler og grønne leieforhold kan aktivt bidra til bærekraftspoeng til virksomheten i forhold til miljø- og bærekraftssertifiseringer, utdyper enheten.



Enheten fortsetter å utdype viktigheten av at leietakere bidrar i samarbeidet om implementering av grønne avtaler. Særlig trekkes det frem at dette insentiverer utleier til å gjennomføre slike tiltak i større skala på hele porteføljen sin, noe som totalt sett kan gi store bærekraftsfordeler. Samtidig vil leietaker få lavere energikostnader, mens utleier får et bygg med bedre miljøytelse. Dette vil redusere forskjellige risikoer for begge parter, påpeker enheten. På spørsmål om å utdype hva som spesifikt vil insentivere leietaker til å inngå grønne leieavtaler svarer enheten at det er mye av det samme som går igjen; reduserte driftskostnader, bedre forutsetninger for å tilfredsstille krav tilknyttet bærekraftsrapportering, og et slags “salgsargument” overfor nye ansatte og kunder om at de driver forretningen på en bærekraftig måte.

På spørsmål om det burde dannes flere insentivordninger tilknyttet grønne leieavtaler svarer enheten at en ny og forbedret Enova-støtte vil være et viktig insentiv. Dette vil korte ned betalingstiden på grønne tiltak, og vil bidra til at gårdeier kan implementere dette i større skala. Enheten påpeker videre at sertifiseringsordninger indirekte insentiverer utleiere til å bruke grønne leieavtaler, ettersom grønne leieavtaler er et godt virkemiddel for gjennomføring av ENØK-tiltak. Realisering av ENØK-tiltak øker byggets miljøytelser, noe utleier som virksomhet vil kunne få bærekraftspoeng for.

Avslutningsvis nevner enheten en annen ordning som er savnet i forbindelsen med støtteordninger. Støtte til å gjennomføre tekniske tilstandsanalyser. Dette er som regel en kostbar prosedyre, som vil fungere som en barriere for å implementere grønne tiltak, da dette vil medføre å måtte betale allerede før man vet hvilke tiltak som er aktuelle. En støtte fra for eksempel Enova til dette vil istedenfor kunne insentivere flere bærekraftige tiltak på bygningsmassen og da fungere som en driver av avtaleformen, forteller enheten. Enheten påpeker at det i all hovedsak vil insentivere gjennomføring av ENØK-tiltak, men at det indirekte kan fungere som en driver for bruk av avtaleformen.

## 4.6 Forskningsenhet F

### *Kort om aktøren*

Aktør F er en av Norges største private eiendomsselskaper. De fokuserer på utvikling og forvaltning av eiendom, med hovedvekt på kontor, handel og logistikklokaler.

### *Kunnskapsbase*

På spørsmål om forskningsenhetens innledende tanker rundt grønne leieavtaler svares det at enheten ikke liker å definere leieavtaler som grønne, eller ikke grønne. Dette forklares med at grønne- og bærekraftige forhold kan være så mangt, og at utydigheter i definisjoner gjør at grønne definisjoner, eller andre farger, ikke nødvendigvis er veldig hensiktsmessig. Enheten forklarer at de jobber mye med å få på plass leieavtaler som utløser investeringer i ENØK-tiltak, men også leieavtaler som gjør andre bærekraftsrelaterte grep på eiendommene. For eksempel å bygge i trevirke istedenfor sement, eller helt andre spesielle hensyn som kan gå på ressursbruk, avfall eller lignende. Disse avtalene kan alle defineres som grønne eller bærekraftige på en måte, men de er alle litt forskjellige, sier enheten.

Enheten viser til at det gjerne er to forskjellige tidspunkter det inngås avtaler som omfatter miljø- og bærekraftforbedringer på. Det er før og under et leieforhold. Enheten påpeker at det veldig ofte er enklere å få med leietakere på oppgraderinger når det finnes et eksisterende leieforhold, og begrunner dette med at de da ikke er i en konkurransesituasjon mot andre utleiere. Enheten viser til en av avtalene de har inngått med en leietaker for noen år siden. I denne avtalen la de frem forslag for å implementere en rekke grønne bilag til hovedavtalen med forslag til ENØK-tiltak. Dette innebærer en risiko for utleier da leietaker kunne valgt å si nei, og heller finne andre lokaler. Dette er et eksempel på risikoen leietaker må vurdere i forhold til hvorvidt investeringen vil lønne seg. Partene inngikk avtalen, og dette har lønnet seg i stort monn for begge parter, forteller enheten. Energiprisene har steget en god del de siste årene, og begge parter profitterer nå på avkastningen på risikoen. På spørsmål om hva nedbetalingstiden var for ENØK-tiltakene avtalen omfattet, ble det svart 25 år. Samtidig påpeker enheten at nedbetalingstid egentlig ikke er et godt nok dekkende begrep, blant annet fordi alternative kostnader ikke blir medregnet. En alternativkostnad er den kostnaden utleier måtte betalt for vanlig vedlikehold og reparasjoner gjennom nedbetalingstiden. Disse unngår utleier som en følge av de oppgraderingene de gjør i samarbeid med leietaker, noe som gjør regnestykket enda litt penere for utleiers del, forteller enheten.

På spørsmål om enhetens kjennskap til andre standarder og malverk for grønne leieavtaler svares det at Miljøavtalen fra Norsk Eiendom er kjent, men at den “[...] *overhodet ikke vurderes å ta i bruk*”. Enheten begrunner dette i at den som standard er for kompleks og inneholder intensjonsklausuler uten mening. På spørsmål om å utdype dette svarer enheten at leieavtaler definitivt ikke kan kalles grønne bare fordi den kontraktsfester en felles ambisjon om å være grønne og bærekraftige. Det må foreligge konkrete tiltaksplaner som vil bidra til økte miljø- og bærekraftsprestasjoner, understreker enheten.

Enheten beskriver prosessen rundt inngåelse av en grønn leieavtale, hvor det innledende stadiet består av en teknisk utredning med tilhørende lønnsomhetsanalyse. Hvis det viser seg å være lønnsomt, presenteres et forslag til kostnadsfordeling mellom utleier og leietaker. Hvis leietaker er interessert, blir det en prosess hvor man presiserer nøyaktig hvilke tiltak man har tenkt å investere i. Dette blir så presentert for leietaker sammen med hva slags fordeler det vil gi hver enkelt av partene. Avslutningsvis gjøres avsluttende beregninger og ved enighet, underskriver den grønne avtalen. Dette formaliseres i et grønt bilag til den eksisterende husleieavtalen. Enheten forteller at de også har forskjellige grønne klausuler som foreslås implementert i hovedavtalen, og som inntas ved enighet. Dette er bestemmelser som omhandler mindre tiltak som går på driften av bygget, men som også bidrar både på en sosial og økonomisk bærekraftig måte, sier enheten.

På spørsmål om hvorfor det er viktig å gjennomføre grønne tiltak svarer enheten at bærekraft er et av de risikoområdene de har vurdert som veldig aktuelle med tanke på verdiutvikling fremover. Dette begrunnes med at EU-taksonomien er knyttet opp mot et finansrammeverk, som kan få betydning for fremtidig finansiering og verdsettelse av ulike eiendeler, som for eksempel eiendom. Enheten uttaler at *“Denne bærekraftsrisikoen er noe vi jobber mye med å forstå, heldigvis er dette fortsatt på et nivå som gjør at vi klarer å forholde oss til det, uten at vi trenger masse spesialkompetanse til å svare ut veldig detaljerte spørsmål”*. På spørsmål om det trengs å hentes inn ekstern kompetanse i fremtiden for å svare ut spørsmål knyttet til taksonomien, svarer enheten at mange bedrifter definitivt må etablere interne rutiner og avdelinger for å klare å svare ut rapporteringskrav på riktig måte.

#### *Utfordringer/barrierer*

På spørsmål om hvilke utfordringer som hindrer anvendelse av grønne leieavtaler utpeker enheten tillitsforholdet mellom avtalepartene som en barriere. Enheten utdyper det i forhold til beregningene tilknyttet ENØK-tiltaket, kan være at leietaker ikke stoler på dem, eller at de ikke

har kapasitet til å forholde seg til det. Tillit til beregninger foretatt av utleier er det som ansees å være vanskeligst på dette området, sier enheten. Det handler generelt om tillit, og tillit til energiberegninger. Det er på dette området de merker mest motstand fra leietakere, forklarer enheten.

Enheten påpeker at varierende tidshorisonter i leietakeres leieforhold også er en stor barriere tilknyttet grønne leieavtaler. Enheten erfarer at de fleste leietakerne de snakker med har korte tidshorisonter, og de fleste kostbare ENØK-tiltak vil ha lengre levetid og nedbetalingstid enn horisonten til leietaker. Dette må adresseres gjennom en skreddersøm av hver enkelt leieavtale, hvor det må lages forskjellige “pakker” som presenteres for leietaker, sier enheten.

Enheten beskriver forvaltning av flerbrukerbygg som en stor utfordring i forhold til å fremforhandle grønne leieavtaler. Forholdet blir ytterligere utfordrende når leietakerne i bygget har varierende lengder på leieforholdet, utdyper enheten. På disse byggene har ikke enheten startet med utviklingen av grønne leieavtaler enda fordi de ser at det blir for komplisert å lage pakker som skal ta høyde for alle. Enheten forteller at de *“[...] foreløpig har nok av andre prosjekter å holde med på til at disse casene er interessante. Når man prøver å vise én motpart hvorfor dette er interessant for dem, er det ganske enkelt. Men når vi skal gjøre dette i 3-4 parallelle dialoger er sannsynligheten høy for at en av prosessene strander, og da strander hele prosjektet”*. Enheten mener at de fleste av de større oppgraderingene berører alle leietakere i et bygg, og at det dermed er essensielt at alle bidrar til investeringen. Hvis ikke blir det vanskelig å gjennomføre, og utleier må som regel bekoste slike oppgraderinger i sin helhet alene.

En annen barriere som trekkes frem er risikoen knyttet til energikostnader. Energiutgifter er en stor driver for å implementere energioptimaliserende oppgraderinger, og leietaker er direkte eksponert mot energimarkedet. Denne risikoen har gitt betydelig oppside de siste årene, siden energiprisene har skutt i været, men det er usikkert hvordan dette vil bli i årene fremover. Den potensielle nedsiden for at energiprisene skal falle tilsvarende mye som de har steget blir dermed en barriere. ENØK-tiltak som lønner seg på et visst energiprisnivå, vil kunne bli ulønnsomme hvis energiprisene faller, sier enheten.

På spørsmål om enheten kan fortelle om andre utenforliggende forhold som skaper utfordringer og barrierer for grønne leieavtaler, svarer enheten at regulatoriske forhold kan fungere som barrierer. Det vises til hvordan staten subsidierer energitiltak, og det generelle fokuset som

staten setter på dette vil virke som barrierer, og/eller insentiver. Enheten utdyper at selv om man får subsidier eller ikke, vil et engasjement fra staten på spesifikke områder forstås som noe som er viktig å gjøre, og derfor vil virksomheter i større grad være villig til å ta en økt risiko. Dette tilbudet, eksempelvis ENOVA-støtte, er i dag for dårlig, og dette virker dermed som en barriere, sier enheten.

På spørsmål om forhandlingene knyttet til grønne leieavtaler er preget av usikkerhet, svarer enheten at det stort sett ikke er veldig mye usikkerhet. Men det er viktig at prosessen tilknyttet dette blir styrt på en god måte av oss, og at vi informerer leietakere veldig nøye forskjellige risikoer knyttet til alle forhold. Korte og tydelige grønne bilag ser vi derfor på som en god måte å bøte på denne usikkerheten, sier enheten.

På spørsmål om bruk av en grønn leieavtale har noen ulemper svarer enheten at det kan tenkes, blant annet må det allokere ressurser til dette, som kunne vært brukt på noe annet. Det vil si at det kunne alternativt vært investert i andre tiltak som ikke nødvendigvis gjør avtalen eller leieforholdet grønt, men med en høyere avkastning. Enheten påpeker at dette er “[...] en veloverveid ulempe vi er villige til å ta”. En annen dimensjon av dette er at det også er ressursbindene ved at det krever en del menneskelig administrasjon. Enheten påpeker avslutningsvis at dette er en vurdering man må ta, og hvordan det tilbakebetaler seg kommer an på realiseringen av det planlagte ENØK-tiltaket.

#### *Insentiver/drivere*

På spørsmål om hva som er de viktigste driverne og insentiver bak implementeringen av miljø- og bærekraftstiltak i leieavtaler, svarer enheten at det primært handler om to ting: “Øke leieinntektene gjennom fornuftige investeringer, og redusere bærekraftsrisikoen for hele porteføljen vår”. På spørsmål om å utdype bærekraftsrisikoen det er snakk om, svarer enheten at det er risikoen for at virksomhetens eiendeler kan bli verdsatt på en annen måte i fremtiden. Et av risikomomentene er innføringen av EU-taksonomien, og hvordan den er veldig rettet mot energiforbruk og energiklassifisering, påpeker enheten. “Hvis vi kan gjøre investeringer nå som optimaliserer energibruken og øker energiklassen til bygget, og disse i tillegg er lønnsomme, så har vi vunnet dobbelt opp med økte inntekter og fått redusert risikoen samtidig”, forteller enheten.

Enheten trekker også frem omdømme som et viktig insentiv for både utleier og leietaker. En veldig viktig ting som faller inn under dette er offentlige innkjøp, sier enheten. Det utdypes at

leietaker har behov for å synliggjøre hva de gjør av miljø- og bærekraftsforbedringer overfor en offentlig innkjøper i en konkurransesituasjon. Dette er viktige ting for de som leverer offentlige anbud, understreker enheten. Hvis du som tilbyder ikke kan vise til konkrete ting du har gjort i forhold til miljø og liknende, da diskvalifiserer du deg selv, eller havner lengre ned på lista, sier enheten. Dette vil variere mellom forskjellige typer offentlige innkjøpere. Noen leietaker har vært veldig på dette, og ved flere tilfeller har enheten fått forespørsel om å lage en grønn leieavtale med enheten slik at dette er noe de kan ta med seg inn i et offentlig anbud, forteller enheten avslutningsvis.

På spørsmål om enheten mener insentivene er skjevfordelt mellom partene i forhold til å inngå en grønn leieavtale, svarer enheten at det helt klart er leietaker som kommer best ut av disse avtalene. Utleier gjør gjerne alt forarbeidet og tar en høyere risiko enn leietaker, i tillegg sitter leietaker som regel igjen med den høyeste besparelsen, forteller enheten.

## 4.7 Forskningsenhet G

### *Kort om aktøren*

Aktør G er en av landets ledende aktører innen forvaltning av næringsbygg og -lokaler. De er å anse som en stor aktør i bransjen som er frempå når det gjelder bærekraft, energi og miljø.

### *Kunnskapsbase*

“Jeg synes personlig at dette er en veldig god form for avtale for å klare å realisere ENØK-tiltak”, uttaler enheten, og gir videre uttrykk for at grønne leieavtaler gir dem som utleier og byggherre verdi i form av bedre miljøytelse i deres bygg, noe som også gir leietakerne deres en økonomisk gevinst. Enheten påpeker at de gjennom å ha et grønt bygg, kan være mer konkurransedyktige i forhold til felleskostnadene tilknyttet energiforbruk i et leieforhold. I tillegg kan de også ta høyere leie for lokalene ettersom de nå er større ettersom spørsmål fra leietakere hva gjelder å leie bærekraftige lokaler, forteller enheten.

På spørsmål om hvorvidt enheten kjenner til standard malverk for grønne leieavtaler fremkommer det at enheten kjenner godt til miljøavtalen fra Norsk Eiendom. Enheten legger til at de i all hovedsak bruker den som utgangspunkt og tilpasser den deretter sitt eget rammeverk for utleie. Enheten legger til at de “[...] har forenklet standardmalen der det har vært hensiktsmessig, og noen ganger tilpasset avtalen hvert enkelt leieforhold”. På mange måter er det ønskelig å ha en mal som passer alle leieforhold, men det er dog noe urealistisk. I forhold til begrepsbruk tilknyttet avtaleformen vil man jo at leieavtalene skal være mest mulig

like for å hindre at for mange avarter oppstår, som videre kan skape forvirring ved operasjonalisering av grønne leieavtaler, understreker enheten.

På spørsmål om hvorvidt en grønn leieavtale bør kontraktsfeste en viss grad av forpliktelse uttaler enheten at dette heller gjøres gjennom oppfølging av leietakerforholdet. Hva som er kontraktsfestet er en intensjonsavtale om en felles ambisjon til å drifte bygget grønt, og en avtale om å møtes for å vurdere bærekraft, herunder en vurdering av gjennomføring av kartlagte ENØK-tiltak. *“Noen har vi flere møter med, andre har vi færre med, og miljø er alltid et av punktene på agendaen. Vi ser på miljøytelsen og hvordan bygget har vært i drift, hva vi har gjort og mulige tiltak”* uttaler enheten, og legger til at de nå oftere opplever spørsmål og etterspørsler om tiltak fra leietakere. Enheten påpeker videre hvordan dagens energipriser har gjort leietakere mer oppmerksomme på egne utgifter tilknyttet energiforbruk. Enheten forteller at foretaket deres har egne driftsansvarlige som daglig er ute i byggene og monitorerer byggets ytelser og mulig energieffektivisering.

I all hovedsak har enheten erfart at det er de som utleier og forvalter av egne bygg som må initiere dialogen om både gjennomføring av ENØK-tiltak og grønne leieavtaler. Enheten påpeker likevel at enkelte leietakere erfaringsmessig er pro ENØK-tiltak, men at de har noe mindre kjennskap til grønne leieavtaler som avtaleform. *“Dette kan ha noe med at vi leier ut til flere rådgivende foretak som vi erfarer er frempå hva gjelder bærekraft og energi og miljø”*, uttaler enheten.

På et mer generelt nivå påpeker enheten at leietakere har lav kjennskap til energiforbruk, bærekraft og grønne leieavtaler. På bakgrunn av dagens energipriser har leietakere blitt mer bevisste på egne utgifter tilknyttet dette, og enheten poengterer som nevnt at de nå får flere forespørsler om mulige tiltak enn før. *“Før covid var alle positive til grønn drift og redusering av energiforbruk, som var en trend, men det var ingen betalingsvillighet fra leietakerne. Nå har denne betalingsviljen økt merkbart”*, uttaler enheten.

Det er gjerne tiltak som oppgraderer det tekniske anlegget i bygget som det fokuseres mest på, da denne typen tiltak oftest gir et større utslag på byggets totale miljøytelse, påpeker enheten. Eksempelvis kan det være dynamisk lysstyring i bygget og automatikk tilknyttet ventilasjon- og varmeanlegg. Hva gjelder fremgangsmåte er det enheten i rollen forvalter som står for kartlegging av mulige tiltak og regnestykker som viser mulige besparelser. Deretter informeres aktuelle leietakere om tiltaket og de mulige virkningene og besparelsene, *“[...] så leietakerne*

*blir absolutt inkludert i prosessen*”, understreker enheten. Tiltaket igangsettes deretter basert på felles enighet om realisering. Enheten påpeker det som helt kritisk å ha tillit fra egne leietakere, og at utregningene er så tydelige og konkrete som mulig.

Fordelingen av investeringen gjøres etter en modell for kostnadsfordeling, som fremgår av den grønne leieavtalen. Kostnadsfordelingen *“[...] varierer jo litt i hvert leieforhold, og vi har flere forskjellige modeller for kostnadsfordeling”*, uttaler enheten. Enheten påpeker deretter at modellen bør ta høyde for endring i leietakers praksis og bruk av lokalene, et viktig kriterie som av erfaring har bidratt til at de lykkes med anvendelse av avtaleformen. Kostnadsfordelingen inneholder et gitt antall forutsetninger for oppnåelse av energibesparelsen som fremgår av beregningene, og derav den økonomiske gevinsten som ENØK-tiltaket gir. Eksempelvis kan dette være *“[...] en driftstid satt til 08-16 med et gitt antall personer i lokalene, som knyttes til hvor mange ansatte de er osv.”*, uttaler enheten. Dette knytter enheten til allerede gjennomførte tiltak i bygget. I flere av deres bygg er det gjennomført driftstiltak som baseres på tilstedeværelse, i lokaler eller deler av et lokale er det ikke strøm i stikkontakten med mindre det er folk i lokalene, det samme gjelder vannforsyning. Dette gjør at leietakernes drift i stor grad påvirker egne energiforbruk og -kostnader, og beregningene som er gjort tilknyttet det planlagte ENØK-tiltaket det nå er snakk om.

Å stille visse forutsetninger til beregningene tilknyttet leietakeres bruk av lokalene er noe enheten har erfart at fungerer meget godt. Enheten påpeker at det bidrar til å skape tillit til beregningene, og at de som faktisk bruker lokalene må ta en del av ansvaret for beregningene. Likevel bemerker enheten at de *“[...] ikke kan styre hver enkelt leietakers bruk av lokalene og hvordan de opptrer i lokalene”*, men påpeker videre at det de kan er å flytte noe av ansvaret for beregningene over på leietakerne, som igjen øker bevisstheten deres til eget energiforbruk og opptrøden i lokalene.

#### *Utfordringer/barrierer*

På spørsmål om hvilke barrierer som hindrer anvendelse av grønne leieavtaler utpeker enheten variasjoner i leieforholds tidshorisont og endringer i et eksisterende leieforhold som den mest signifikante barrieren. Enheten legger til at dette særlig gjelder flerbrukerbygg. *“Hvis et tiltak skal gjennomføres i et flerbrukerbygg er det et stort arbeid å utarbeide en fordelingsnøkkel og beregninger for investeringen som passer samtlige leietakere i bygget”*, uttaler enheten. I forhold til endringer i leieforholdet er det mange faktorer i en organisasjon som på kort tid kan endre et leieforhold, blant annet opp- og nedskaleringer og intern policy. Enheten påpeker at



det skal godt gjøres at en uforutsett endring i et leieforhold aldri oppstår dersom leieforholdet er på eksempelvis 10 år og man har inngått en grønn leieavtale som er parallelt like lang. Intern driftspolicy hos leietaker er en utenforliggende faktor som kan skape uforutsette endringer i et leieforhold. Dersom et bygg har iverksatt tiltak om å kun ha aktive aggregater for ventilasjon i bygget fra 08-16 skaper det en utfordrende situasjon hvis en leietaker må endre driftstid, eksempelvis ha nattevakter. Dette skaper et utfordrende forhold når bygget da er uten et aktivt ventilasjonsanlegg o.l. i leietakers nye driftstid. Enheten påpeker at dette eksempelet også er overførbart til utfordringen tilknyttet flerbrukerbygg der leietakere har varierende driftstider i lokalene.

En annen utfordring finnes i terminologien tilknyttet avtaleformen. Enheten påpeker at det ved diskusjon om avtaleformen, være seg med leietakere eller andre foretak som driver utleie og forvaltning som virksomhet, er en noe varierende begrepsbruk. Enheten knytter dette særlig til hvorvidt en leieavtale kan kalles grønn og hvor grensen går før avtalen er “grønt nok”. Avslutningsvis understreker enheten at samsvar i terminologien fra aktør til aktør er viktig for å unngå forvirring og usikkerhet tilknyttet forhandlingene, og det er sentralt å være konkret og tydelig, både når avtaleformen omtales muntlig, men særlig i formuleringer i kontrakter.

### *Insentiver/drivere*

På spørsmål om hva som insentiverer aktøren tyngst til å inngå grønne leieavtaler utpeker enheten hvordan avtaleformen fremmer og forenkler prosessen tilknyttet realisering av ENØK-tiltak. Enheten påpeker at grønne leieavtaler er et ypperlig verktøy og virkemiddel for å øke gjennomførbarheten av energieffektiviserende tiltak. ENØK-tiltak forbedrer byggets miljøytelse, som både gagnar miljøet og skaper verdi for utleier, og gir en økonomisk besparelse til leietakere gjennom en reduksjon i deres utgiftsposter, understreker enheten.

På spørsmål om hva som kan insentivere leietaker til å inngå en grønn leieavtale uttaler enheten at dette må være “[...] *gevinst i form av besparelser i kroner og øre*”. Enheten utdyper og påpeker at det i forbindelse med dagens energipriser samt, innføringen av ESG-krav og vedtak av EU-taksonomien, i tillegg nå er en stor fordel for leietakere å ikke bare leie lokaler med god miljøytelse, men også å ha oversikt og kontroll på eget energiforbruk og miljøytelse i forhold til rapporteringsplikt på slike verdier. Enheten påstår at grønne leieavtaler bidrar til å skape “[...] *et bedre sted og arbeidsplass for leietakerne, eksempelvis gjennom bedre inneklima. Vi har god tro på denne typen insentiver for leietakere*”.



Enheten utpeker ENOVA-ordningen som en ekstern insentivordning de har arbeidet mye med. Likevel anerkjenner enheten at ordningen mer konkret rettes mot å gi foretak en noe økt gjennomføringsevne på ENØK-tiltak. Samtidig påpeker enheten at summen bør anses som en bonus, og at den ikke burde være en “make or break” i forhold til hvorvidt tiltaket faktisk gjennomføres. Enheten bemerker dagens energipriser som den mest sentrale driveren for inngåelse av grønne leieavtaler. Energiprisene har økt leietakeres investerings-/betalingsvilje i forhold til å bidra ved realisering av kartlagte ENØK-tiltak. Leietakeres økte betalingsvilje insentiverer utleiery til å inngå grønne leieavtaler, iverksette ENØK-tiltak og dermed skape verdi for miljøet, leietaker, og seg selv, uttaler enheten. Avslutningsvis understreker enheten at alle ovennevnte ledd i prosessen før gjennomføring av tiltak henger sammen.

## 5 Drøfting av empiri og teori

I dette kapittelet vil empiri og funn fra datasamlingen, som presentert i kapittel 4, drøftes og knyttes til relevant teori. Kapittelet er strukturert i henhold til avhandlingens tre sekundære forskningsspørsmål. Videre vil dette oppsummeres og samles i kapittel 6.1 *Hovedkonklusjon* i et forsøk på å besvare avhandlingens primære forskningsspørsmål.

### 5.1 Hvilke kunnskaper og erfaringer kan aktuelle aktører knytte til grønne leiekontrakter og grønne leieforhold i dag?

Av hensyn til struktur har vi delt dette delkapittelet inn i tre underoverskrifter: *Kunnskap* og *Erfaringer*, etterfulgt av en kort *Oppsummering* hvor det sekundære forskningsspørsmålet forsøkes besvart. Funn fra datasamlingen *Kunnskapsbase* utgjør grunnlaget for videre drøfting.

#### *Kunnskap*

Bugden et al. (2013) definerte grønne leieavtaler som standard leieavtaler, med tilleggsklausuler som fokuserer på administrasjon og oppgradering av miljøytelsen til et bygg. Dette understøttes av Bright og Dixie (2014) som definerte et rammeverk for å kategorisere grønne klausuler. Den øvrige internasjonale litteraturen er mindre spesifikk på hva som konkret innbefattes i en grønn leieavtale, men alle peker på økt bærekraft- og miljøprestasjoner som hovedpoenget med disse avtalene. I Norge er kunnskapen og fokuset på grønne leieavtaler i praksis noe annerledes. Norsk Eiendoms grønne leieavtale “Miljøavtalen” har på mange måter skapt narrativet for hvordan grønne leieavtaler er, og bør se ut i Norge. Miljøavtalen fokuserer på implementeringen av de grønne klausulene i grønne bilag, en tilleggssavtale til standardavtalen. De grønne bilagene kan bestå av intensjoner om et bærekraftig leieforhold, bilag med utregninger av faktisk- og/eller teoretisk besparelser av ENØK-tiltak og konkrete tiltaksplaner. Hinnels et al. (2008) mener alle leieavtaler kan være grønne, og at det som regel heller er et spørsmål om hvor grønn leieavtalen er. Hva som er en grønn leieavtale, og hvor grønn den er, vil derfor i dag avhengig av hvilken person man spør. I avhandlingens undersøkelse ble det stilt flere spørsmål knyttet til kunnskapene rundt grønne leieavtaler. Målet er å svare ut det første sekundære forskningsspørsmålet som omhandler kunnskap.

Alle forskningsenhetene oppgir Norsk Eiendoms grønne leieavtale, Miljøavtalen, på spørsmål om de har kunnskap om grønne avtaler. Hvor inngående avtalen er studert av enhetene varierer. Enhetene A og D oppgir liten kunnskap om avtalen, mens enhetene B, C, E, F, og G oppgir at de har god kjennskap til avtalen. Det er likevel bare enhet C som svarer at avtalen i sin helhet

har blitt brukt til inngåelse av et avtaleforhold. Ingen andre former for grønne avtaler blir referert til, og som nevnt innledningsvis er det Miljøavtalen som virker å være symbolet på hva som er en grønn leieavtale for enhetene. Enhetene er entydige på at grunnen til at Miljøavtalen er lite brukt i sin helhet er at den er for komplisert og lite fleksibel. Disse forholdene gjør implementeringen vanskelig. Miljøavtalen fokuserer i hovedsak på gjennomføring av energitiltak, fordi denne typen tiltak er de enkleste når det gjelder å dokumentere en økonomisk gevinst etter gjennomført tiltak. Dette forholdet kan ha medført at enhetene forbinder grønne leieavtaler med denne formen for ENØK-tiltak, og ikke nødvendigvis kobler at en leieavtale kan kategoriseres som grønn på andre måter. Videre kan det ha resultert i at bransjeaktører forbinder grønne leieavtaler med kostbare tiltak og utgifter i forhold til administrasjon. Enhet A uttaler at de har svært lite kunnskap om grønne leieavtaler, og at de ikke bruker disse i dag. Likevel sier enheten at de har implementert intensjonsklausuler som omhandler bærekraft i leieavtalene i dag. Det er tydelig at aktørene, uten å ha et bevisst forhold til grønne leieavtaler, har brukt flere elementer som avtaleformen inneholder og implementert dette i egen praksis.

Kunnskaper om hva som er en grønn leieavtale, og hva som faktisk kan implementeres i disse synes å være en utfordring for alle enhetene. Samtidig virker enhetene å koble grønne leieavtaler mot relativt kostbare ENØK-tiltak. Denne koblingen kan tenkes å virke avskrekkende på aktører siden det er forbundet med større kostnader og dermed økt finansiell risiko. Miljøavtalen fra Norsk Eiendom blir nevnt av samtlige enheter, og ansees som den grunnleggende kilden til kunnskap om grønne leieavtaler. Siden Miljøavtalen oppfattes av samtlige som utfordrende å ta i bruk, kan dette føre til utfordringer for avtaleformen.

Grønne klausuler blir i stor grad oversett av aktørene i forhold til hvilke elementer som kan gjøre en avtale grønn. Aktør A og D mener de ikke bruker grønne leieavtaler, og sier at de har svært lite kunnskaper om disse. Likevel har begge aktører implementert grønne klausuler i deres leieavtaler som vil falle inn under Bright og Dixies (2014) rammeverk for identifisering av grønne leieavtaler. Implementeringen av grønne klausuler er derfor vanlig hos alle enhetene, noe som kan farge leieavtalene grønne. Det kan tenkes at manglende kunnskaper rundt begrepsbruk og terminologi hos virksomheter i Norge gjør at leieavtaler med grønne klausuler ikke anses som en grønn leieavtale. Dette er et viktig funn, da leieavtaler som kan kategoriseres som grønne, faller utenfor kategoriseringen hos enheter fordi de "ikke er grønne nok".

Samtlige forskningsenheter mener at leietakerne deres har svært lite, eller ingen kunnskap til grønne leieavtaler. Kunnskaper generelt om bærekraft svarer enhetene at leietakerne deres har,

men dette er ikke overført til kunnskaper om en grønn og bærekraftig avtaleform. Enhet B mener det er viktig at avtaler utformes så lett og forståelig som mulig. I et avtaleforhold hvor begge parter har lite kunnskap om hvordan de skal implementere grønne og bærekraftige forhold inn i avtalen, kan det tenkes at det oppstår utfordringer knyttet til bruken av disse avtalene. Leietaker kan få en “what’s in it for me” holdning uten den riktige kunnskapen, mener enhet E. Enhet B mener likevel at kunnskapsnivået er stigende hos leietakerne, noe som virker å være konsensus hos resten av enhetene. Det kan være flere grunner til at leietakers interesser har økt. Stigende energipriser er en åpenbar faktor, samtidig møter leietaker stadig større rapporteringskrav internt og eksternt. De større næringsdrivende aktørene vil derfor kunne bedrive en adskillig bedre bærekraftig risikostyring ved økt kunnskap om grønne leieavtaler og leieforhold. Disse forholdene tyder på at leietakere per dags dato har liten kunnskap om avtaleformen, men interessen er stigende. Gjennom økte krav til bærekraftsrapportering og andre insentiver vil det være grunn til å tro at avtaleformen vil bli stadig mer kjent og etterspurt i tiden som kommer.

### *Erfaringer*

Intervjuguiden som ble utformet til undersøkelsen i avhandlingen stiller spørsmål angående en rekke forskjellige forhold rettet mot bruk og erfaring av grønne leieavtaler. For å kunne vurdere om forskningsenhetene opererer med grønne leieavtaler bruker vi Bright og Dixies (2014) rammeverk for identifisering av grønne klausuler, og Norsk Eiendoms rammeverk for elementer i en grønn leieavtale. Rammeverkene brukes samtidig som en retningslinje for hvordan vi vurderer bruken til enhetene av grønne leieavtaler, og grønne klausuler.

Enhet A sier at de ikke bruker grønne leieavtaler. Enheten utfører ENØK-tiltak på byggene de leier ut for egen regning, og uttaler i intervjuet at disse oppgraderingene er noe de gjør uavhengig av samarbeid med leietaker. I forbindelse med disse spørsmålene innrømmer enhet A at et samarbeid med leietaker om kostnadene til tiltak sannsynligvis vil akselerere antall oppgraderinger i bygningsmassen deres. Enheten uttaler at det heller ikke er andre grønne bruks- eller driftsavtaler som er inngått med leietakerne deres. Det blir nevnt at standardavtalen inneholder klausuler som oppfordrer til en felles ambisjon om å drifte bygget grønt, men at disse er lite konkrete og ikke tilknyttet noen forpliktelse til oppfølging. Klausulen kan klassifiseres som en såkalt “*Sustainability statement*”, eller bærekraftserklæring i henhold til Bright og Dixies (2014) rammeverk. Enheten nevner også klausuler i deres standard avtale som omhandler “*Data sharing*”, eller deling av data. Formålet er å dele data som måler forbruket

til leietaker for strøm, vann, avfall og lignende. Klausulen vil på samme måte som bærekraftserklæringen fungere som en grønn klausul i forhold til rammeverket, og leieavtalen til enhet A kan sies å inneha elementer som gjør den noe grønnfarget. Empirien tilsier at enheten praktiserer en form for grønn leieavtale, men mangel på begrepsdefinisjoner hindrer enheten selv i å klassifisere dette som en grønn avtale. Det er også interessant å merke seg at enheten oppgir at mer samarbeid med leietaker ville kunne medført et økende antall oppgraderinger av bygningsmassen. Det ligger derfor tilsynelatende et uforløst potensial med denne avtaleformen hos enheten.

Enhet A og D oppgir korrelerende empiri på kunnskap og erfaringer. Enhetene utfører bærekraftige tiltak og oppgraderinger, men gjør det som regel for egen regning uten noe særlig kommunikasjon med leietaker. Begge enhetene implementerer noen former for grønne klausuler i deres leieavtaler, men det virker ikke å være et stort fokus på dette. Det kan være flere grunner til dette. Størrelsen på virksomhetene kan ha noe med saken å gjøre. Enhet A kan sies å være den minste virksomheten som er med i undersøkelsen. Enhet A har uttalt at de generelt har liten kapasitet til å implementere grønne leieavtaler i leieforholdene de forvalter, men at det gjennom de større virksomhetene gjerne drysser ned litt inspirasjon til de litt mindre. Dette utsagnet kan støtte opp om muligheten for at mindre virksomheter sliter med denne implementeringen, både kunnskapsmessig og i praksis. Enhet D har en rolle som rådgiver for utleiersiden, og næringsmegler i utleieforhold. Mandatet til enhet D blir derfor ofte bestemt av utleier, hvor utleier som regel ikke oppgir ønske om å fremforhandle en grønn leieavtale. Enheten, som rådgiver, har dermed ingen insentiver for å tilegne seg kunnskaper om denne avtaleformen. Til tross for at enhet D er en større virksomhet enn A kommersielt sett, er det tydelig at de er på omtrent samme nivå hva gjelder bærekraft og kjennskap til grønne leieavtaler som avtaleform.

Enhet B forteller at de jobber mye med å forenkle malen til Miljøavtalen, og bruker denne som et utgangspunkt for egne grønne leieavtaler som skreddersys til hver enkelte leietaker. Skreddersømmen er viktig for å bygge tillit og synliggjøre mulige gevinster for leietaker. Enhetens grønne avtaler er såkalte grønne bilag, disse fungerer som tilleggsavtaler til den opprinnelige standard husleieavtalen. Bilagene omtales også som "avtalepakker" før de formelt blir en avtale. Det lages som regel flere forskjellige typer pakker, altså alternativer til avtaler, før man blir enig med leietaker/-ne om hvilken pakke som skal inngås. Denne tilnærmingen til fremforhandling av grønne avtaler blir brukt av flere av enhetene. Enhet B, E og F sier alle at

de er i et stadiе hvor de eksperimenterer med måten de utformer grønne avtaler på, og samtlige bruker Miljøavtalen som utgangspunkt og inspirasjon for disse. Enhet B uttaler at formålet med å lage pakker er å skape en vinn-vinn situasjon, og minimum et nullsumspill for leietaker. Dette kan synes å være et elementært utgangspunkt. Likevel virker denne pakkeløsningen å være selve verktøyet som anvendes for å løse prinsipal-agent problemet og delte insentiver mellom utleier og leietaker. Ingen av forskningsenhetene nevnte problematikken spesifikt, men det er tydelig at denne formen for pakkeløsning søker å bruke insentiver som kan skape samsvar i avtalepartenes forskjellige mål. Gjennom en grønn leieavtale kan både avtaleparter, til tross for ulike insentiver til inngåelse, få økonomiske fordeler som tilfredsstillende både parters mål for avtaleinngåelse.

I forhold til kunnskaper og erfaringer med grønne leieavtaler og bærekraft generelt kan enhet B, E og F kategoriseres i samme kategori. Virksomhetene kan sies å være mellomstore med et stort fokus på bærekraft. Dette gjenspeiles i virksomhetsstyringen internt i virksomhetene enhetene representerer. Enhet B uttaler i intervjuet at virksomheten lagde en bærekraftstrategi som skulle være styrende for dette området, men fikk beskjed at virksomheten ikke skulle ha én bærekraftstrategi, men at strategien skal være bærekraft. Ifølge Atkin og Brooks (2015) handler strategisk ledelse om å stake ut kursen for en organisasjon, og forsikre at virkemidlene som trengs for dette er til stede. På samme måte som Enhet B, uttaler enhet E og F at bærekraft er en viktig del av organisasjonenes strategiske styring. Denne formen for virksomhetsstyring kan tenkes å være avgjørende for at grønne leieavtaler senere blir utformet som faktiske dokumenter i virksomhetens taktiske ledelse, og ikke minst operasjonalisert gjennom realiserte tiltak som medfører økt miljøytelse og bærekraftsprestasjoner til byggene som leies ut.

Enhetene C og G er de to største aktørene som er med i undersøkelsen, dette gjenspeiler seg også i forhold til hvor mange grønne leieavtaler de forvalter. Enhet C uttaler at deres standard leieavtaler er grønne, fordi det er inntatt en rekke klausuler med intensjoner om et bærekraftig leieforhold, og bruk av bygget. Det blir blant annet oppgitt at enheten har implementert klausuler som kan kategoriseres inn under 9 av 10 kategorier i Bright og Dixies (2014) rammeverk. Den eneste kategorien som mangler er "*Yielding up*". Denne kategorien innebærer klausuler som handler om hvordan kontorene og fasilitetene skal innredes før leieforhold tar til, og/eller utløper. Dette er uttalt som et problem i forhold til bærekraft, mener enhet C. Altså at leietaker stort sett alltid ønsker nye innredede kontorlokaler, og dermed kaster godt brukelig

innredning. Sett sammen med relativt store mengder oppgitte grønne bilag som skal sikre energioppgraderinger i byggene, kan enhet C sies å være en stor bruker av grønne leieavtaler.

Enhet G kan sies å være i samme kategori som enhet C. Begge enhetene har i likhet med enhetene B, E og F bærekraftige strategier som overføres til de taktiske og operasjonelle stadiene i virksomhetsstyringen. Enhet G har faste, standardiserte avtaler, som de i likhet med enhet C kaller for grønne. Denne er laget med Miljøavtalen som utgangspunkt, for deretter å være tilpasset virksomhetens strategier og retningslinjer på en hensiktsmessig måte. Enhet C og G uttaler at det er ønskelig med en mal som passer alle leieforhold, men mener det er urealistisk fordi alle leieforholdene er ulike. Da kreves det en viss form for skreddersøm. Det er likevel tydelig at avtalene til enhet C og G, i forhold til andre enheter, i større grad er standardisert, med muligheter for skreddersøm. På dette grunnlaget virker enhetene å være hakkert lenger foran i utviklingen av de grønne leieavtalene enn de mellomstore virksomhetene.

Et viktig spørsmål som det synes å være uenighet om mellom enhetene er hvorvidt en grønn leieavtale bør avtalefeste en viss grad av forpliktelse tilknyttet intensjonsklausuler. Enhet G mener at det er intensjonsklausulene som burde kontraktsfestes, mens de konkrete tiltakene burde vurderes løpende gjennom møter og oppfølging av leietaker. Dette gir fleksibilitet til begge partene i leieforholdet, mener enhet G. Enhet E er uenig i dette, og uttaler at alle intensjonsklausuler og konkrete tiltak må ha betingelser som skaper forpliktelser og oppfølging. Dette blir begrunnet med at forpliktelser skaper en slags sikkerhetsventil som tvinger partene til å gjennomføre, uavhengig av uforutsette endringer i leieforholdet på et senere tidspunkt. Enhet B, C og E mener at avtaler med forpliktelser skaper en høyere gjennomføring av flere grønne leieavtaler. Hvorvidt dette er sant er vanskelig å anslå, spesielt fordi enhet G bevisst arrangerer mange miljømøter med leietaker som virker å medføre mange konkrete tiltak. Sannsynligvis er det nettopp miljømøtene som skaper den høye gjennomføringsprosenten for enhet G, samtidig som de opprettholder en fleksibel og enkel avtale med leietaker.

Et såkalt miljømøte mellom avtalepartene er noe flere av enhetene er positive til. Miljømøtet er implementert som en egen grønn klausul i Miljøavtalen fra Norsk Eiendom. Enhet B, C, E og G oppgir å ha videreført denne klausulen til deres egne leieavtaler. Enhetene A og D har ikke oppgitt å bruke disse, mens enhet F kan anses som en direkte motstander av klausulen. Enhet F begrunner dette i at avtalefestede miljømøter gjør at avtalen ser grønnere ut enn den egentlig er og bør anses som "grønnvasking". Hvorvidt denne påstanden er reell er vanskelig å



anslå, men en bør med sikkerhet kunne si at i hvilken grad noe anses som "grønnvasking" bør baseres på en aktørs operasjonalisering av avtalen og dens innhold, ikke innholdet alene. Det er dermed fullt mulig at den høye andelen realisererte ENØK-tiltak enhet G opplever, kan knyttes direkte til miljømøtene de avholder som en del av deres leietakeroppfølging.

En slik type styring av prosessen som miljømøtene, rundt grønne leieavtaler og generelt bærekraft, blir i litteratur omtalt som grønn leie eller grønne leieforhold. Mens en grønn leieavtale er et fysisk, formelt og juridisk dokument, henviser grønn leie til prosessen, beslutningene, og utvikling som fører til og/eller resulterer i en operasjonalisering av den grønne leiekontrakten (Collins, 2019, s. 16). Flere av enheten har uttrykt hvor viktig det er å styre denne prosessen slik at implementeringen av grønne leieavtaler, og andre bærekraftige forhold kan foregå på en suksessfull måte. Det er tydelig at utleiers virksomhetsstyring påvirker hvorvidt barrierer og drivere oppstår i forbindelse med avtaleformen. Dette virker å være konsensus blant de enhetene med en taktisk tilnærming til grønne leieavtaler. Enhet B uttaler at en viktig del av denne prosessen er å være tydelig i kommunikasjonen med leietaker, og skape tillit. Utsagnet understøttes av empiri fra enhet F som sier at en stor barriere handler om tilliten og eventuell tillitsmangel mellom avtalepartene. Enhet E sier de som virksomhet styrer hele prosessen rundt bærekraft inn mot leietaker leietaker, fordi de som utleier har dette som sin kjernevirksomhet, og vil på hensiktsmessig måte styre denne prosessen i riktig retning. Utsagnet til enhet E virker å være velbegrunnet. En utleievirksomhet som aktivt styrer forhandlingsprosessene i tråd med egen bærekraftstrategi, vil kunne tenkes å ha en større sannsynlighet for å lykkes med implementering av avtaleformen i deres praksis. Det er påfallende at rett kompetanse på rett steder i prosessen er essensielt for å lykkes med både bruk av avtaleformen og bærekraftig forvaltning av utleielokaler.

### *Oppsummering*

Det er et større antall leieavtaler som kan kategoriseres som "lysegrønne" fordi de inneholder intensjonsklausuler med bestemmelser som skal styre leieforholdet mot et mer bærekraftig leieforhold. Det viser seg at det også er andre former for mer praktiske grønne klausuler som er vanlig å implementere i dagens standard leieavtaler. Dette kan være deling av data fra forskjellig forbruk i byggene, eller å drifte/bruke byggene på en bærekraftig måte.

Bruken av grønne bilag, som Miljøavtalen, er en form for grønn leieavtale som i sin helhet er praktisert i en betydelig mindre grad enn implementeringen av grønne klausuler i standardavtaler. Tiltakene som grønne bilag operasjonaliserer bidrar som regel til klart større

grad av bærekraft og energioptimalisering i byggene. Dette gjør leieavtalen rent teoretisk grønnere enn avtalene som kun omfatter intensjonsklausuler og mindre tiltak. De grønne bilagene blir av enhetene A og D oppgitt til ikke å være tatt i bruk, enhetene B, E og F forvalter et fåtall avtaler med grønne bilag, mens enhetene C og G forvalter et noe større antall. Det fremgår dermed av empirien at bruken varierer betydelig. Årsakene til dette viser seg å være mange. Den hastigheten virksomhetene synes å implementere grønne leieavtaler kan forklares med hvordan virksomhetene forholder seg til de forskjellige barrierene og insentivene som presenteres i neste delkapittel.

Kunnskapene rundt grønne leieavtaler begrenser seg til Miljøavtalen fra Norsk Eiendom, og egenproduserte avtaler hos alle enhetene. Enhetene som lager egne avtaler oppgir at Miljøavtalen er utgangspunktet eller til inspirasjon for deres egne avtaler. Årsakene til at Miljøavtalen ikke tas i bruk i sin helhet, oppgis av enhetene å være en for komplisert og lite fleksibel avtale. De egenproduserte grønne leieavtalene er ment å avtalefeste forskjellige fysiske tiltak i byggene, som regel ENØK-tiltak som gir økte miljø- og bærekraftsprestasjoner i bygget. Avtaleformens utvikling og anvendelse hos de ulike aktørene i bransjen har som følge av tilpasninger og skreddersøm av avtalen til leietakere, resultert i ulike "avarter" av avtaleformen. Enhet E og G uttaler at dette ikke er en ønsket utvikling, og en form for standardisering som flere virksomheter føler de kan bruke i sitt arbeid med avtaleinngåelse er viktig i fremtiden. De mellomstore og største enhetene i denne studien har alle oppgitt at de i større eller mindre grad har et godt begrep om hvordan de skal utforme sine egne grønne klausuler og bilag. Særlig arbeides det mye med å utforme "pakkeløsninger" i næringsbygg med et flertall leietakere. Dette arbeidet er fortsatt på et stadie hvor universelle og standardiserte løsninger som passer forskjellige leieforhold mangler. Enhetene bekrefter at flere av de grønne avtalene de forvalter har gitt gode resultater og uttelling. Investeringene som har blitt utført har dermed gitt leietakere lavere strømreregninger, og på kort eller mellomlang sikt nedbetalt investeringen deres. Samtidig har det gitt økte miljø og- bærekraftsytelser i byggene som kommer leietaker og miljøet rundt til gode. Utleier har også tjent på dette da byggene får en høyere teknisk verdi, samtidig som tilfredsstillende interne krav til risikostyring for sine eiendeler, og eksterne lover og plikter knyttet til bærekraft.

Det er verdt å merke seg at problematikken rundt begrepsbruk gir utslag hos enhetene i forhold til hva de mener er en grønn leieavtale. På spørsmål om enhetene praktiserer grønne leieavtaler svarer enhet A og D at de ikke bruker denne avtaleformen i dag, mens de i realiteten har

implementert klausuler i egne avtaler som gjør at avtalen, i tråd med litteraturen, nyansert kan defineres som grønn. Janda et al. (2016) tar opp denne problematikken, og omtaler dette som en form for grønt leieforhold. Prosessen søker å muliggjøre for utleier og leietaker en økt miljøytelse i bygget som leietaker sitter i, gjennom klausuler i leieavtalen. Leieavtalen blir dermed ikke nødvendigvis kalt for grønn, men leieforholdet kan kategoriseres som grønt. Larsen (2017) mener at dette er en ny måte å praktisere leieforhold på, og den vil åpne muligheter for bærekraft i et leieforhold som er problematisk i tradisjonelle leieforhold.

## 5.2 Hvilke utfordringer/barrierer kan i dag knyttes til bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler?

Grunnlaget for drøftingen i dette delkapittelet er funn fra datasamlingen under *Utfordringer/barrierer*. For å besvare det sekundære forskningsspørsmålet vil funn bli drøftet og forsøkt knyttet til relevant teori og litteratur der det er hensiktsmessig.

### *Usikkerhet tilknyttet terminologi og beregninger*

En barriere som ble påpekt av flere av forskningsenhetene er usikkerhet. Dette kan knyttes til bruk av avtaleformen, terminologi, eller beregninger tilknyttet økonomisk gevinst/besparelser. Forhandlingstemaet omtales av enhet A som noe “[...] *upløyd mark*”. Det fremgår tydelig av empirien at mange av enhetene er på ulike nivåer hva gjelder implementering av grønne klausuler i deres leieavtaler. Et spennende funn er i hvilken grad bruken av termen grønne leieavtaler varierer i bruk mellom enhetene, og det er påfallende hvor tydelig behovet for å definere “hvor grønn” en leieavtale må være for å kunne kategoriseres som grønn. Enhet C påstod at alle deres leieavtaler var grønne ettersom de har integrert intensjonsavtalen om grønn drift av lokaler gjennom leieforhold i deres standard leiekontrakt. Enhet B og G trekker ut noen spesifikke avtaler de nå forvalter og kategoriserer dem som grønne leieavtaler ettersom de har kontraktsfestet intensjonsavtalen, en forpliktelse til å følge opp miljøambisjonen, samt en fordelingsnøkkel ved realisering av ENØK-tiltak. Hinnels et al. (2008) var tidlig ute med å påpeke at det ikke fantes en klar definisjon på hva en grønn leiekontrakt er. Grunnen til dette er mest sannsynlig at det å konkret definere hva som er bærekraftig og grønt er tilnærmet umulig. Som vist i avhandlingens kapittel 2 om *Litteratur og Teori*, finnes det i dag flere ulike definisjoner som henter til flere nyanser av grønn. Empirien viser at Hinnels (ibid.) poeng om at definisjonsspørsmålet tilknyttet grønne leieavtaler heller bør rettes mot “hvor grønn” leieavtalen er viser seg å være vedvarende i dagens utleiemarked.

Videre påpeker flere enheter, nesten samtlige, at det å vise til beregningene tilknyttet ENØK-tiltaket og presentere kostnadsfordelingen er meget utfordrende. Både enhet B, C, E og F påpeker at det på dette punktet oppstår usikkerhet fra leietakers side tilknyttet beregningene og deres potensielle besparelse som følge av realiserte tiltak. Dette utfordrer på mange måter tilliten flere av aktørene har bygd opp med leietakere gjennom leieforholdet. Leietakers kjennskap til avtaleformen og bevissthet til egne energiutgifter gjør temaet til ukjent farvann, noe som skaper usikkerhet og en barriere for avtaleformen. Enhet E, med en rådgivende rolle, uttaler at flere leietakere får en som ikke alltid lar seg håndtere. Beregningene som er gjort i forbindelse med kartleggingen av tiltaket innebærer alltid en viss risiko. Energimarkedet er i stadig bevegelse, og enhet B og F påpeker at det derfor er utfordrende å kunne garantere gevinsten de presenterer til leietakere. Enhet F legger til at dagens energipriser har hatt en oppside og heller fungert som en driver for bruk av avtaleformen, men understreker at risikoen tilknyttet variasjoner i energimarkedet er å anses som en barriere.

Tilsynelatende er en av utfordringene å håndtere leietakers usikkerhet tilknyttet avtaleformen, beregningene og modellene for kostnadsfordeling. Viktigheten av kunnskap om temaet og kjennskap til VVS og energi- og miljøytelse i næringsbygg på utleiersiden er dermed påfallende. Enhet B og C påpeker at det stort sett er utleiesjefer og utleiemeglere innad i foretaket som har ansvar for leietaker- og kontraktsoppfølging skaper utfordringer hva gjelder å håndtere leietakers usikkerhet. De poengterer og at ansatte med bærekraftsansvar og -kompetanse ikke er nok involvert i dette, særlig i prosessen rundt kartlegging og gjennomføring av ENØK-tiltak. En involvering av rett kompetanse er absolutt et tiltak som vil bidra til å håndtere usikkerhet hos leietaker ettersom det er bærekraftsansvarlige som best kan svare ut spørsmål tilknyttet både tiltaket og beregningene. Samtidig vil det å inkludere flere ansatte i en prosess ofte medføre flere utgifter tilknyttet prosjektet, og hvorvidt det er rom for denne kostnaden er ikke sikkert. Flere av enhetene har påpekt kostnadene tilknyttet administrasjon og merarbeid som følge av bruk og oppfølging av avtaleformen som en intern barriere hos utleier.

I forhold til leietakers usikkerhet tilknyttet beregninger og modeller for kostnadsfordeling presenterte enhet G hvordan denne virksomheten håndterer dette på. Det er ikke hensiktsmessig å detaljregulere leietakers bruk av lokalene for å se til at utleiers ENØK-beregninger realiseres. Gjennom å stille visse forutsetninger til beregningene, som også tar høyde for noe variasjon i energimarkedet, flyttes noe av ansvaret for at de fremtidige besparelsene realiseres, over på leietaker. Et eksempel på dette kan være: En gitt tid etter realisert tiltak vil leietaker oppnå en

gitt besparelse dersom leietakers eget vann- og energiforbruk holdes på et bestemt nivå. Dette fordrer også leietaker til å følge opp eget energiforbruk.

### *Vedlikeholdsarbeid vs. ENØK-tiltak*

I standard leieavtaler finnes ofte bestemmelser som viser til at utleier er ansvarlig for vedlikehold av lokalene, herunder vedlikehold og utbyttinger av tekniske komponenter, eksempelvis AC-anlegg og ventilasjonsanlegg. Empirien tilsier at denne typen praksis har skapt en form for forventning, nærmest et prinsipp, hos leietakere om at utleier skal stå ansvarlig for vedlikeholdskostnader, og da også kostnader tilknyttet oppgradering av bygget. Leietakerne, som ofte ikke driver eiendom som primær virksomhet, vil ofte se på slike ENØK-tiltak som nødvendige oppgraderinger av bygget og ikke behovet for å delta i investeringen. Denne problemstillingen tilknyttet anvendelse av grønne leieavtaler kan forklares gjennom prinsippal-agent-teori og delt insentiv. Utleier ønsker å forbedre byggets miljøytelser og dermed øke byggets tekniske standard, men uten en foreliggende avtale om kostnadsfordeling vil samtlige økonomiske gevinster komme leietaker til gode. Å utforme en avtale som skaper en rettfærdig kostnadsfordeling mellom partene viser seg å være utfordrende, og er kjernen i prinsippal-agent problemet.

### *Bevissthet tilknyttet egne energiutgifter*

Flere av enhetene har påpekt et lavt nivå av kunnskap tilknyttet energi og miljø og bevissthet på egne energiutgifter hos leietakere som en utfordring. Særlig enhet B og E påpeker at de har møtt lav investerings-betalingsvilje hos leietakere, noe som med stor sannsynlighet kan knyttes til ovennevnte faktorer. Dagens energimarked har bidratt til en viss bevisstgjøring på egne energikostnader hos leietaker, noe som har resultert i at et fåtall leietakere har spurt om hvorvidt det er noe man kan gjøre med kostnadene. Både enhet A og B har opplevd dette, noe som bekrefter at leietakeres investerings-/betalingsvilje kan direkte knyttes til deres egne energiutgifter. Dermed er det å synliggjøre den økonomiske gevinsten for leietaker essensielt. Et par av enhetene, særlig enhet E, har opplevd at å forenkle leiekontrakten og tydeliggjøre leietakers faktiske besparelser har hjulpet dem i å lykkes i forhandlingene og prosessen tilknyttet realisering av ENØK-tiltak. Å forenkle både de grønne klausulene og selve kostnadsfordelingen gjør avtalen tydeligere og mer forståelig for de involverte leietakerne. Videre gjør dette det enklere for utleiere å forsvare beregningene tilknyttet leietakers besparelser, og det kan i de fleste tilfeller vises til minst et nullsumspill.

### *Flerbrukerbygg og endringer i et leieforhold*

Et spennende funn er hvorvidt ulike leieforholds varighet i flerbrukerbygg og interne endringer hos leietakere skaper utfordringer for fremforhandlinger av grønne leieavtaler. En nokså gjennomgående utfordring for forskningsenhetene er i hvilken grad de, som utleiere, har sett seg nødt til å forenkle og skreddersy leieavtaler for å håndtere Miljøavtalens kompleksitet. Flere av enhetene har påpekt at Miljøavtalen fra Norsk Eiendom er for kompleks, og at forenklinger er nødvendige, og også noe som har gjort at de har lykket med integrering av flere grønne klausuler i egne leieforhold. En signifikant barriere er hvordan dette skal gjøres ved gjennomføring av ENØK-tiltak i flerbrukerbygg, særlig bygg hvor flere leietakere driver ulike typer virksomhet. Enhet F utpeker dette som en enorm utfordring ettersom det til enhver leietaker må lages en egen kostnadsfordeling, eller “avtalepakke”. Dette har vist seg å være en utfordrende prosess, og en kostnadsdriver for utleier. Enhet F uttaler at det faktisk har hindret dem å i det hele tatt se på mulige kostnadsfordelinger og bruk av grønne leieavtaler i bygg hvor de vet det er store ulikheter og variasjoner på leietakerne. Enhet A viser til at usikkerhet tilknyttet et leieforholds faktiske varighet fremkommer i form av risiko, ettersom utleier blir stående med hele investeringskostnaden dersom leieforholdet forfaller. A poengterer videre at risikoen blir større og mer markant ved parallelle forhandlinger med flere leietakere i et flerbrukerbygg. For å kunne forsvare kostnadsfordelingen gjennom et nullsumspill avhenger det av at fortløpende kostnader blir like for leietakere med eller uten realisering av ENØK-tiltaket. Å gjennomføre en slik beregning for samtlige involverte leietakere er et større administrativt arbeid. Endringer i leietakers interne praksis vil i stor grad påvirke forvaltningen av leieforholdet, noe enhet G viser til gjennom et eksempel gjengitt i delkapittel 4.7. Dette er nok et forhold som skaper risiko for utleier ved realisering av ENØK-tiltak. I flerbrukerbygg med flere ulike leietakere vil det naturligvis også leietakernes “finansielle muskler” variere, som påpekt av enhet B. Dette bidrar til å skape en problemstilling tilknyttet spørsmålet om hvem som skal bidra ekstra der de “mindre” leietakerne ikke har muligheten. Det samme kan problematiseres der en leietaker enkelt nok ikke ser behovet for tiltak og ikke ønsker å bidra. Det er tydelig at det trengs gode løsninger tilknyttet bruk av avtaleformen i flerbrukerbygg, ettersom samtlige forskningsenheter, både utleiere og rådgivere/næringsmeglere, trekker dette frem som en barriere.

### *“For inngripende” klausuler i leieavtalen*

En annen tydelig barriere som tydelig fremkommer i empirien, er i hvilken grad en grønn leieavtale med grønne klausuler kan virke avskrekkende på leietakere. Fra en utleiers perspektiv vil det å måtte si nei til potensielle leietakere, eller risikere å miste en eksisterende leietakere som følge av en “for inngripende” avtale, direkte påvirke utleiers økonomi. Enhet A påpeker at det har vært utfordrende å utforme grønne klausuler som stiller krav til leietakere uten at de fremstår for begrensende. Balansen mellom et driv i retning av bærekraftig drift og utvikling av bygget, mot det å være attraktiv for alle leietakere kan være et problem. Vi ser nå om dagen at flere leietakere etterspør det å sitte i “grønne” lokaler, og at etterhvert som bevisstheten rundt grønn leie av kontorlokaler øker kan dette bli en mindre hindring for bruk av avtaleformen. Enhet B retter fokuset til eksisterende leietakere. Eksisterende leietakere er som nevnt av prinsipp vant til at utleier står for vedlikeholds- og oppgraderingskostnader. En bekymring hos utleiesjefer har hos enhet B vært hvorvidt eksisterende leietakere føler at de nå får et “[...] dårligere produkt”, hvor produktet er leieforholdet, ettersom de nå bes bidra til kostnader de før ikke stod ansvarlige for. Dette kan i all hovedsak gjøres om til et kompetansespørsmål, og hvorvidt den økonomiske gevinsten/besparelsen er godt nok synliggjort for leietaker. Enhet E presenterer så vidt en løsning på problemstillingen tilknyttet “for begrensende” bestemmelser og dermed mulig tap av potensielle leietakere. Enheten stiller seg kritisk til forholdet mellom insentiv og straff/belønning. Særlig enhet A ga uttrykk for at “hva-hvis” situasjonen tilknyttet mislighold av en grønn leieavtale fra leietakers side, skulle resultere i. Dette viser til en usikkerhet rundt hva straffen er for å ikke handle i tråd med den grønne leieavtalen. Enhet E påpeker derimot at begrensende bestemmelser, som skal forsøke å “styre” leietakers opptreden i lokalene, tilrettelegger for straff ved mislighold. Derfor er det mer hensiktsmessig å se hvorvidt en kan rette bestemmelsene mot miljøvennlig atferd i lokalene, og muliggjøre for belønning som da beregnes ut ifra leietakers miljø- og energiytelser. Dette er en løsning som på flere måter forbedrer leieavtalens rammeverk, uten å egentlig ta stilling til hva konsekvensen av et avtalebrudd. Tilsynelatende foreligger det fortsatt en risiko for at avtalebrudd får konsekvenser for utleieren, og ikke den part som faktisk begikk avtalebruddet.

### *Næringsmeglernes mulighet til påvirkning*

Som det fremgår av empirien har flere av enhetene gitt uttrykk for at ansvaret for å initiere inngåelsen av en grønn leieavtale faller på utleieren. Særlig enhet B, som utleier, trekker frem hvor god påvirkningsmulighet næringsmeglere har til å fremme bruk av avtaleformen når de

setter leietakere i kontakt med utleier. Næringsmeglere er ofte mer transaksjonsorientert og stort sett handler på oppdrag fra utleier. Dersom ikke bruk av en grønn leieavtale fremstilles som krav fra utleiers side som en del av oppdraget vil ikke næringsmeglerne aktivt søke etter en leietaker som kjenner til konseptet og vil delta uten videre prosess. Enhet D understreker dette med et sitat fra empirien, og poengterer at fremming av grønne leieavtaler medfører merarbeid og “[...] faller litt i prioritet i meglerprosessene som skal gå radig og behandles fort”. Dette kan begrunnes i en manglende insentivering for næringsmeglere å virkelig fremme bruk av avtaleformen ved inngåelse av et leieforhold. Enhet D, som næringsmegler og rådgiver, anerkjenner at de har stor påvirkningsgrad i forhold til hva slags avtale som inngås. Likevel finnes det ingen insentiv for næringsmeglere og uten videre gjøre dette, utenom et større honorar for gjennomføring av oppdraget fra utleier. Dette er et spennende funn som på mange måter identifiserer en barriere for videre utvikling av avtaleformen. En tyngre insentivering av næringsmeglere, som spiller en stor rolle under forhandlingene, kan tenkes og bidra til å fremdrive anvendelsen av avtaleformen ytterligere.

#### *Administrasjon og oppfølging av leieforholdet*

Enhet A, B, C og F som utleiere påpeker at allokeringen av ressurser til administrasjonsarbeid, oppfølging og vedlikehold av avtaleformen og grønne leieforhold medfører en viss kostnad. Som tidligere etablert handler enhet D oftest på oppdrag fra utleier, og påpeker at administrasjonskostnaden tilknyttet forvaltningen av en grønn leieavtale ikke er en utgift de kan ta uten et utvidet honorar. Spørsmålet er altså i hvilken grad merkostnadene til utleier tilknyttet bruk av avtaleformen og gjennomføring av ENØK-tiltak kan legges inn i “potten” som skal fordeles mellom partene ved realisering av tiltak. Særlig enhet C mener dette er utfordrende. Før gjennomføring av et ENØK-tiltak utarbeides en tiltaksplan, herunder kartlegging av mulige tiltak. Dette gjøres ofte gjennom hyring av ekspertise til å gjennomføre ulike tekniske tilstandsanalyser, noe som medfører kostnader. Dette resulterer i et “krav” til et visst nivå av finansielle muskler hos utleier til å i det hele tatt gjennomføre ENØK-tiltak i bygget. Det oppstår dermed en barriere når det gjelder å måtte ta ansvar for merkostnadene, gjerne ved betaling “up front” tilknyttet administrasjon og forvaltning av de grønne leiekontraktene. For å avslutte drøftelsen rundt denne barrieren passer en uttalelse fra enhet B godt, nemlig at det i noen tilfeller blir “[...] lettere å bare videresende fakturaen fra strømleverandøren”.



### *Utenforliggende forhold og eksterne faktorer*

Avslutningsvis var vi ute etter hvilke utenforliggende forhold eller eksterne faktorer som kunne anses som en barriere for bruk av avtaleformen. Både enhet B og D peker på juridiske forhold rundt etablering av solcelleanlegg som en utfordring. De gir uttrykk for at lovverket har vært noe tvetydig, og at problemstillingen omhandler distribuering av egenprodusert strøm. I en pressemelding fra regjeringen 22. februar 2023 skrives det at regjeringen nå ser på løsninger som gjør at næringsbygg slipper å betale nettleie og elavgift for egenprodusert strøm (Regjeringen, 2023). Ordningen er også planlagt til å redegjøre for og, hvis hensiktsmessig, endre juridiske forhold tilknyttet distribuering av egenprodusert strøm, noe som vil gjøre denne barrieren utdatert.

Videre trekker enhet C frem at byggteknisk forskrift er “for streng” som en barriere. Vi tolker dette heller som en utfordring tilknyttet bærekraftig bruk av bygget ettersom byggteknisk forskrift stiller krav til isolering, temperatur og ventilasjon i bygget. Dette bidrar til et godt klima i bygget, og enhet C mener at mange leietakere er “for godt vant”, og har blitt noe motvillige til å eksempelvis senke temperaturen i bygget for å senke energiforbruket tilknyttet A/C- og varmeanlegget. En annen konsekvens av kravene i byggteknisk forskrift er den allerede høye standarden på A/C anlegg, ventilasjon og automatikk i bygget, som gjør at ytterligere oppgraderinger gjennom ENØK-tiltak blir kostbart. Dette kan derfor ses på som en driver for bruk av grønne leieavtaler, ettersom det i all hovedsak gjør at utleier trenger at leietaker bidrar for å øke gjennomførbarheten til ENØK-tiltak i bygget.

Et annet utenforliggende forhold som påvirker bruk av avtaleformen er det regulatoriske forholdet rundt statlig engasjement. Enhet F viser til hvordan statlig holdning til en bærekraftig næringsbransje, og hvordan staten subsidierer ENØK-tiltak i stor grad påvirker gjennomføringsgraden av tiltak. Statlig engasjement kan virke som både en driver og en barriere, og enhet F påpeker at det per nå trengs mer engasjement fra staten til å drive den bærekraftige utviklingen videre. Dette skaper en barriere for ikke bare avtaleformen, men også gjennomføring av ENØK-tiltak generelt. Et eksempel på en slik statlig subsidiering er ENOVA-støtten. Flere av enhetene har påpekt at summen ikke alene øker gjennomførbarheten av tiltak, og at den bør ses på som en bonus. Videre er statlig engasjement også et sterkt virkemiddel som kan påvirke både utleiers og leietakers holdning til bærekraft i sin helhet. Et sterkere statlig engasjement i forhold til å senke energiforbruket i næringslokaler kan bidra til

at både utleiery og leietakere er villige til å ta mer risiko. Dette blir aktuelt i nettopp en kostnadsfordeling ved et planlagt realisert ENØK-tiltak.

### 5.3 Hvilke insentiver/drivere finnes i dag for bruk av grønne leieavtaler ved leie av kontorlokaler?

Grunnlaget for drøftingen i dette delkapittelet er funn fra datasamlingen under *Insentiver/drivere*. For å besvare det sekundære forskningsspørsmålet vil funn bli drøftet og forsøkt knyttet til relevant teori og litteratur der det er hensiktsmessig.

#### *Utleier/gårdeiers insentiver*

Det er stor enighet mellom aktørene at det som tyngst insentiverer utleier til å anvende avtaleformen er et økonomisk insentiv, ikke nødvendigvis i form av en gevinst, men heller en umiddelbar besparelse og en fremtidig verdi. Både enhet B og G trekker frem hvordan grønne leieavtaler ikke bare forenkler prosessen, men fremmer gjennomføring av ENØK-tiltak. Grønne leieavtaler som avtaleform utpekes som et ypperlig virkemiddel for å øke gjennomførbarheten av ENØK-tiltak. Den umiddelbare besparelsen må sees i lys av leietakers bidrag til investeringen i tiltaket. Som enhet D poengterer er den fremtidige verdien et resultat av hvordan ENØK-tiltak forbedrer byggets miljøytelser, noe som gagnar miljøet og leietakere, samtidig som det øker byggets tekniske verdi. Enhet B, E og G påpeker at grønne leieavtaler gjør at virksomhetene deres i større grad kan realisere ENØK-tiltak gjennomgående i deres eiendomsporteføljer. Dette øker den byggtekniske verdien av deres portefølje, og de blir en "grønnere" aktør, noe som gir flere fordeler. Å være en bærekraftig aktør er en stor fordel for utleier med tanke på miljøsertifiseringer og en økende grad av rapporteringsplikt, særlig nå som eiendomsbransjen er i et grønt skifte. Samtidig vil attraktiviteten til utleieren øke i leiemarkedet, og vil kunne kreve en slags "grønn premium" for lokalene sine.

For en aktør som driver utleie av kontorlokaler som virksomhet er det en stor fordel å forvalte grønne bygg. Enhet B, E og F påpeker at omdømme er viktig i næringsseiendomsbransjen i dag. Dette kan være fordi leietakere i dag aktivt er ute etter å sitte i bærekraftige lokaler, særlig lokaler og bygg med visse miljøsertifiseringer. Som nevnt i avhandlingens kapittel 2 om *Litteratur og Teori* brukes BREEAM-NOR og BREEAM In-Use for å miljøsertifisere næringsbygg som produkt. For en utleier er det derfor meget fordelaktig å kunne vise til slike sertifiseringer, og sertifiseringer som ISO 14001 og Miljøfyrtårn. Gjennom veletablerte sertifiseringsordninger kan en eiendomsaktør vise til miljøutmerkelsery og tilby næringslokaler

med bærekraftig miljøytelse. Som Haarstad og Rusten (2018) skriver gir dette aktørene med miljøsertifiseringer en konkurransefordel overfor aktører som ikke er miljøsertifiserte. Summarum kan en si at merkevarebygging og omdømme er gode insentiver for å ta i bruk grønne leieavtaler, og at grønne leieavtaler bidrar til å gjøre bærekraft til et lønnsomt forretningsområde.

Enhet B, D og F påpeker at insentivforholdet mellom utleier og leietaker i forbindelse med gjennomføring av ENØK-tiltak tidligere har vært skjevfordelt. Som det fremgår av empirien har det tidligere av prinsipp, og i tråd med leiekontrakten, vært utleier som står ansvarlig for både vedlikeholds- og ENØK-tiltak, mens leietaker får gevinsten i form av reduserte energiutgifter. Dette kan kategoriseres som et prinsipal-agent problem, hvor det er agenten som kommer best ut etter utleiers investering i et ENØK-tiltak. Ettersom grønne leieavtaler fordrer at leietakere bidrar til investeringen i ENØK-tiltaket, bidrar dette til å jevne ut denne skjevfordelingen. Grønne leieavtaler kan anses som en løsning på prinsipal-agent problemet tilknyttet ENØK-tiltak, noe som er et signifikant insentiv for anvendelse av avtaleformen.

Et spennende funn er hvordan enhet F påpeker at grønne leieavtaler både øker leieinntektene deres, og reduserer bærekraftsrisiko gjennom fornuftige ENØK-investeringer. Dette forankrer ytterligere tilstedeværelsen av det økonomiske insentivet for bruk av avtaleformen. I tråd med hvordan bærekraftsrisiko beskrives i avhandlingens kapittel 2 om *Litteratur og Teori* identifiserer enhet F bærekraftsrisikoen som faren for at aktørens eiendeler verdsettes annerledes i fremtiden. Innføringen av ESG-krav og EU-taksonomien er eksempler på eksterne faktorer som direkte påvirker verdien av eiendelene til en eiendomsaktør. Det er dermed snakk om forhold som ikke er konstante, og som kan endre verdiforhold. Virksomhetens risikostyring må derfor tilpasses dagens forhold, eksempelvis i forhold til bærekraft. Bruk av grønne leieavtaler kan brukes som et verktøy under virksomhetens risikostyring gjennom å forbedre eiendelens miljøytelser og grad av bærekraft. Som enhet F understreker kan en aktør dermed “vinne dobbelt” gjennom økte leieinntekter, og reduisering av bærekraftsrisiko. Hvis en setter dette på spissen, risikerer en aktør som ikke foretar seg noe i forhold til å forbedre et byggs miljøytelser risikere at bygget blir en “stranded asset” som ikke kan brukes fordi den ikke tilfredsstillter gitte krav til eksempelvis miljøsertifisering, energiklassifisering og miljøytelse. I tillegg til enhet F har flere av forskningsenhetene berørt temaet uten å eksplisitt knytte avtaleformen til risikoreduksjon. På bakgrunn av hvordan grønne leieavtaler fungerer som et

virkemiddel og verktøy i denne sammenhengen kan en anse håndtering av bærekraftsrisiko som et insentiv for bruk av avtaleformen.

### *Leietakers insentiver*

Samtlige forskningsenheter trekker frem økonomiske forhold som leietakers mest signifikante insentiv i forhold til inngåelse av en grønn leieavtale og deltakelse i et grønt leieforhold. Gjennom å bidra til investeringen i ENØK-tiltak og deltakelse i et grønt leieforhold vil leietaker på sikt oppnå en gevinst i form av lavere energiutgifter. I lys av dagens energipriser kan dette gi et stort utslag, og lavere kostnader tilknyttet eget energiforbruk kan anses som et viktig insentiv for leietakers ønske om å inngå en grønn leiekontrakt.

Empiri fra enhet B og C korrelerer i forhold til kommersialisering av grønne leieavtaler. På mange måter vil en slik kommersialisering av avtaleformen komme leietakere generelt til gode. At utleier aktivt gjennomfører ENØK-tiltak og forbedrer byggets miljøytelse gir også leietakere en bedre arbeidsplass og skaper tilfredshet hos ansatte. Å skape attraktive arbeidsplasser, herunder utleielokaler, er på sett og vis et insentiv for både utleier og leietaker.

Mange virksomheter har i dag bærekraft som en del av virksomhetens forretningsstrategi. For leietaker kan det at de leier bærekraftige lokaler og deltar i et grønt leieforhold derfor anses som en konkurransefordel i forhold til å tiltrekke seg nye ansatte og kunder. Som enhet E påpeker blir det at de driver forretning på en bærekraftig måte et slags "salgsargument". Dette samsvarer med drøftelsen av omdømme og merkevarebygging som et insentiv for bruk av avtaleformen. Enhet F utdyper dette og påpeker at det faller inn under leietakers møte med offentlig innkjøp og handel. I en konkurransesituasjon kan leietaker ha behov for å synliggjøre deres bidrag i forhold til markedets situasjon og tilnærming til miljø- og bærekraft. For de leietakere som konkurrerer om offentlig anbud er det viktig å kunne vise til deltakelse i næringsbransjens grønne skifte. Hvis leietakeren som tilbyder ikke kan vise til noen form for deltakelse eller bidrag kan de bli diskvalifisert eller nedprioriteres av offentlige innkjøpere. Enhet F har erfart å motta forespørslers om inngåelse av en grønn leieavtale fra enkelte leietakere som er frempå innen miljø- og bærekraft fordi det styrker deres posisjon i et offentlig anbud. Avslutningsvis kan en dermed si at bruk av grønne leieavtaler kan gi leietakere en konkurransefordel, og at dette insentiverer bruk av avtaleformen.

### *Rapporteringsplikt*

Flere av enhetene trekker frem den økende graden av rapporteringsplikt hos både utleier og leietaker som et godt insentiv for bruk av grønne leieavtaler. Tidligere i delkapittelet har det blitt etablert hvordan grønne leieavtaler gir utleier en besparelse ved realisering av ENØK-tiltak, og at dette insentiverer utleier til å gjennomføre tiltak i større skala. Vi har også i avhandlingens kapittel 2 om *Litteratur og Teori* etablert hvordan ESG-krav fungerer som en “ikke-finansiell” vurdering av enhver virksomhets handlinger og tiltak i forbindelse med miljøavtrykk og en virksomhets produkters miljøytelser. Implementeringen av EU-taksonomien vil gradvis i kommende år medføre en økende grad av rapporteringsplikt på tall tilknyttet bærekraft og miljøprestasjoner/-avtrykk. Dette er noe som skal rapporteres til nøytrale tredjeparter, og som også skal offentliggjøres, som følge av *Sustainability-related disclosure in the Financial services sector (SFDR)*, vist til i kapittel 2 om *Litteratur og Teori*.

Enhet D påpeker hvordan ESG-krav og implementeringen av EU-taksonomien kan anses som drivere for bruk av avtaleformen. For både utleier og leietaker er det i denne sammenhengen hensiktsmessig å bruke en grønn leieavtale. Avtaleformen fordrer en bevisstgjøring på eget energiforbruk, gjennomgående oppfølging av lokalenes miljøytelser og gjennomføring av ENØK-tiltak hvis det skulle være hensiktsmessig. Empiri fra enhet A, E og G kan knyttes til dette, hvor de også legger til at denne bevisstgjøringen gjør det enklere for både utleier og leietakere å vise til egne miljøprestasjoner, eksempelvis overfor kunder eller deres virksomhets eiere. Det er nå gunstig for leietakere å søke lokaler med god miljøytelse, og ha god oversikt over eget energiforbruk. Den økende graden av rapporteringsplikt fungerer ikke bare som en driver for avtaleformen, men tilsynelatende vil den bidra til å håndtere noen av utfordringene avtaleformen møter i dag. Bevisstgjøringen på egne energiutgifter hos leietaker kan gi en økt grad av investeringsvilje i foreslåtte ENØK-tiltak fra utleiers side.

### *ENOVA-støtte som ekstern driver*

Som del av intervjuguiden ble enhetene bedt om å oppgi eventuelle eksterne faktorer/drivere som insentiverer bruk av grønne leieavtaler. Nesten samtlige enheter nevnte ENOVA-støtten næringsaktører kan søke ved realisering av et ENØK-tiltak. ENOVA-støtten er en form for statlig subsidiering av tiltak som fremmer bærekraft og betydelige reduksjoner i eksempelvis miljøavtrykket til et næringsbygg. ENOVA-støtten utmerkes som et godt virkemiddel til å øke aktiviteten rundt bærekraft og realisering av ENØK-tiltak. Likevel er ENØK-tiltak som innebærer mer omfattende oppgraderinger, eksempelvis AC-anlegg og større oppgraderinger

av automatikk i et bygg, kostbare tiltak. Dette gjør at ENOVA-støtten blir “en dråpe i havet” i den totale kostnadsberegningen til tiltaket. Både enhet A, B, C og G påpeker at summen fra ENOVA-støtten heller bør ses som en bonus, og ikke være en avgjørende økonomisk faktor i et planlagt tiltaks regnestykke. Videre rettes ENOVA-støtten mer konkret mot gjennomføring av ENØK-tiltak, og ikke mot bruk av grønne leieavtaler. Likevel går de noe hånd i hånd ettersom ENOVA-støtten bidrar til bevisstgjøring rundt ENØK-tiltak. For de utleiere som er opplyste om grønne leieavtaler kan en kombinasjon av en grønn leieavtale og ENOVA-støtte bidra til vesentlige besparelser ved gjennomføring av tiltak. Empiri fra enhet E styrker utsagnene over, og påstår videre at støtteordningen forkorter nedbetalingstiden på ENØK-tiltak og lar utleiere gjennomføre tiltak i større skala. Det skapes også miljøpositive ringvirkninger, ettersom gjennomføring av ENØK-tiltak i større skala kan gi utleiers virksomhet bærekraftspoeng i forhold til oppnåelse av miljøsertifiseringer.

### *Dagens energimarked*

Drift av et bærekraftig bygg er noe som gjøres i flere ledd. Prosessene og vurderingene tilknyttet ENØK-tiltak, grønne leieavtaler, og energiforbruk og miljøytelser er lange prosesser som på mange måter henger sammen. Enhet G understreker dette, og påpeker at dagens energimarked og strømpriser har fungert som en ypperlig katalysator for både bruk av grønne leieavtaler som avtaleform, og realisering av ENØK-tiltak. Som tidligere drøftet har flere av enhetene antydnet en økende grad av engasjement fra leietakere angående å redusere energiforbruk og -kostnader. Dagens energipriser har dermed bidratt til å øke både utleiere og leietakers bevissthet knyttet til ENØK-tiltak og eget miljøavtrykk. Samtidig har det tilsynelatende økt leietakers investerings-/betalingsvilje noe i forhold til ENØK-tiltak. Med tanke på at flere av insentivene tilknyttet anvendelse av grønne leieavtaler kan kategoriseres som økonomiske insentiver, er det naturlig at energimarkedet kan fungere som både en driver og barriere for avtaleformen, og i hvilken grad ENØK-tiltak realiseres.

## 6 Konklusjon og Avslutning

I dette kapittelet vil vi presentere avhandlingens hovedkonklusjon, etterfulgt av kritikk til egen forskning og forslag til videre forskning.

### 6.1 Hovedkonklusjon

I tråd med avhandlingens formål har vi forsøkt å belyse hvilke kunnskap og erfaringer bransjerelevante aktører kan knytte til grønne leieavtaler som avtaleform i dag. Herunder inkluderes også hvilke utfordringer de har erfart og mener påvirker bruken av avtaleformen, og hvilke insentiver som fordrer bruk av avtaleformen. Empirien er abstrahert og drøftet opp mot avhandlingens presenterte litteratur og teori, dette har resultert i flere funn. I dette delkapittelet ønsker vi kort å ta stilling til hvert enkelt sekundære forskningsspørsmål, sett i lys av avhandlingens primære forskningsspørsmål.

#### *Kunnskapsbase*

Kunnskapen om grønne leieavtaler varierer i et spenn fra lite kunnskap, til mye kunnskap hos de forskjellige virksomhetene. Det fremgår av empirien at selv om kunnskapen om avtaleformen kan være lav, virker det generelle kunnskapsnivået om miljø og bærekraft teoretisk sett å være høyere hos enkelte enheter. Enhetene som viser en middels eller høyere grad av kunnskap om avtaleformen, lykkes i større grad med implementeringen av grønne leieavtaler i deres praksis. Kunnskapene om hvordan avtaleformen kan brukes for å forene avtalepartenes ulike mål, altså håndteringen av prinsippal-agent problemet, er den mest essensielle kunnskapen. Disse kunnskapene jobbes det iherdig med å utvikle hos flere av enhetene i dag, slik at utfordringene knyttet til avtaleformen blir lettere å løse. Slik det fremgår av empirien er det tilsynelatende enhet G som innehar mest kunnskap om avtaleformen. Enhet G viser samtidig hvordan det å styre prosessen og dialogen med leietaker er en viktig del av denne kunnskapen. Kombinert er dette noe som gir enhetens virksomhet gode forutsetninger til å håndtere prinsippal-agent problemet. Dette gjør også at enhetens virksomhet er i stand til å implementere et større antall grønne leieavtaler i sine respektive leieforhold. Enhet C er ikke langt unna det samme nivået som enhet G, men oppgir at kunnskapene om hvordan de skal igangsette ENØK-tiltak i samarbeid med leietaker er utfordrende. Enhetene B, E og F kan sies å være på et utforskende stadie hvor kunnskapene er klart stigende, men samtidig begrenset til et lavt antall faktisk inngåtte avtaler. Enhetene A og D oppgir en svært lav kunnskap om avtaleformen, men viser at de har kunnskaper om hvordan de skal implementere grønne

klausuler i deres standard avtaler slik at de får et visst innslag av miljø- og bærekraft. Totalt sett konkluderes det med at kunnskapene rundt grønne leieavtaler, og hvordan disse skal utformes, er foreløpig lave hos de fleste enhetene. Et fåtall enheter har gode nok kunnskaper om avtaleformen til å implementere avtaleformen i deres praksis i større skala.

Avhandlingen har samtidig søkt å belyse erfaringene fra bruken av avtaleformen hos de virksomhetene som har implementert denne i sine utleieforhold. På samme måte som kunnskapene, varierer bruken og erfaringene. En stor utfordring i implementeringen og bruken av avtaleformen er hvordan alle avtaleforhold, og byggene som leies ut, er forskjellige. Det gjør at en standardisering av avtaleformen har vist seg å være svært vanskelig. Enhetene er nødt til å skreddersy sine avtaler i form av forskjellige pakkeløsninger som blir presentert for leietaker, og dette medfører en rekke utfordringer. Enhet G kan sies å være den enhet som har lyktes i størst grad med implementering av avtaleformen. Gjennom virksomhetsstyring og fokus på avtaleformen, et godt samspill med leietaker, og en høy investeringsvilje i denne utviklingen, har de vist at det er mulig å lykkes med implementeringen i en større skala. Det samme kan i stor grad sies å gjelde for enhet C. De enhetene som blir kategorisert som mellomstore lykkes i stor grad med implementeringen av de grønne leieavtalene som faktisk er inngått, men antallet er foreløpig relativt lavt. Det foreløpige lave antallet hos disse enhetene er knyttet til en rekke forskjellige utfordringer som presenteres i neste avsnitt. Enhet A og D oppgir selv at de ikke har erfaring med avtaleformen, men bruker grønne klausuler som gir avtalene og leieforholdene en viss grønnfarge. Mangelen på en begrepsavklaring gjør sannsynligvis at bruken av grønne leieavtaler blir omtalt som lavere enn den faktisk er.

### *Utfordringer og barrierer*

Som drøftet i delkapittel 5.2 finnes det flere ulike utfordringer og barrierer tilknyttet bruk av grønne leieavtaler som avtaleform. Det er tydelig at en stor utfordring tilknyttet anvendelse av avtaleformen kan rettes mot varierende bruk av terminologi, og usikkerhet rundt dette. Eksempelvis hva en grønn leieavtale innebærer og omfatter, og i hvilken grad avtalen regulerer bruk av lokalene. Dette er momenter som skaper usikkerhet når inngåelse og forhandling av en grønn leieavtale foreslås for leietaker. Et viktig funn flere av enhetene omtalte, både indirekte og direkte, er utfordringen tilknyttet å implementere grønne leieavtaler i flerbrukerbygg. Realisering av et ENØK-tiltak i et flerbrukerbygg vil naturligvis komme samtlige leietakere i bygget til gode. Utleiebransjen trenger en løsning når det gjelder å utforme en fornuftig fordelingsnøkkel for investeringen som involverer både utleier og leietakerne i bygget. Det er



tydelig at flere synes det er utfordrende å lage en slik pakkeløsning. Samtidig skal løsningen presenteres og godkjennes av samtlige leietakere i bygget, ettersom det er lite ønskelig at eksempelvis bare 7 av 10 leietakere i et bygg deltar. En slik parallell forhandling mellom de ulike leietakerne er en stor utfordring, og en løsning på denne problemstillingen er en absolutt nødvendighet for å videre kommersialisere grønne leieavtaler i en større skala.

Videre er det tydelig at leietakere generelt har en lav investerings-/betalingsvilje i forhold til å delta i en kostnadsfordeling ved realisering av ENØK-tiltak. Usikkerheten rundt avtaleformen og beregninger av mulige besparelser gjør at leietakers gevinst på mange måter ikke synliggjøres godt nok, som kan resultere i et tap av engasjement fra deres side. En kan dermed konkludere med at prinsippal-agent problemet tilknyttet grønne leieavtaler er vedvarende, da det er vanskelig å inngå en avtale om kostnadsfordeling hvis en av partene ikke er interesserte. Det er tydelig at utleieraktører som kan garantere et nullsumspill i større grad opplever suksess med avtaleformen. Presise og konkrete beregninger skaper tillit til både gjennomføringsevnen og resultatet av tiltaket, og er viktig for å lykkes med grønne leieavtaler.

#### *Insentiver og drivere*

Som det fremgår av delkapittel 5.3 finnes det flere faktorer som insentiverer bruken av grønne leieavtaler. Likevel er det påfallende hvordan mange av insentivene og driverne rettes mot utleier. For utleier finnes det tunge økonomiske insentiver, både på kort og lengre sikt. På kortere sikt finnes den økonomiske besparelsen i at leietaker bidrar til investeringen. På noe lengre sikt vil det å forvalte et grønt bygg med lavt miljøavtrykk gagne seg i utleiemarkedet sett fra et konkurranseperspektiv, både med tanke på at leietakere aktivt søker å leie grønne lokaler, og sertifiseringsordninger som finansielt sett også lønner seg. Et viktig funn er hvordan grønne leieavtaler kan brukes som et virkemiddel for å håndtere bærekraftsrisiko. Risikoen påvirkes av eksterne faktorer og verdsetting av fast eiendom, hvor opp- og nedsiden gir økonomisk utslag. Gjennom bruk av grønne leieavtaler som følge av en bærekraftig risikostyring kan virksomheter forhindre en potensiell fremtidig økonomisk forringelse av utleiers eiendom.

Leietaker har også et flertall insentiver, både på kortere og lengre sikt, for å søke inngåelse av en grønn leieavtale, men de er ikke like fremtredende. Insentivene realiseres på mange måter kun dersom leietaker er bevisste på bærekraft og hvordan dette kan overføres til avtaleformens muligheter, eller når dette synliggjøres for dem av utleier. Eksempelvis sertifiseringsordninger, som kan bidra til merkevarebygging og styrke en leietakers posisjon i en situasjon tilknyttet

offentlig innkjøp og anbud. Dette forutsetter likevel at leietaker er miljøbevisst og kjenner til ordningene. Flere av insentivene og driverne som er drøftet i delkapittel 5.3 kan bidra til å bevisstgjøre både utleiery og leietakere på mulighetene tilknyttet å gjøre bærekraft til et forretningsområde, men dette er noe som må utvikles over tid.

### *Sum summarum*

Avslutningsvis kan vi konkludere med at avtaleformen fortsatt er lite utbredt i utleiebransjen i Norge i dag. Lysegrønne avtaler med grønne klausuler som kategoriseres inn under Bright og Dixies (2014) rammeverk er mer utbredt enn de mer mørkegrønne. De lysegrønne avtalene er resultatet av et stadig høyere fokus på bærekraft i bransjen. Mørkegrønne leieavtaler som Miljøavtalen (2022), og de avarter av denne som avtalefester tydelige forpliktelser, er fortsatt lite utbredt i 2023. Det er tydelig at insentivstrukturen i eksisterende tradisjonelle leieavtaler er destruktiv for bærekraft/grønne leieavtaler og gjennomføring av ENØK-tiltak. Den mest fremtredende årsaken til grønne leieavtals lave utbredelse er manglende kunnskap om avtaleformen på utleiersiden. Dette resulterer i en mangelfull håndtering av prinsipal-agent problemet, som oppstår når en grønn leieavtale med kostnadsfordeling for ENØK-tiltak foreslås for leietaker. Utleier er parten i avtaleforholdet som styrer prosessene knyttet til dette, og hvorvidt utleier lykkes i anvendelsen av grønne leieavtaler avgjøres i stor grad av hvordan aktøren håndterer utfordringene forbundet med prinsipal-agent problemet. Gjennom presentert empiri fra noen av eiendomsbransjens mest fremtredende virksomheter har avhandlingen sett på hvordan de løser utfordringer knyttet til avtaleformen, og hvordan avtaleformens utvikling kan insentiveres og drives videre. Flere aktører har presentert vellykkede implementerte grønne leieavtaler. Det er et tydelig funn at en god grønn leieavtale vil gi utleier og leietaker både økonomiske fordeler og bærekraftsfordeler. En tredje "avtalepart" som vinner stort på avtaleformen er miljøet. Gjennom en mer bærekraftig utvikling av den eksisterende bygningsmassen vil grønne leieavtaler bidra til en vesentlig reduksjon i eiendomsbransjens miljøavtrykk.

## 6.2 Kritikk til egen forskning

Med denne avhandlingen ønsket vi å ta et dypdykk i eiendomsutvikling og bærekraft. Vi oppdaget at grønne leieavtaler som avtaleform og fenomen egnet seg godt til å utforskes i dette henseende. Grønne leieavtaler er et tema som er relevant både ved inngåelsen av kontrakten og gjennom leieforholdet. Å adskille og kategorisere empiri tilknyttet dette har vært utfordrende,

særlig med tanke på dagens generelle kunnskapsnivå tilknyttet terminologi. Vi anerkjenner dermed at vi burde tatt høyde for at tilfeller som dette kunne oppstå, og at vi burde fulgt opp forskningsenhetene med konkretiserende spørsmål. Avhandlingens tidshorisont gjorde dog dette noe utfordrende.

Tematikken er preget av usikkerhet og gjenstand for endring nå og i kommende tider. Dette gjør at avhandlingens overførbarhet muligens kan problematiseres. Dette er et resultat av bransjens vei gjennom et grønt skifte, kombinert med dagens makroøkonomiske bilde og energipriser.

I undersøkelsen kunne vi med fordel inkludert flere forskningsenheter, og muligens fra flere ulike geografiske områder. Det kan også problematiseres at leietakere ikke er inkludert i undersøkelsen, da funn tilknyttet leietakere i all hovedsak er basert på utleiere og forvalteres erfaring og inntrykk av hvordan temaet kan knyttes til leietakerne. Under innsamlingen av empiri ble det avdekket flere interessante aspekter ved temaet. Mye av dette ble videre undersøkt, noe som har resultert i at avhandlingen er noe bred. Vi anerkjenner derfor at undersøkelsen kunne vært mer spesifikk og presis. Dersom avhandlingen hadde hatt en lengre tidshorisont kunne vi med fordel belyst underliggende temaer mer utførlig.

### 6.3 Forslag til videre forskning

Som følge av avhandlingens avgrensninger har ikke leietakere blitt inkludert i undersøkelsen. I forhold til denne avhandlingens formål ble dette vurdert som hensiktsmessig. Likevel vil det for fremtidig forskning være interessant å se nærmere på hvordan leietakere forholder seg til grønne leieavtaler, ENØK-tiltak i deres leide lokaler, og egne energiutgifter. Det er tydelig at å være bevisst på eget miljøavtrykk er avgjørende for muligheten til å engasjere seg i bærekraft. Det vil dermed kunne være interessant å se nærmere på dette, særlig nevnte forhold hos leietakere som ikke driver med eiendom og/eller miljø som primær virksomhet.

Et annet mulig område for videre forskning er å undersøke hvordan gjennomførte grønne leieavtaler har lyktes i å fremstille faktiske besparelser som har vært et resultat av et ENØK-tiltak gjennomført i et grønt leieforhold. Det har vist seg å være stor usikkerhet tilknyttet hvorvidt faktiske økonomiske besparelser oppstår, og for hvilken avtalepart. En casestudie som ser nærmere på et gitt antall gjennomførte ENØK-tiltak og de konkrete resultatene av dette vil kunne styrke kunnskapen tilknyttet planlegging og realisering av ENØK-tiltak. Dette vil videre



bidra til å skape tillit til beregninger hvor en del av investeringskostnadene skal fordeles mellom flere parter.

Avhandlingen har søkt å identifisere utfordringer/barrierer og insentiver/drivere tilknyttet anvendelse av avtaleformen. Gjennom undersøkelsen med aktuelle bransjeaktører har det i all hovedsak blitt avdekket insentiver som kan kategoriseres som økonomiske insentiver. Det kunne derfor vært interessant å ytterligere utforske hvilke ikke-finansielle insentiver som finnes for bruk av avtaleformen. Altså insentivene som en ikke kan sette verdi på og som er mer subjektive, virksomhetsstyrte og organisasjonskulturelle.



## Litteraturliste

Antoncic, M. (2019). *Why sustainability? Because risk evolves and risk management should too*. Journal of Risk Management in Financial Institutions, 12(3), 206-216. Finnes her:

<https://www.ingentaconnect.com/content/hsp/jrmfi/2019/00000012/00000003/art00002>

Atkin, B., & Brooks, A. (2015). *Total facilities management* (4. utg.): John Wiley & Sons.

Finnes her:

[https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=09QnEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR11&dq=Atkin,+B.+og+Brooks,+A.+\(2015\)+Total+Facility+Management&ots=sGZpJdgo8O&sig=9H8qgiofUmvNyE\\_Um\\_KqKZZUdoc&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Atkin%2C%20B.%20og%20Brooks%2C%20A.%20\(2015\)%20Total%20Facility%20Management&f=false](https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=09QnEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR11&dq=Atkin,+B.+og+Brooks,+A.+(2015)+Total+Facility+Management&ots=sGZpJdgo8O&sig=9H8qgiofUmvNyE_Um_KqKZZUdoc&redir_esc=y#v=onepage&q=Atkin%2C%20B.%20og%20Brooks%2C%20A.%20(2015)%20Total%20Facility%20Management&f=false)

Aven, T. (2012). *Foundations of Risk Analysis*. 2. utg. Wiley. Finnes her:

[https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=389Z\\_sD8O1cC&oi=fnd&pg=PT4&dq=Terje+Aven+risikoanalyse&ots=k2xEeKXXsp&sig=HOwrPZtcGPDqowiEVKR81SgDm0k&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.no/books?hl=no&lr=&id=389Z_sD8O1cC&oi=fnd&pg=PT4&dq=Terje+Aven+risikoanalyse&ots=k2xEeKXXsp&sig=HOwrPZtcGPDqowiEVKR81SgDm0k&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

Aziz, N. A. A., Manab, N. A og Othman, S. N. (2016). *Sustainability risk management (SRM): an extension of enterprise risk management (ERM) concept*. International Journal of Management and Sustainability, 5(1), 1-10. Finnes her:

[https://www.researchgate.net/profile/Nazliatul-Aniza-Abdul-Aziz/publication/299420778\\_Sustainability\\_Risk\\_Management\\_SRM\\_An\\_Extension\\_of\\_Enterprise\\_Risk\\_Management\\_ERM\\_Concept/links/5720b81908aed056fa28f1bf/Sustainability-Risk-Management-SRM-An-Extension-of-Enterprise-Risk-Management-ERM-Concept.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Nazliatul-Aniza-Abdul-Aziz/publication/299420778_Sustainability_Risk_Management_SRM_An_Extension_of_Enterprise_Risk_Management_ERM_Concept/links/5720b81908aed056fa28f1bf/Sustainability-Risk-Management-SRM-An-Extension-of-Enterprise-Risk-Management-ERM-Concept.pdf)

Bell, E., Bryman, A. & Harley, B. (2019). *Business research methods*. 5. utg. Oxford: University Press.

Bellamy, A. M. (2022, 19. mai). *Bærekraftsregelverket – tilsynets forståelse og forventninger*. Finnes her: <https://www.finanstilsynet.no/kalender/2022/fondsdagen-2022/barekraftsregelverket--tilsynets-forstaelse-og-forventninger/> (Lest 07.04.2023)

Benson, Alana. (2023, 21. februar). ESG for Beginners: Environmental, Social and Governance Investing. Finnes her: <https://www.nerdwallet.com/article/investing/esg-investing>



- Bjartnes. (2018). *Klimarisiko - finans og børser*. Norsk Klimastiftelse. Finnes her:  
[https://api.klimastiftelsen.no/wp-content/uploads/2018/12/Klimarisiko\\_rapport\\_SKJERM.pdf](https://api.klimastiftelsen.no/wp-content/uploads/2018/12/Klimarisiko_rapport_SKJERM.pdf)
- Brandt, J. A. (2021). *Krav til opplysninger om bærekraft i forbindelse med finansiell rapportering og hvorfor det kan gi komparative fortrinn*. Praktisk økonomi & finans, årg. 37, 140-154. Finnes her: <https://doi.org/10.18261/issn.1504-2871-2021-02-05>
- Bright, S. og Dixie, H. (2014). *Evidence of green leases in England and Wales*. International Journal of Law in the Built Environment. Finnes her: <https://mkleasing.ir/?mdocs-file=803>
- Brooks, S. M. (2008). *Green Leases: The Next Step in Greening Commercial Buildings*. Real Property Association of Canada. Finnes her:  
[https://professional.sauder.ubc.ca/re\\_creditprogram/course\\_resources/courses/content/331/brooks-green.pdf](https://professional.sauder.ubc.ca/re_creditprogram/course_resources/courses/content/331/brooks-green.pdf)
- Brundtland, G. (1987). Our common future. *Report of the World Commission on Sustainable Development*. UN, Geneva, 208.
- Brunvoll, F. (2018, 8. oktober). *Kan bærekraftig utvikling måles?* Samfunnsspeilet, 22, nr 4. Finnes her: <https://www.ssb.no/a/samfunnsspeilet/utg/200804/ssp.pdf>
- Bugden, K., Botten, C., Staheli, J., Cross, S., & Highmore, S. (2013). *Green Lease Toolkit*. Finnes her:  
[https://www.betterbuildingspartnership.co.uk/sites/default/files/media/attachment/bbp-gltk-2013\\_0.pdf](https://www.betterbuildingspartnership.co.uk/sites/default/files/media/attachment/bbp-gltk-2013_0.pdf)
- Busch, Tor. (2013). Akademisk skriving for bachelor- og masterstudenter. Bergen: Fagbokforlaget.
- Byggtjeneste. (2023). *Hva er BREEAM/BREEAM-NOR?* Finnes her:  
<https://byggtjeneste.no/breeam-nor/> (Lest: 05.04.23).
- Collins, D. and A. Junghans (2015). *The Users Impact on Buildings' Sustainability – A Qualitative Approach*. 14th EuroFM Research Symposium. Glasgow, Scotland, EuroFm.



Collins, D. (2019). *Green Leasing: A Study of the Barriers and Drivers for Green Leased Offices in Norway*. NTNU.

Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. 6. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

Det Norske Akademisk ordbok. (2023). "*Leieavtale*". Finnes her:

<https://naob.no/ordbok/leieavtale>

DNB Næringsmegling. (2023). *Markedsrapport (Stor Oslo)*. Finnes her:

<https://www.dnbnaringsmegling.no/no/markedsrapport/oslo/> (Lest 15.01.2023)

DNV. (2023). *ISO 14001 - miljøledelse*. Utgitt av Den Norske Veritas. Finnes her:

<https://www.dnv.no/services/iso-14001-miljoledelse-33649> (Lest: 05.04.23)

Eckhoff, A. M & Idsø, J. (2022, 14. september). *Prinsipal-agent-teori*. Store Norske Leksikon. Finnes her: <https://snl.no/prinsipal-agent-teori>

Finansdepartementet. (2023, 08. mai). *Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet*.

Regjeringen.no. Finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/taksonomien-for-barekraftig-okonomisk-aktivitet/id2924859/?expand=factbox2926760>

Finanstilsynet. (2019, 14. juni 2022). *Klimarisiko*. Regjeringen.no. Finnes her:

<https://www.finanstilsynet.no/tema/klimarisiko>

Finanstilsynet. (2020, 2. september). *Kartlegging av foretakenes bærekraftsrapportering*.

Finnes her: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2020/kartlegging-av-noterte-foretaks-barekraftsrapportering/>

FN (2021, 28 oktober). *Bærekraftig utvikling*.

<https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>

Fremtidens Byggenæring (2020, 27. februar). - *Både utleier, leietager og miljøet tjener på grønne leieavtaler*. Finnes her: [https://www.fremtidensbygg.no/bade-utleier-leietager-og-miljoet-tjener-pa-gronne-leieavtaler/?fbclid=IwAR0tZsqgENJ-](https://www.fremtidensbygg.no/bade-utleier-leietager-og-miljoet-tjener-pa-gronne-leieavtaler/?fbclid=IwAR0tZsqgENJ-mCz8Vs2jMRlwfTPQCbEkN1Nz2WbSUZ94mhhrYTI_LpNfCbE)

[mCz8Vs2jMRlwfTPQCbEkN1Nz2WbSUZ94mhhrYTI\\_LpNfCbE](https://www.fremtidensbygg.no/bade-utleier-leietager-og-miljoet-tjener-pa-gronne-leieavtaler/?fbclid=IwAR0tZsqgENJ-mCz8Vs2jMRlwfTPQCbEkN1Nz2WbSUZ94mhhrYTI_LpNfCbE) (Lest 12.03.23)



Furuseth, I., & Everett, E. L. (2020). *Masteroppgaven: Hvordan begynne – og fullføre*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Grønn byggallianse. (2023 a, 22. februar). *EUs taksonomi – nye rammebetingelser for bærekraft*. Finnes her: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741562876-a1721f4d-ddd0> (Lest 28.03.23)

Grønn byggallianse. (2023 b). *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?*. Finnes her: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/> (Lest 05.04.23)

Grønn byggallianse. (2023 c). *Nysgjerrig på BREEAM In-Use?* Finnes her: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam-in-use/nysgjerrig-pa-breeam-in-use/> (Lest 05.04.23)

Grønn byggallianse. (2023 d). *Klimakur for bygg og eiendom*. Finnes her: <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#1610543721156-39143120-001d> (lest 10.01.2023)

Grønmo, S. (2021, 10. mai). *Forskningsmetode – samfunnsvitenskap*. Store Norske Leksikon. Finnes her: [https://snl.no/forskningsmetode\\_-\\_samfunnsvitenskap](https://snl.no/forskningsmetode_-_samfunnsvitenskap)

Haarstad, H. og Rusten, G. (2018). *Grønn omstilling: Norske veivalg*. 1. utgave red. Oslo: Universitetsforlaget.

Havikbotn Jacobsen, M. (2022, 08. februar 2023). *Høye strømpriser rammer kontorer med svak energiklasse*. DNB Næringsmegling. Finnes her: <https://www.dnbnaringsmegling.no/no/hoye-strompriser-rammer-kontorer-med-svak-energi-klasse/> (Lest 26.03.23)

Havneraas, F. C og Sortland, M. (2021). *Styring av klimarisiko i eiendomsbransjen*. [Mastergradsavhandling, NHH]. <https://openaccess.nhh.no/nhh-xmlui/bitstream/handle/11250/2768018/masterthesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hinnels, M., Bright, S., Langley, A., Woodford, L., Schiellerup, P. og Bosteels, T. (2008). *The greening of commercial leases*. *Journal of Property Investment and Finance*, 26(6), s. 541-551. Finnes her: <http://www.emeraldinsight.com/doi/pdfplus/10.1108/14635780810908389>





Husleieloven. (1999). *Lov om husleieavtaler* (LOV-1999-03-26-17). Lovdata. Finnes her:

<https://lovdata.no/lov/1999-03-26-17>

ISO. (2018). *Risikostyring* (NS-ISO 31000:2018). Finnes her:

<https://www.iso.org/obp/ui#iso:std:iso:31000:ed-2:v1:en>

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2 utg. Oslo: Cappelen Damm AS.

Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. Oslo: Cappelen Damm AS.

Janda, K. B., Bright, S., Patrick, J., Wilkinson, S., & Dixon, T. J. (2016). *The evolution of green leases: Towards inter-organizational environmental governance*. *Building Research & Information*, 1-15. Finnes her: <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1142811>

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5 utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P.A. (2020). *Forskningsmetode for økonomisk administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag.

Kjeldstadli, K. (1999). *Fortida er ikke hva den en gang var: En innføring i historiefaget*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Larsen, C.F.K., (2017). *Utfordringer ved grønne leieforhold i kontorbygg*. [Masteroppgave, NTNU]. Finnes her: [https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2463949/2017\\_ORD\\_Masteroppgave\\_Carl%20F.%20Larsen.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2463949/2017_ORD_Masteroppgave_Carl%20F.%20Larsen.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

LeCompte, M. & Goetz, J. (1982). *Problems of reliability and validity in ethnographic research*. Cincinnati: American Anthropological Association.

Lie, H, M. (2021, 22. desember). "Klausul". *Store Norske Leksikon*. Finnes her:

<https://snl.no/klausul>



Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. (2022). *Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer* (LOV-2021-12-22-161). Lovdata. Finnes her: <https://lovdata.no/lov/2021-12-22-161>

Løkken, S.B. (2019). *Utleie av næringseiendom*. [Masteroppgave, UiO]. Finnes her: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/68830/Utleie-av-n-ringseiendom-med-vedlegg.pdf?sequence=12&isAllowed=y>

McKinley, W. (2007). *Managing Knowledge in Organization Studies Through Instrumentation*. *Organization*, 14(1), 123-146. Finnes her: <https://doi.org/10.1177/1350508407071863>

Melvin, J. (2018). *The split incentives energy efficiency problem: Evidence of underinvestment by landlords*. *Energy Policy*, 115, 342-352. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2017.11.069>

Miljøfyrtårn (2022). *Kriteriesett for eiendomsbransjen*. Finnes her: <https://stiftelsen.miljofyrtarn.no/kriteriesett-for-eiendomsbransjen> (Lest 10.04.2023)

Miljøfyrtårn. (2023 a). *Miljøsertifiseringer*. Finnes her: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/miljosertifiseringer/> (Lest 02.04.2023)

Miljøfyrtårn. (2023 b). *Om Miljøfyrtårn: Vi skal bidra til grønn omstilling av norske arbeidsplasser*. Finnes her: <https://www.miljofyrtarn.no/virksomhet/om-oss/dette-er-miljofyrtarn/> (Lest 05.04.2023)

Myers, G., Reed, R., & Robinson, J. (2007). *The relationship between sustainability and the value of office buildings*. Curtin University of Technology, Perth. WA

NHO. (2023). *Intensjonsavtaler*. Finnes her: <https://arbinn.nho.no/forretningsdrift/styrearbeid-og-okonomi/styrearbeid/artikler/intensjonsavtaler/>

Norsk Eiendom. (2012). *Grønne leieavtaler*. Finnes her: [https://bellona.no/assets/sites/2/2015/06/fil\\_Gronne\\_leieavtaler.pdf](https://bellona.no/assets/sites/2/2015/06/fil_Gronne_leieavtaler.pdf)



Norsk Eiendom. (2022). *Miljøavtalen*. Finnes her:

<https://www.norskeiendom.org/publikasjoner/miljoavtalen>

NOU 2009: 16. *Globale miljøutfordringer - norsk politikk - Hvordan bærekraftig utvikling og klima bedre kan ivaretas i offentlige beslutningsprosesser*. Finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2009-16/id568044/?ch=3> (Lest. 12.03.2023)

NOU 2018: 17. *Klimarisiko og norsk økonomi*. Finnes her:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2018-17/id2622043/?ch=2> (Lest 13.03.2023)

Oxford Learner's Dictionaries. (2023). "Lease". Finnes her:

[https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/lease\\_1?q=lease](https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/lease_1?q=lease)

PWC. (2023 a). *Hva er ESG?*. Finnes her: <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/hva-er-esg.html> (Lest 09.03.2023)

PWC. (2023 b). *Taksonomien*. Finnes her: <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/baerekraftsrapportering/taksonomien.html> (Lest 19.04.2023)

PWC. (2023 c). *Bærekraftsrapportering i finansiell sektor*. Finnes her:

<https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/baerekraftsrapportering/baerekraftsrapportering-finansiell-sektor-sfdr.html> (Lest 19.04.2023)

Regjeringen. (2023, 22. februar). *Ny ordning for deling av egenprodusert, fornybar strøm*.

Pressemelding. Finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-ordning-for-deling-av-eigenprodusert-fornybar-straum/id2964122/> (Lest 23.04.23)

Saltnes, DJ. (2020, 17. januar). *Grønne leieavtaler ga energikutt*. Estate Nyheter. Finnes her:

[https://ne.no/2020/01/17/gronne-leieavtaler-ga-energikutt/?fbclid=IwAR0pRrkFt2Dc5-kTRf1bCyS9b7L\\_xQT8SmMQv0P1X4FtQT\\_uoRR5d8RqcJw](https://ne.no/2020/01/17/gronne-leieavtaler-ga-energikutt/?fbclid=IwAR0pRrkFt2Dc5-kTRf1bCyS9b7L_xQT8SmMQv0P1X4FtQT_uoRR5d8RqcJw) (Lest 12.03.23).

Smith, R. M. (2021, 31. mai). *EU-taksonomi - paradigmeskifte eller mørkegrønn bakvei?*

Praktisk økonomi & finans, 37(1), s. 13. Finnes her: <https://doi.org/10.18261/issn.1504-2871-2021-02-02> (Lest 13.03.2023)

Society of Corporate Compliance and Ethics (COSO, 2020). *Compliance Risk Management: Applying the Coso ERM Framework*. SCCE og HCCA. Finnes her:



<https://www.coso.org/Shared%20Documents/Compliance-Risk-Management-Applying-the-COSO-ERM-Framework.pdf>

Skeie, M. E. (2023). *ESG for dummies*. Footprint. Finnes her:

<https://footprint.no/aktuelt saker/klimanytt/esg-rapportering-for-dummies/> (Lest 19.03.2023)

Statistisk Sentralbyrå (2021). *Produksjon og forbruk av energi, energibalanse og*

*energiregnskap*. Statistikkbanken. Finnes her: <https://www.ssb.no/statbank/table/11561/> (Lest 03.03.2023)

Yin, R. K. (2014). *Case Study Research: Design and Methods*. 5. utg. Los Angeles: SAGE Publications Ltd.



# Vedlegg 1

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

<https://meldeskjema.sikt.no/63a87f74-9e40-473d-8901-38d8015b2ce/eksport>



[Meldeskjema](#) / [Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?](#) / Eksport

## Meldeskjema

### Referansenummer

225086

### Hvilke personopplysninger skal du behandle?

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lydopptak av personer

### Prosjektinformasjon

#### Prosjekttittel

Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?

#### Prosjektbeskrivelse

Stein Olav Johannessen og jeg, Aasmund Bredeli, skal skrive en mastergradsoppgave om grønne leieavtaler våren 2023. I forbindelse med prosjektet ønsker vi å komme i kontakt med, intervju og samle informasjon om foretak, både på utleier- og leietakersiden av som benytter og/eller kunne benyttet seg av en grønn leieavtale. Derfor søker vi om godkjenning for dette til NSD.

#### Dersom personopplysningene skal behandles til andre formål enn behandlingen for dette prosjektet, beskriv hvilke

De innhentede opplysningene kommer kun til å bli behandlet til formål for belysning av problemstillinger i dette prosjektet.

#### Begrunn hvorfor det er nødvendig å behandle personopplysningene

Som del av prosjektet har vi som forskningsmetode valgt å i all hovedsak bruke fysiske, semistrukturerte intervjuer for å samle inn data. Personopplysninger kan da bli en del av den innsamlede empiri uten at det i og for seg er relevant. Dog vil de bli behandlet for å kunne bedømme om det er av relevans for prosjektet.

#### Prosjektbeskrivelse

[MAST303 2022, Prosjektplan, Bredeli & Johannessen.pdf](#)

#### Ekstern finansiering

Ikke utfyllt

#### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

#### Kontaktinformasjon, student

Aasmund Bredeli, aasmund.bredeli@live.com, tlf: +4798460597

### Behandlingsansvar

#### Behandlingsansvarlig institusjon

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

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

Erling Dokk Holm, erling.dokk.holm@nmbu.no, tlf: +4767231294

#### Skal behandlingsansvaret deles med andre institusjoner (felles behandlingsansvarlige)?

Nei

### Utvalg 1



### Beskriv utvalget

Utleiere/Gårdeiere

### Beskriv hvordan rekruttering eller trekking av utvalget skjer

Vi kommer til å rekruttere informanter på egenhånd. Vi vil lete oss frem til foretaks kontaktpersoner gjennom offentlige opplysninger på nett, eventuelt kontakte foretakets gjennom generell kontaktinformasjon for å bli satt i kontakt med de vi tror kan svare best på spørsmålene våre.

### Alder

18 - 120

### Personopplysninger for utvalg 1

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lyddopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 1?

Personlig intervju

### Vedlegg

[NSD-Intervjuguide-2023.pdf](#)

### Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

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

Informasjon for utvalg 1

### Informerer du utvalget om behandlingen av personopplysningene?

Ja

### Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

### Informasjonsskriv

[Informasjonsskriv - NSD - 2023.pdf](#)

Utvalg 2

### Beskriv utvalget

Næringsmelgere/-forvaltere. Sett som utenomstående part som formidler avtaler mellom eiere/utleiere og leietakere.

### Beskriv hvordan rekruttering eller trekking av utvalget skjer

Vi kommer til å rekruttere informanter på egenhånd. Vi vil lete oss frem til foretaks kontaktpersoner gjennom offentlige opplysninger på nett, eventuelt kontakte foretakets gjennom generell kontaktinformasjon for å bli satt i kontakt med de vi tror kan svare best på spørsmålene våre.

### Alder

18 - 120

### Personopplysninger for utvalg 2

- Navn (også ved signatur/samtykke)
- Lyddopptak av personer

Hvordan samler du inn data fra utvalg 2?

Personlig intervju

### Vedlegg

[NSD-Intervjuguide-2023.pdf](#)



### Grunnlag for å behandle alminnelige kategorier av personopplysninger

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

## Informasjon for utvalg 2

### Informerer du utvalget om behandlingen av personopplysningene?

Ja

### Hvordan?

Skriftlig informasjon (papir eller elektronisk)

### Informasjonsskriv

[Informasjonsskriv - NSD - 2023.pdf](#)

## Tredjepersoner

### Skal du behandle personopplysninger om tredjepersoner?

Nei

## Dokumentasjon

### Hvordan dokumenteres samtykkene?

- Elektronisk (e-post, e-skjema, digital signatur)

### Hvordan kan samtykket trekkes tilbake?

Samtykket kan trekkes tilbake muntlig eller elektronisk. Som det fremgår av informasjonsskrivet kan informanten når som helst trekke tilbake sitt samtykke til deltakelse. Dette kan gjøres på alle mulige måter, elektronisk, manuelt eller muntlig.

### Hvordan kan de registrerte få innsyn, rettet eller slettet personopplysninger om seg selv?

Dette kan gjøres elektronisk og muntlig. Dersom noen ønsker retting og/eller sletting om opplysninger vil vi gjøre dette fortløpende i prosjektet. Dette er dog ikke noe vi ser for oss at vil forekomme.

### Totalt antall registrerte i prosjektet

1-99

## Tillatelser

### Skal du innhente følgende godkjenninger eller tillatelser for prosjektet?

Ikke utfyllt

## Behandling

### Hvor behandles personopplysningene?

- Private enheter

### Hvem behandler/har tilgang til personopplysningene?

- Prosjektansvarlig
- Student (studentprosjekt)

### Tilgjengeliggjøres personopplysningene utenfor EU/EØS til en tredjestat eller internasjonal organisasjon?

Nei

## Sikkerhet

### Oppbevares personopplysningene atskilt fra øvrige data (koblingsnøkkel)?

Ja



**Hvilke tekniske og fysiske tiltak sikrer personopplysningene?**

- Personopplysningene anonymiseres fortløpende
- Adgangsbegrensning
- Adgangslogg
- Endringslogg
- Flerfaktorautentisering

## Varighet

---

**Prosjektperiode**

01.01.2023 - 16.05.2023

**Hva skjer med dataene ved prosjektslut?**

Data slettes (sletter rådataene)

**Vil de registrerte kunne identifiseres (direkte eller indirekte) i oppgave/avhandling/øvrige publikasjoner fra prosjektet?**

Nei

## Tilleggsopplysninger

---





# Vedlegg 2

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

<https://meldeskjema.sikt.no/63a87f74-9c40-473d-8901-38dd8015b2ce/vurdering>



[Meldeskjema](#) / [Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?](#) / Vurdering

## Vurdering av behandling av personopplysninger

**Referansenummer**  
225086

**Vurderingstype**  
Automatisk

**Dato**  
01.04.2023

**Prosjekttittel**

Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?

**Behandlingsansvarlig institusjon**

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

**Prosjektansvarlig**

Erling Dokk Holm

**Student**

Asmund Bredeli

**Prosjektperiode**

01.01.2023 - 16.05.2023

**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 16.05.2023.

[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.



# Vedlegg 3

## Vil du delta i forskningsprosjektet

### *”Hvorfor er ikke grønne leieavtaler mer utbredt?”*

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke barrierer og drivere for bruk av grønne leieavtaler. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

I forbindelse med mastergradsavhandlingen vår ved NMBU, institutt for eiendom og juss, ønsker vi å gjennomføre en undersøkelse. Formålet med undersøkelsen er å belyse dagens kunnskapsnivå tilknyttet grønne leieavtaler, og barrierer og drivere når det gjelder å anvende avtaleformen. Derfor ønsker vi å få kontakt med gårdeiere, forvaltere og rådgivere som er kjent med temaet og bærekraft innen næringsbygg.

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

Dette er et forskningsprosjekt fra Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.

Forskningsansvarlige er Aasmund Bredeli og Stein Olav Johannessen.  
Vår veileder gjennom avhandlingen er Erling Dokk Holm.

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

Vi ønsker å komme i kontakt med deg og invitere deg til å delta i undersøkelsen på bakgrunn av den stillingstittel og din funksjon i et leieforhold mellom gårdeier og leietaker av kontorlokaler. Vi mener at du kan sitte på god kunnskap om undersøkelsens overordnede tema og passer dermed godt med utvalgsriteriene vi har utarbeidet for undersøkelsen. Derfor ønsker vi å komme i kontakt med deg.

Kontaktopplysningene dine har enten blitt funnet på din arbeidsgivers nettside, eller gjennom anbefaling fra kollegaer fra bransjen.

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

Hvis du velger å delta i undersøkelsen ønsker vi å invitere deg til et intervju med oss. Intervjuet kan avholdes enten fysisk eller digitalt etter hva du skulle ønske. Intervjuet vil vare i ca. 60 minutter, og vi ønsker å gjøre et lydopptak av intervjuet med ditt samtykke.

Spørsmålene som vil bli stilt vil dreie seg om dine tanker om dagens kunnskapsnivå om grønne leieavtaler. De vil også dreie seg om insentiver og motiver for å ta i bruk grønne leieavtaler i næringsbygg, hvilke fordeler dette gir og om det kan videre motivere gjennomføring av energieffektiviserende tiltak. På den andre siden vil det også stilles spørsmål tilknyttet hvilke utfordringer som finnes og hindrer bruk av grønne leieavtaler som avtaleform.

#### **Det er frivillig å delta**

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

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



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

- De som vil ha tilgang til opplysningene er kun Aasmund Bredeli, Stein Olav Johannessen og vår veileder, Erling Dokk Holm.
- Ingen innsamlede opplysninger skal deles med andre.
- Opplysningene lagres på en sikker harddisk.
- Opplysningene vil etter endt forskningsprosjekt bli destruert.
- Alle opplysninger som brukes i avhandlingen vil bli fullstendig anonymisert.
- Opplysninger gitt av deg skal ikke kunne spores tilbake til deg gjennom publikasjon av avhandlingen.
- Undersøkelsen og avhandlingen er i tråd med gjeldende lov om personvern.

### **Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?**

Prosjektet vil etter planen avsluttes 22. juni. Etter endt forskningsprosjekt vil samtlige opplysninger innhentet i forbindelse med undersøkelsen destrueres.

### **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 Biovitenskapelig har Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør 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:

- Aasmund Bredeli: Tlf. +47 984 60 597 E-post: [aasmund.bredeli@nmbu.no](mailto:aasmund.bredeli@nmbu.no)
- Stein Olav Johannessen: Tlf. +47 959 38 374 E-post: [stein.olav.johannessen@nmbu.no](mailto:stein.olav.johannessen@nmbu.no)
- Erling Dokk Holm: Tlf. +47 959 47 466 E-post: [erling.dokk.holm@nmbu.no](mailto:erling.dokk.holm@nmbu.no)
  
- Vårt personvernombud:  
Hanne Pernille Gulbrandsen Tlf. +47 402 81 558 E-post: [personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen som er gjort av personverntjenestene fra Sikt, kan du ta kontakt via:

- Epost: [personverntjenester@sikt.no](mailto:personverntjenester@sikt.no) eller telefon: 73 98 40 40.

Med vennlig hilsen

*Aasmund Bredeli og Stein Olav Johannessen*  
(sign.)

# Vedlegg 4

## Intervjuguide

### Innledende

1. Fortell kort om deg selv, og hvor lenge du har jobbet i bransjen.
2. Fortell kort hvordan du/dere jobber med å implementere bærekraftige strategier i selskapets daglige arbeid.
3. Fortell om bedriften du representerer, og hvilken rolle dere har ved inngåelsen av en leiekontrakt.

### Kunnskapsbase

4. Fortell kort om dine innledende tanker rundt grønne leiekontrakter og grønne leieforhold. (Hva de er, inneholder).
5. Hvilke kjennskap har dere til de ulike formene for grønne leieavtaler?
6. Hvordan oppfatter dere leietakeres kjennskap til grønne leiekontrakter og grønne leieforhold?
7. Hvilken part opplever dere at initierer fremforhandlingen av en grønn leieavtale?
8. Bruker dere avtaler med leietaker for å kunne gjennomføre grønne energi- og oppgraderingstiltak i fellesskap i dag? I så fall, hvordan og/eller hvilke?
9. Bruker dere avtaler med leietaker for å muliggjøre grønne bruks- og driftsrutiner? I så fall, hvordan og/eller hvilke?
10. Bruker dere avtaler som omtaler/fordrer ombruk av innredning i kontorlokale? I så fall, hvordan og/eller hvilke?
11. Hva er viktig for dere under eventuelle forhandlinger/inngåelse av en grønn leieavtale?
12. Har dere andre innslag av samspill mellom leietaker for å fremme grønne verdier i bygget?

### **Utfordringer/Barrierer**

13. I forholdet mellom kontraktspartene, hva vil du si er de største barrierene som forhindrer implementering av miljøtiltak i leieavtalen?
14. Kan du komme på andre utenforliggende forhold som skaper utfordringer for grønne leieforhold? (Regulatoriske forhold, juridiske forhold, økonomiske forhold m.m.)
15. Preges forhandlingene om grønne leiekontrakter av usikkerhet? I så fall, fra hvilke parter, og tilknyttet hva?
16. Har bruk av en grønn leieavtale per nå noen ulemper? I så fall, hvilke?

### **Insentiver/Drivere**

17. Hva er de viktigste insentivene bak implementeringen av miljøtiltak i leieavtaler for dere?
18. Hva mener du insentiverer leietakere til å inngå grønne leieavtaler?
19. Bør det dannes flere insentivordninger tilknyttet grønne leieavtaler? I så fall, hvordan?
20. Er fordelingen av insentiver skjevfordelt mellom partene avtalen skal gjelde? I så fall, hvordan?

### **Avslutningsvis**

21. Er det noe mer du ønsker å tilføye?
22. Er det noen du anbefaler oss å snakke med?
23. Er det greit om vi tar kontakt senere for flere spørsmål?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway