

BOLIGEIERNE OG MARGINALENE

en studie av de ikke-kommersielle boliginitiativene til Tøyen Boligbyggelag og Oslobyrådet



Ina Marie Christiansen

Institutt for geografi ved Universitetet i Bergen

Masteroppgave i økonomisk geografi, regional planlegging og utvikling

15. juni 2020

Tegning: Privat.

Forord

Det er surrealistisk å skrive mine siste ord som student ved Universitetet i Bergen. Det er også surrealistisk å skrive de siste ordene i denne masteroppgaven som jeg har jobbet med i halvannet år. Det har vært krevende, givende, frustrerende, gøy og engasjerende. Jeg valgte riktig tematikk, og jeg håper på å kunne bruke all kunnskapen og engasjementet jeg har opparbeidet meg til å gjøre en forskjell. covid-19, nedstengingen av samfunnet og konsekvensene det hadde for utsatte leietakere, det har gjort boligdebatten mer høyaktuell enn på lang tid. Den må ikke svinne hen.

Før jeg svinner hen:

Jeg vil rette en stor takk til alle mine informanter for all den verdifulle innsikten dere har gitt meg. En spesielt stor takk til Tøyen Boligbyggelag for de åpne armene som møtte meg da jeg ankom Tøyen. Takk til Sarah Prosser for ditt bidrag, både til masteroppgaven min, men også for bidraget ditt til å kultivere fram spirer som ønsker å gro.

Jeg vil si tusen, tusen takk til mine to veiledere:

Takk til Kristin Edith Abrahamsen Kjærås som veiledet meg inn i dette temaet som var ganske nytt for meg, for din tålmodighet, dine kritiske blikk og din klokskap.

Takk til Håvard Haarstad som har rettleidet meg og brakt meg tilbake på bakkenivå når jeg har begynt å sveve litt.

Jeg vil i tillegg takke Institutt for geografi for en spennende masterreise, og Husbanken for økonomisk støtte til masterprosjektet.

Sist, men ikke minst, er jeg evig takknemlig overfor dere som har vært der for meg de siste ukene og gitt meg mat, omsorg, noe å smile av, noe annet å tenke på og korrekturhjelp. Dere vet hvem dere er.

Ina Marie Christiansen, 15. juni 2020

Sammendrag

Dette er en casestudie som omhandler to ikke-kommersielle boliginitiativer i Oslo. Det ene er grasrotinitiativet Tøyen Boligbyggelag (TBBL), det andre er initiert av det rødgrønne byrådet i Oslo, og begge ønsker å skape alternativer til den dominante, markedsstyrte boligutviklingen. De ønsker å skape løsninger til en fremtidig *tredje boligsektor*, som skal tilby boligløsninger mellom den kommunale og den kommersielle boligsektoren.

Gjennom feltarbeid med intervjuer, deltakende observasjon og analyse av politiske dokumenter og offentlig debatt undersøker masteroppgaven debattklimaet rundt etableringen av denne tredje boligsektoren og hva som er rollen til den ikke-kommersielle tilnærmingen. Boligsystemets utfordringer er komplekse og derfor gjenstand for ulike diagnoser og ulike løsningsforslag. Når disse diagnosene og løsningsforslagene møter hverandre skapes noen ideologiske konflikter. Jeg fant at disse konfliktene handler om målet om å bevare den norske eierlinja på den ene siden og målet om å skape et inkluderende, stabilt leiemarked på den andre siden. I Oslo får stadig færre delta i eierlinja, og derfor ønskes nye løsninger for å komme inn på boligmarkedet. På den andre siden er det store utfordringer på leiemarkedet, og derfor ønskes ikke-kommersielle løsninger for å skape et mer inkluderende og stabilt leiemarked. Jeg fant at byrådet ønsker å gjøre begge deler og at kommersielle boligutviklere taler for førstnevnte. I tilknytning til dette diskuterer jeg hvorvidt den ikke-kommersielle tilnærmingen kan stå i fare for å nedprioriteres.

Masteroppgaven undersøker også forholdet mellom boliginitiativene. Jeg fant at TBBL sitt fokus på beboermedvirkning og økonomisk utsatte adresserer utfordringene på leiemarkedet på en måte byrådet ikke gjør. Jeg fant imidlertid at TBBL har begrensede muligheter for å realisere sine visjoner på grunn av manglende finansielle muskler og et manglende støtteapparat. Ved hjelp av det post-politiske perspektivet kan jeg by på mulige forklaringer til at det er slik. Jeg drar også frem noen teoretiske perspektiver rundt endring som dreier seg om diskurser, makt og politisk aktørskap. Et sitat av Harvey belyser fokuset i oppgaven min:

«Retten til byen er mye mer enn den enkeltes frihet til å få tilgang til byressurser: det er en rett til å forandre oss selv ved å forandre byen. I tillegg er det heller en felles enn en individuell rett fordi denne forandringen avhenger av en kollektiv maktutøvelse [...] Jeg vil argumentere for at friheten til å skape og omskape våre byer og oss selv er en av de mest verdifulle og samtidig mest neglisjerte av våre menneskerettigheter»

(Harvey, 2009, s. 315, min oversettelse)

Abstract

This is a case study about two non-profit housing initiatives in Oslo. One of them is the bottom-up initiative Tøyen Housing Cooperative, the other one is policy initiated by the City Government in Oslo, and they both want to offer alternatives to a housing development which is dominantly based on profit. They want to offer housing solutions for a *third housing sector*, which will be a sector between the municipal and the market-oriented housing sector.

Through field work with interviews, participatory observation and analysis of political documents and public debate, this master thesis investigates the debate regarding the third housing sector and the role of the non-profit approach. The challenges in the Norwegian housing system are complex and are therefore object for different diagnoses and different proposals for solutions. When these diagnoses and proposals meet it brings to the fore some ideological conflicts. One of my findings is that these conflicts are about the objective of preserving the Norwegian objective of owning and the objective of stabilizing the rental market and making it more inclusive. In Oslo, more and more people can't afford to buy a home, hence there is a wish to offer new ways to buy a home. On the other side, the rental market has severe challenges, and non-profit solutions are seen as a way out of this. Another finding is that the City Government wishes to do both and that commercial housing developers want the first alternative. In connection with this, I discuss whether the non-profit approach is in danger of being marginalized.

This master thesis also investigates the relationship between the housing initiatives. A finding is that TBBL focuses on involving residents and on including financially vulnerable people in a way the City Government does not. I also found that because of TBBL's lack of financial muscles and support apparatus, their opportunities to start any development are limited. Using the post-political perspective, I can offer something that might explain this. Additionally, I will use some theoretical perspectives regarding change, which is about discourses, power and political agency. A quote by Harvey illuminates the focus in my thesis:

«The right to the city is far more than the individual liberty to access urban resources: it is a right to change ourselves by changing the city. It is, moreover, a common rather than an individual right since this transformation inevitably depends upon the exercise of a collective power [...]. The freedom to make and remake our cities and ourselves is, I want to argue, one of the most precious yet most neglected of our human rights» (Harvey, 2009, p. 315).

Innholdsfortegnelse

FORORD	II
SAMMENDRAG	IV
ABSTRACT	VI
1 INTRODUKSJON	1
1.1 Bolig – et hjem og en finansiell eiendel	1
1.2 Endringene i norsk boligpolitikk	1
1.3 En revitalisert boligdebatt	3
1.4 Oppgavens relevans og formål	4
1.5 Oppgavens problemstilling og oppbygning	5
2 TEORETISK RAMMEVERK	9
2.1 Det post-politiske perspektivet	9
2.1.1 Post-politikk og endring	10
2.1.2 Retten til byen og en radikal rett til bolig	12
2.1.3 Eiendomskonflikten	15
2.2 Nyliberale føringer i plansystemet	16
2.2.1 Nyliberalisme	16
2.2.2 Samstyring og medvirkning	18
2.2.3 Samstyringshybrider i det norske boligsystemet	19
2.2.3.1 Demokratisk underskudd og legitimering av makt	20
2.2.4 Stiavhengighet og konsensuspolitikk	21
2.2.5 Reguleringsfangst	22
2.3 Alternativer til nyliberalismen?	24
2.3.1 Makt, diskursendring og retten til byen	24
2.3.2 Institusjonell endring	25
2.4 Analytiske verktøy	26
3 FORSKNINGSDESIGN OG METODE	27
3.1 Metodologi og forskningsdesign	27
3.1.1 Min posisjonaltet	28
3.2 En casestudie av ikke-kommersielle boliginitiativer i Oslo	28
3.2.1 Avgrensning av case	29
3.2.2 Utvalg og informantutvelgelse	30
3.3 Datainnsamling og -produksjon	32
3.3.1 Semi-strukturerte intervjuer	32

3.3.2	Deltakende observasjon -----	33
3.3.3	Analytisk tilnærming -----	35
3.3.4	Bruk av sekundærkilder og dokumentanalyse -----	36
3.4	Datakvalitet -----	37
3.4.1	Troverdighet -----	37
3.4.2	Overførbarhet -----	38
3.5	Kritisk refleksivitet og etiske refleksjoner -----	39
4	BOLIGPOLITISK KONTEKST -----	41
4.1	Utfordringer i det norske boligsystemet -----	41
4.2	Endringer i norsk urban boligpolitikk -----	46
4.2.1	Liberalisering av boligmarkedet -----	47
4.2.2	Boligbyggelagens endrede rolle -----	50
4.2.3	Den boligsosiale vendingen -----	51
4.2.4	Fire tolkninger av endringene -----	51
4.3	Leiemarkedets utfordringer i Oslo -----	52
4.3.1	Vanskeligstilte og førstegangsetablerere -----	53
4.4	Ikke-kommersielle boliger som løsning? -----	54
4.4.1	Politisk oppmerksomhet rundt ikke-kommersielle boliger -----	57
4.4.2	Kommunens handlingsrom -----	58
5	PRESENTASJON AV CASE -----	61
5.1	Det rødgrønne byrådet i Oslo -----	61
5.1.1	Kunnskapsgrunnlaget og Nye veier til egen bolig -----	62
5.2	Tøyen Boligbyggelag -----	63
5.3	Hagegata 30 -----	65
6	ANALYSE AV UNDERPROBLEMSTILLING 1 -----	67
6.1	Den ikke-kommersielle diskursen og utfordringsbilde én -----	72
6.2	Markedsdiskursen og utfordringsbilde to -----	74
6.3	Definisjonskampen om begrepet tredje boligsektor -----	78
6.3.1	Den ikke-kommersielle forståelsen av tredje boligsektor -----	79
6.3.2	Kommunens definisjon av tredje boligsektor -----	81
6.3.3	Den kommersielle forståelsen av tredje boligsektor -----	82
6.3.4	Diskusjon om definisjonskampen -----	84
6.4	Post-politisk boligpolitikk, fraværende interessekonflikt -----	85
6.5	Boligen som et hjem og en finansiell ressurs -----	88
6.6	Repolitisering av interessekonflikten? -----	91

7	ANALYSE AV UNDERPROBLEMSTILLING 2-----	95
7.1	Politisk påvirker og nettverksbygger-----	95
7.2	Fremmer marginaliserte stemmer og marginaliserte narrativ-----	97
7.3	TBBL fremmer repolitiseringen og retten til byen-----	99
7.4	TBBL som en del av en urban strategi?-----	101
8	ANALYSE AV UNDERPROBLEMSTILLING 3-----	103
8.1	Fokus på stedssensitivitet og kunnskap om lokale behov og ressurser-----	104
8.2	Fokus på solidaritetsprinsippet-----	105
8.3	Fokus på vanskeligstilte-----	106
8.4	Analyse om mulighetsrom og barrierer for inkludering i Hagegata 30-----	107
8.4.1	Finansieringen-----	108
8.4.2	Ingen etablerte forhandlingsarenaer-----	110
8.4.3	Konkurransen med andre private aktører. Demokratisk underskudd?-----	111
9	DISKUSJON AV HOVEDPROBLEMSTILLING OG KONKLUSJON-----	115
9.1	Marginaliserte utfordringer, repolitisert konflikt?-----	115
9.2	Interessekonflikten mellom boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet-----	116
9.3	Diskursiv påvirkning mellom TBBL og byrådet-----	117
9.4	TBBL fremmer repolitiseringen gjennom egalitære rom-----	118
9.5	Forholdet mellom boliginitiativene i Hagegata 30-----	119
9.6	Konkluderende refleksjoner-----	120
	LITTERATURLISTE-----	123
	VEDLEGG 1: TIDSLINJER-----	133
	Tabell 3: Statlig nivå-----	133
	Tabell 4: Oslo kommune-----	135
	Tabell 5: TBBL-----	136
	VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDER-----	137
	Offentlig administrasjon i BGO-----	137
	Andre aktører i boligmarkedet-----	138
	Tøyen boligbyggelag-----	139

Politikere-----	141
VEDLEGG 3: INFORMASJONSSKRIV -----	143
VEDLEGG 4: UTDRAG FRA BYRÅDSSAKEN <i>NYE VEIER TIL EGEN BOLIG</i> -----	149

FIGURER

Figur 1: Illustrasjon av Oslo kommune sin oppfatning av tredje boligsektor.	62
---	----

TABELLER

Tabell 1: Informantoversikt	31
Tabell 2: TBBL sine interne og eksterne visjoner og oppdrag	64
Tabell 3: Tidslinje over forsøk på å tilrettelegge for ikke-kommersiell boligutvikling på statlig nivå	133-134
Tabell 4: Tidslinje over Oslo kommune sin arbeidsprosess vedrørende ikke-kommersiell boligutvikling	135
Tabell 5: Tidslinje over utviklingen av Tøyen Boligbyggelag	136
Tabell 6: To diskurser med hvert sitt utfordringsbilde som preger boligdebatten rundt tredje boligsektor	70
Tabell 7: Narrativene i diskursene/utfordringsbildene som preger boligdebatten rundt tredje boligsektor	71

1 Introduksjon

1.1 Bolig – et hjem og en finansiell eiendel

Denne masteroppgaven handler i sin dypeste mening om hvordan ideologi former forholdet vi har til omgivelsene våre. Mer spesifikt handler den om hvordan ideologi former forholdet vi har til bolig og eierskap. Over store deler av verden har bolig funksjon som både et hjem og som en finansiell eiendel. Et godt hjem, eller en trygg og stabil bosituasjon, kan ha stor betydning for å realisere effekter på andre velferdsområder, som utdanning, helse og arbeidsmarkedstilknytning (Umblis et al., 2019). Politikere og planleggere skal tilrettelegge for trygge og stabile bosituasjoner, men må samtidig forholde seg til at boligen har blitt en viktig del av både den globale finansøkonomien, næringsliv og individers privatøkonomi. En måte å tilrettelegge for alle disse hensynene er styrking av 'eierlinja', slik politikere gjør i Norge. Imidlertid, når boligforsyningen er markeds- og utbyggerstyrt slik som i Norge, er en ofte utilsiktet konsekvens at boligens funksjon som hjem nedprioriteres til fordel for dens funksjon i økonomien.

Derimot fins det måter å strukturere boligutvikling på som behandler boligen mer som et hjem og mindre som et finansobjekt. Ikke-kommersiell boligutvikling er vanlig i mange land, blant annet i våre skandinaviske naboland. Slik boligutvikling blir beskyttet fra markeds- og finanskraftene og fra gevinstmotivet. Det er kun kostprisen ved å bygge boligen som avgjør boligprisen, og derfor blir det rimeligere enn markedsboliger. I Norge har vi lite av denne typen boligutvikling. Studentboliger i regi av studentsamskipnaden, kommunale boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet¹ og noen få enkeltprosjekter eksisterer, men det er ikke et reelt alternativ for folk flest, slik det er i våre skandinaviske naboland.

1.2 Endringene i norsk boligpolitikk

Ikke-kommersiell boligutvikling var vanlig i Norge i etterkrigstiden, men dette begynte å endre seg rundt 1980-tallet. Før disse endringene tilrettela det offentlige for at selveierboliger var økonomisk tilgjengelige for alle. Dette ble realisert gjennom boligkooperasjonen, som var et samarbeid mellom kommunen, boligbyggelagene og Husbanken. Husbanken tilbød også

¹ Vanskeligstilte på boligmarkedet: NOU 2011:15 *Rom for alle* og rapporten *Oslo-trender 2019* slår fast at det ikke fins noen etablert definisjon av vanskeligstilte på boligmarkedet. Der brukes definisjonen «personer og husholdninger som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd». Ulike tallgrunnlag brukes for å måle dette, noe som gir store utslag på antallet vanskeligstilte.

støtteordninger til privatpersoners boligbygging. Endringene som startet på 1980-tallet førte til at boligkooperasjonen ble avvirket og at Husbankens rolle ble endret fra det *universale* formålet å sikre bolig til alle, til det *selektive boligsosiale* formålet å sikre bolig til utsatte grupper. Dette kalles for den boligsosiale vendingen, og innebar at boligpolitikkenes velferdstjenester ikke lengre skulle innrettes mot hele befolkningen, men heller mot selektive grupper kalt 'vanskeligstilte på boligmarkedet' (Sørvoll, 2011).

I dag er målet for all boligpolitikk å tilrettelegge for at alle, inkludert vanskeligstilte, skal kunne etablere seg på det kommersielle boligmarkedet, og dette omtales som den norske eierlinja (Sørvoll, 2011). Boligsystemet vårt er derfor delt i to mellom den kommunale og den kommersielle boligsektoren. Den kommunale boligsektoren tilbyr boligsosiale støtteordninger og leier ut kommunalboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet fram til de kan kjøpe sin egen bolig. Kommersielle aktører står for resten av boligbyggingen (omtales i oppgaven som 'den generelle boligforsyningen'), både til eiermarkedet og utleiemarkedet. Boligsystemet legger opp til at den jevne innbygger skal kunne kjøpe egen bolig uten hjelp fra det offentlige, for så å ta del i verdiøkningen i et boligmarked i stadig vekst. Mange får opparbeidet egen formue, og dette blir grunnlaget for en stabil bosituasjon resten av livet.

En begrunnelse for eierlinja er at den har positive effekter på fordeling og spredning av formue. Dette kommer av at boligformue er den største formueskomponenten for folk flest i Norge, og boligformuen er jevnere fordelt enn annen formue (Statistisk Sentralbyrå, 2018). Imidlertid viser en SSB-rapport at ulikhet i fordelingen av boligformue (og annen formue) har økt i Norge mellom 1995 og 2016 (Statistisk Sentralbyrå, 2018). Annen forskning viser også at boligmarkedet bidrar til å generere og forsterke økonomiske ulikheter i samfunnet (Galster og Wessel, 2019, Umblijs et al., 2019).

Stadig flere blir fanget i et utleiemarked, både privat og offentlig, som har store utfordringer. Det preges av utrygge og ustabile bosituasjoner, og dette får størst konsekvenser for mennesker som er økonomisk utsatte. Vanskeligstilte faller ofte mellom de boligsosiale støtteordningene og fanges i en fattigdomsfelle (Riksrevisjonen, 2007-2008). Det er krevende å komme seg inn på eiermarkedet hvis man ikke har spart opp nok egenkapital til å lånefinansiere kjøp eller får hjelp fra 'foreldrebanken' (Johannesen, 2019). Det er ikke bare vanskeligstilte som sliter, men også folk med en stabil jobb og vanlig inntekt som vanligvis ikke kvalifiserer til boligsosiale støtteordninger, illustrert med blant annet Sykepleierindeksen (Lund, 2018).

De politiske tiltakene for å imøtekomme utfordringene har vært å stimulere til økt boligbygging og individuell kjøpekraft ved å justere på tekniske mekanismer for å tilrettelegge for et mer velfungerende boligmarked (Sørvoll, 2011). Det har vært politisk konsensus rundt eierlinja (Sørvoll, 2011), og den ideologiske debatten rundt alternative måter å organisere boligsystemet har vært lite fremtredende. I 2012 sa Torbjørn Jagland, tidligere statsminister og daværende generalsekretær i Europarådet: «Det har forbauset meg at det ikke finnes noe land som til de grader mangler en boligpolitikk, som Norge» (Haga, 2012 i Holt-Jensen, 2013).

1.3 En revitalisert boligdebatt

De siste årene har det skjedd noe nytt i Oslo sin boligpolitikk. Siden maktskiftet i 2015 har det rødgrønne byrådet satt boligpolitikk på agendaen. Bakgrunnen for dette er skyhøye boligpriser og store utfordringer i utleiemarkedet. De ønsker å utvide den kommunale boligpolitikken med ikke-kommersielle boliger og en tredje boligsektor (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c). Ordføreren i Oslo, Marianne Borgen, sa til Dagsavisen 26. juli 2019: «I dag er boligpolitikken borte fra den politiske debatten, og overlatt til markedet. Vi må ta tilbake boligpolitikken» (Vestreng, 2019). I forbindelse med byrådets fokus har den boligpolitiske debatten i Oslo fått en revitalisering. Æren for denne revitaliseringen kan også gis en rekke andre boligpolitiske initiativer, blant annet Bydel Gamle Oslo sitt arbeid for å bli pilotbydel for gode boligsosiale løsninger; Tøyen Boligbyggelag sine årlige boligkonferanser og deres formål om å bygge ikke-kommersielle boliger (TBBL, 2020); og Boligopprøret som krever en bedre boligpolitikk for vanskeligstilte på boligmarkedet (Boger, 2019). Ulike aktører har reagert på dette boligpolitiske fokuset. For eksempel har OBOS lansert nye boligkjøpsmodeller for de som har problemer med å etablere seg på boligmarkedet, og flere aktører ser på mulighetene for å tilby leie-til-eie som alternativ til å kjøpe med en gang.

Den boligpolitiske debatten har også fått en oppsving etter utbruddet av covid-19. De samfunnsmessige konsekvensene av nedstengingen av samfunnet og regjeringens krisepakker til næringslivet har vekket til livs en debatt rundt husleie og maktforholdet mellom utleier og leietaker. SV og Rødt har bekymret seg over at regjeringens kontantstøtte til næringslivet vil føre til at bedrifter, utleiere og spekulanter beriker seg på ordningen på bekostning av økonomisk utsatte grupper (Suvatne, 2020). I denne forbindelsen foreslo Rødt på Stortinget å benytte en hjemmel i husleieloven til å regulere og redusere husleia, uten å bli vedtatt. I tillegg har et nytt grasrotinitiativ som kaller seg for Reduser husleia vokst fram. I en

underskriftskampanje myntet på utleiery og beslutningstakere krever de at husleia senkes i disse tider (Reduser husleia, 2020).

Felles for alle de nevnte initiativene er at de adresserer den sosioøkonomiske ulikheten i boligsystemet, og at de ønsker en mer inkluderende boligpolitikk. Denne revitaliserte boligdebatten er essensiell for mine problemstillinger, som handler om den diskursive konteksten for etableringen av ikke-kommersielle boliger i regi av Oslo kommune og Tøyen Boligbyggelag. Mer konkret skal jeg analysere rollen til ulike diskurser og ideologiene som ligger bak diskursenes resonnementer, og hvilke konsekvenser det får for boliginitiativene.

1.4 Oppgavens relevans og formål

De siste årene har det kommet noen bidrag fra ulike fagfelt og academia som identifiserer ikke-kommersielle aktører som en mulig løsning på storbyenes særskilte utfordringer.

Forskerne Turner og Wessel (2019) taler for at nøkkelen til forbedringer i boligsystemet er å bedre mulighetene i utleiesektoren, og at den viktigste jobben er å endre aktørstrukturen. De mener det er behov for flere ikke-kommersielle utleiery i tillegg til flere kommersielle utleiery som tilbyr langtidsleie. Samfunnsgeografen Arild Holt-Jensen (2010, 2013) hevder at boligsosiale støtteordninger er en ad hoc-løsning som resulterer i en pengeoverføring fra staten til eierne av leieboligene. Hans viktigste budskap er at boligeiere subsidieres langt mer enn vanskeligstilte: I 2013 subsidierte staten eiere med 55 milliarder kr årlig, mens det ble brukt 5 milliarder kr på vanskeligstilte (Holt-Jensen, 2013). Han identifiserer behovet for å gjenreise norsk sosial boligpolitikk i form av en tredje, ikke-kommersiell utleiesektor som driftes og organiseres i regi av boligbyggelag i de store byene. Han spår at en slik sektor kan dempe prisene på det private utleiemarkedet. Økonomen Ebba Boye (2013) mener at en tredje boligsektor støttet av Husbanken er et av flere tiltak som kan få bukt med økende gjelds- og boligproblemer i Norge (Boye, 2013).

Norges mangel på en ikke-kommersiell boligsektor er unik i internasjonal forstand (Holt-Jensen, 2013). I dag eksisterer det enkelte ikke-kommersielle boliginitiativer som har etablert seg uavhengig av en større politisk ambisjon. Noen av de er eksperimentboligene i Svartlamon Boligstiftelse i Trondheim (Standal, 2019) og i Oslo er det Enebakkveien 37 (Danielsen, 2020), bo- og arbeidssamvirket Vestbredden i Hauskvartalet (Løken, 2019b) og Ormsundveien 14 som er en del av Ormsundveien Økogrend boligstiftelse (Ariksen Skajaa Arkitekter, 2017). Masteroppgaven til Mari Løken (2019a) handler om noen av disse boliginitiativene i konteksten urbane allmenninger og byøkologi. Alle disse boliginitiativene

er eksempler på okkupantbevegelser som til slutt ble akseptert i byutviklingen. De fikk alle tittelen «byøkologiske forsøksområder», en slags akseptert unntakstilstand i en ellers markedsbasert boligutvikling. Det som er annerledes med byrådet i Oslo sitt ikke-kommersielle initiativ er ambisjonsnivået. I den generelle boligforsyningen som har vært markedsbasert i flere tiår ønsker byrådet å etablere ikke-kommersielle boliger. De byøkologiske initiativene er suksessrike som enkeltprosjekter, men de har vært frakoblet den generelle boligpolitikken og har ikke ført til noe videre strukturell endring i resten av byen. En studie av prosessen rundt etableringen av ikke-kommersielle boliger i Oslo blir derfor også en studie av forsøket på en større omlegging av boligpolitikken.

Oslobyrådet sine planer om å etablere en tredje boligsektor baserer seg på en omfattende kunnskapsinnhenting som ble gjort i forrige bystyre periode, som resulterte i rapporten *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). Denne rapporten (heretter: Kunnskapsgrunnlaget) ble annonsert på en pressekonferanse i mai 2019 samtidig med annonseringen av byrådssaken *Nye veier til egen bolig* (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b). Byrådssaken ble vedtatt i bystyret i februar 2020 og staker ut mål og strategier for en utvidet kommunal boligpolitikk. I tillegg ble målet om en tredje, ikke-kommersiell boligsektor forankret etter kommunestyre- og fylkestingsvalget høsten 2019, i byrådsplattformen mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti. Byrådets langsiktige mål er at minst 20 prosent av boligene i Oslo skal være rimelige boliger. De vil starte med å tilrettelegge for minst 1000 nye boliger innenfor tredje boligsektor innen utgangen av 2023, i tillegg til studentboliger. For å nå målet skal de også jobbe for nasjonale rammevilkår som støtter utviklingen av en tredje boligsektor, og utrede etablering av et boligselskap «Oslobolig» i samarbeid med private aktører som skal operere non-profit (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c) (se mer i kapittel 5).

1.5 Oppgavens problemstilling og oppbygning

Hovedproblemstilling: *Basert på debatten rundt tredje boligsektor, hva er noen av utfordringene og mulighetene for å etablere ikke-kommersielle boliger i regi av byrådet i Oslo og Tøyen Boligbyggelag, og hva er forholdet mellom initiativene?*

Jeg ønsker å analysere debatten rundt tredje boligsektor. I denne debatten har flere aktører vært sentrale, men jeg ønsker å rette søkelyset på rollen til Tøyen Boligbyggelag (heretter: TBBL), som ble etablert samtidig som byrådet arbeidet med Kunnskapsgrunnlaget.

Arbeidsprosessene til TBBL og byrådet kan ses i sammenheng fordi de har påvirket hverandre diskursivt, men også fordi de arbeider med prosjektering av samme tomt. Byrådssaken *Nye veier til egen bolig* inneholder fem pilotprosjekter, og en av de er tomta Hagegata 30. Tidligere besto blokka på tomta av kommunalboliger, men har siden 2014 stått tom (Prosser et al., 2017). Etter mye politisk strid rundt bruken av tomta kom byrådet med en byrådssak om den i 2019 (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019a). Samtidig er Hagegata 30 en av hovedprosjektene til TBBL. TBBL arbeider med flere prosjekter, men ved tidspunktet under mitt feltarbeid sto de uten tomt, uten tilstrekkelig kapital for å kjøpe tomt, og uten etablert samarbeid med noen aktører. De er derfor avhengig av enten ekstern finansiering eller å etablere samarbeid med en aktør med finansielle muskler. Med prosjektarbeidet rundt Hagegata 30 forsøker de å etablere et samarbeid med kommunen. Oppgaven min skal blant annet analysere hvordan den diskursive konteksten påvirker TBBL sine muligheter og utfordringer her.

Jeg skal belyse ulike deler av hovedproblemstillingen ved å svare på tre underproblemstillinger. Underproblemstilling 1 belyser den første og den andre delen, underproblemstilling 2 belyser den første og siste delen, og den siste delen belyses ytterligere med underproblemstilling 3. Underproblemstilling 3 svarer også på den andre delen.

Underproblemstilling 1: Hvilke diskurser og tilknyttede utfordringsbilder preger debatten rundt den tredje boligsektor og hvordan påvirker det potensialet for de ikke-kommersielle initiativene?

Underproblemstilling 1 skal belyse den første delen av hovedproblemstillingen som handler om den overordnede debatten rundt tredje boligsektor. Jeg skal trekke inn ulike aktører sine ulike diagnoser av boligsystemets utfordringer, og knytte de til ulike diskurser og utfordringsbilder. I tillegg legger statlig nivå føringer for kommunens boligpolitikk, og derfor er det relevant å se hvordan debatten foregår på statlig nivå. Ved å analysere de ulike diskursene med tilknyttede utfordringsbilder som er i spill i debatten rundt tredje boligsektor, får jeg frem noen utfordringer for de ikke-kommersielle initiativene. Jeg skal analysere noen av de ideologiske spenningene som oppstår når disse diskursene møtes i dagens boligdebatt.

Underproblemstilling 2: Hvilken rolle har TBBL for diskursene rundt tredje boligsektor i Oslo?

Underproblemstilling 2 tar utgangspunkt i at initiativene i regi av byrådet og TBBL har påvirket hverandre. Jeg ønsker å analysere hvilke diskursive bidrag TBBL har gitt debatten rundt tredje boligsektor, og hva som er forholdet mellom byrådet og TBBL.

Underproblemstilling 3: *Hvilke fokus kan TBBL bidra med til boligutviklingen i Hagegata 30, og hvilke mulighetsrom og barrierer er det for å bli inkludert i byrådets planer?*

Underproblemstilling 3 tar utgangspunkt i byrådets ene pilotprosjekt på tomte Hagegata 30. Som tidligere nevnt har TBBL også jobbet med denne tomte og ønsker å samarbeide med kommunen. Jeg skal analysere hvilke fokus TBBL kan bidra med til boligutviklingen på tomte, til forskjell fra byrådets fokus. Organiseringen av boligsystemet byr imidlertid på noen barrierer for inkludering av TBBL i boligutviklingen, og disse skal jeg analysere opp mot mulighetsrommene som eksisterer. Jeg skal blant annet analysere hvilke følger dette kan få for adresseringen av en av de ideologiske konfliktene mellom utfordringsbildene.

Jeg har etablert et teoretisk rammeverk som ligger til grunn for å kunne analysere disse problemstillingene. I *kapittel 2* presenterer jeg dette rammeverket. *Kapittel 3* beskriver forskningsdesignet av masterprosjektet og metodene jeg har brukt for å finne ut av problemstillingene. *Kapittel 4* skal sette leseren inn i studiens boligpolitiske kontekst. Jeg skal redegjøre for oppbygningen av det norske boligsystemet, relevante endringer som har skjedd etter 2. verdenskrig og utfordringene som preger boligsystemet i en urban kontekst. Jeg skal deretter redegjøre for perspektiver fra noen fagmiljøer, forskere og profesjonelle aktører som anbefaler ikke-kommersielle boliger som en type løsning som kan bidra med å adressere disse utfordringene. Kontekstkapittelet avslutter med forskning som evaluerer kommunens juridiske handlingsrom for å integrere ikke-kommersielle boliger i den generelle boligforsyningen. Videre skal jeg presentere de ikke-kommersielle boliginitiativene til byrådet og TBBL som en casestudie i *kapittel 5*. I *kapittel 6, 7 og 8* skal jeg svare på problemstillingene mine. De tre analysekapitlene tar for seg en underproblemstilling hver. Dette legger grunnlag for å diskutere svaret på hovedproblemstillingen min i *kapittel 9*. Dette kapittelet avslutter med noen konkluderende refleksjoner.

2 Teoretisk rammeverk

Endring, konflikt og diskurs er nøkkelord i masteroppgaven min. I dette kapittelet skal jeg redegjøre for teoretiske perspektiver på hvordan ideologi, makt, konflikt og diskurs er posisjonert i politikken, og hvordan dette kan være avgjørende for politisk endring. Byrådet i Oslo ønsker å endre på organiseringen av boligsystemet, og deres arbeid har revitalisert en boligdebatt som mange mener har vært fraværende i lang tid. De teoretiske perspektivene i dette kapittelet bidrar til at jeg kan analysere hvilke diskurser og ideologiske konflikter som er tilstede i denne revitaliserte boligdebatten, og hvordan dette kan påvirke potensialet for ikke-kommersiell boligutvikling. utfordringsbildene, og hva man tenker er mulig å gjøre, avhenger imidlertid av dagens boligsystem og måten det forvaltes på.

For å forstå hvordan dagens boligsystem forvaltes skal jeg redegjøre for hvordan nyliberalismen har påvirket plansystemet og hvilke effekter dette har medført for byutvikling, styringsstrukturer, velferdstjenester og demokrati. Disse effektene byr på enkelte utfordringer for etableringen av ikke-kommersielle boliger, og disse utfordringene skal belyses gjennom en post-politisk linse. En utfordring for etableringen av ikke-kommersielle boliger er at ulike aktører vektlegger ulike utfordringer i boligsystemet, og det er ikke alle som ser behovet for ikke-kommersielle boliger, eller er enige i hensikten bak. Formålet med en post-politisk linse i denne sammenhengen er å analysere spenningene mellom de ulike utfordringsbildene/diskursene. Den post-politiske linsen kan få fram kritiske perspektiver på formålene bak en tredje boligsektor.

Sentralt i litteraturen rundt post-politikk er ontologiske perspektiver rundt repolitisering, endring og politisk aktørskap (politisk påvirkning). Kritikere av det post-politiske perspektivet mener at det underkjenner politisk aktørskap. Formålet med å inkludere slik kritikk er å belyse hvordan politisk aktørskap kan bevisstgjøres og anerkjennes hos aktører som normalt marginaliseres i politikken. For å illustrere hvordan repolitisering kan foregå, ser jeg på 'politisk subjektivering', 'retten til byen' og forholdet mellom makt, kunnskap og diskurser. Disse konseptene belyser hvordan aspekter ved tilnærmingen til Tøyen Boligbyggelag kan videreføres og bli til reelle tiltak i boligpolitikken. Dette skal jeg analysere opp mot konsepter som stivhengighet, institusjonell endring og betydningen av diskurser.

2.1 Det post-politiske perspektivet

Grunnleggende i post-politiske teorier er tesen om at nyliberale ideer har blitt naturlige i samfunnet vårt, og at det ikke lengre er plass til politisk debatt om hvorvidt det er mulig å

organisere samfunnet vårt på andre måter (Žižek, 2000). Slavoj Žižek har påstått at ideologienes tidsalder er død, og at «dagens ideologiske ‘avslutning’ tar form som en mental blokkering som hindrer oss fra å forestille oss fundamental sosial endring» (Žižek, 2000, s. 323-4). Noen post-politiske teorier går ut på at det er et kritisk skille mellom ‘det politiske’ og ‘politikk’, og andre teorier tolker dagens politiske strukturer til å være i en post-politisk tilstand. Ofte er det en kombinasjon.

Mouffe (2005, s. 9, sitert i Allmendinger og Haughton, 2012) definerer ‘det politiske’ som det rommet i samfunnet som inneholder makt, konflikt og antagonisme, og det rommet som adresserer den ideologiske organiseringen av samfunnet. Hun definerer ‘politikk’ som «et sett med praksiser og institusjoner som skaper orden, og som organiserer menneskelig sameksistens i en kontekst med konflikter som kommer av ‘det politiske’» (ibid., min oversettelse). I forlengelsen av dette betyr en post-politisk tilstand at ‘det politiske’ er fjernet fra ‘politikken’. Derav blir ideologiske skillelinjer ekskludert fra beslutningstaking. Beslutningstaking og politikk har heller blitt teknokratisk, konsensusbasert og resultatsøkende (Wilson og Swyngedouw, 2014). Det teknokratiske aspektet innebærer at beslutningstaking baseres på ekspertkunnskap, ikke på politisk posisjon. ‘Konsensusbasert’ innebærer at konflikter, spesielt de som adresserer den nyliberale vekstagendaen, blir forhindret og forvaltet gjennom dialog (Larner, 2014). Nært tilknyttet dette er begrepet post-demokrati, som identifiserer et demokratisk underskudd både i den offentlige sfæren og i beslutningstaking, som blir tatt utenfor tradisjonelle demokratiske kanaler (Swyngedouw, 2011). Formålet med å inkludere disse post-politiske perspektivene er å knytte de sammen med framveksten av nyliberale styringsstrukturer som styres av kommersielle interesser. I Norge kan en teknokratisk, konsensusbasert og resultatsøkende boligpolitikk illustreres med den politiske enigheten om den norske boligmodellen: Den sterke eierlinja, satsing på behovsprøvde støtteordninger for vanskeligstilte og tilrettelegging for velfungerende boligmarkeder (Sørvoll, 2011).

2.1.1 Post-politikk og endring

Perspektiver på endring spiller også en rolle i litteraturen om post-politikk. Bruken av ‘det politiske’ og ‘politikk’ for å beskrive dagens politiske tilstand blir kritisert for å være binær og for å underkjenne det politiske potensialet til mangfoldet av de politiske bevegelsene som allerede eksisterer (Beveridge og Koch, 2017). Kritikken til Beveridge og Koch (2017) er ontologisk og handler om hvordan (re)politisering og endring foregår. De kritiserer den post-politiske tesen for å ha et strukturalistisk syn på maktstrukturer og nyliberalisme. De mener at

den post-politiske tesen er empirisk svak fordi den kun analyserer strukturer på metanivå og utelater analyser av politisk aktørskap. Spissformulert mener de at tesen underkjenner politisk aktørskap. De kritiserer post-politisk litteratur for å sette 'det politiske' og 'politikk' i et motsetningsforhold, der 'det politiske' ifølge den post-politiske tesen alltid er spontant, revolusjonært og alltid utenfor politikken, og der de etablerte aktørene som utgjør politikken (omtales som 'the police' av Rancière) kun er «en del av den profesjonelle 'managerklassen', der statlig styrt, markedsorientert tankegang er rettesnoren» (Beveridge og Koch, 2017, s. 36, min oversettelse.). Slik blir definisjonen av politisk aktørskap altfor smal: Det er kun de aller mest radikale politiske bevegelsene, de som direkte utfordrer maktinstitusjonene og det strukturelle, som har politisk aktørskap. Det er kun de som har potensiale til å bryte opp den post-politiske tilstanden. Andre strategier, som kun angriper enkeltrettferdigheter, blir nytteløse fordi de ikke er politiske nok. Beveridge og Koch (2017, s. 38, min oversettelse) mener at forskere ikke burde «komme med ontologiske og konseptuelle påstander som effektivt nøytraliserer den politiske betydningen av mangfoldet av aktørskap, institusjoner og ideer, og med dette mangfoldet av håp, før det engang oppstår». Wendy Larner (2014, s. 192) er med på dette perspektivet, og poengterer at post-politikk burde posisjoneres som «a matter of concern» istedenfor «a matter of fact» i forskningslitteratur. Hennes utgangspunkt er at nyliberalismen er fleksibel og mangfoldig framfor enhetlig og altomfattende, som er den post-politiske tilnærmingen. Hun kritiserer post-politisk litteratur for å undervurdere 'mikropolitikk'.

Beveridge og Koch (2017) advarer forskningen mot å gå i en post-politisk felle som lukker igjen dette mangfoldet og håpet. For å unngå en slik felle, foreslår de at framtidig forskning med fordel kan innta en mer empirisk tilnærming ved å fokusere på hvordan konflikter blir artikulert, fjernet, fortrent eller blokkert fra den politiske offentligheten, og hvordan politisk aktørskap er avhengig av de politiske (ideologiske) rammene. Depolitisering handler om å delegitimere visse aktører, interesser og krav som politiske (Beveridge og Koch, 2017). Det handler om å begrense folks bevissthet om seg selv som politiske aktører. «Av denne grunnen er det sannsynlig at det eksisterer et stort antall potensielle konflikter i samfunnet som ikke kan utvikles» (Schattschneider, 1975, s. 66, sitert i Beveridge og Koch, 2017).

Det gjelder å gi ny legitimitet til disse aktørene, interessene og kravene ved å bringe de fram i lyset. Det kan gjøres ved å anerkjenne at depolitisering er en ustabil prosess med mange involverte aktører, istedenfor en stabil, urokkelig tilstand. Dette åpner opp for at det er mange potensielle endringsaktører. Få konfliktene fram i det politiske lyset, framfor å akseptere at de

er tapt og dermed apolitiske. Beveridge og Koch (2017) framhever at det er nødvendig å se på hva politikk og politisk aktørskap faktisk er (å anerkjenne mangfoldet, for eksempel «Marchart's notion of 'minimal politics' (cf. Purcell, 2014)»), og hva vi ønsker at politikk skal være.

Swyngedouw (2011) er bevisst denne type kritikk og forsøker å definere 'politikk' på en mer nyansert måte. Han benytter Rancière sin oppfatning av politikk som noe som alltid er disruptivt. Swyngedouw (2011) hevder at en ekte politisk sekvens, altså en politisk handling som har politiske virkninger, starter gjennom å skape egalitære rom. For å illustrere hvordan dette kan skje bruker han Rancière sitt perspektiv på politisk subjektivering. Det handler om å bevisstgjøre folk om at de kan være politiske aktører og ha politisk aktørskap. Her sikter han til de som vanligvis blir puttet i en kategori og tilsidesatt i politikken, og som blir oppfattet som rabalder og støy om de ytrer seg utenfor sin forventede rolle. Ifølge Rancière skjer repolitisering når disse stemmene krever å bli hørt (Swyngedouw, 2011). Repolitisering skjer når disse har en legitim stemme i politikken, altså, når de har skapt et egalitært rom. Slik repolitisering av rommet innebærer at konflikter som ellers er skjult eller ikke er oppe til politisk debatt, blir brakt fram i den offentlige debatten. For Rancière oppstår 'politikk' når det blir stilt spørsmål ved den gitte organiseringen av samfunnet og når disse stemmene skaper egalitære rom der de kan utøve retten til å snakke og bli hørt (Swyngedouw, 2011):

«Når alt kommer til alt, handler alt i politikken om fordelingen av rom. Hva er disse stedene? Hvordan fungerer de? Hvorfor er de der? Hvem kan oppta de? For meg har politisk handling alltid virkning på det sosiale som den rettslige fordelingen av steder og roller» (Rancière, 2003, s. 201, sitert i Swyngedouw, 2011).

Dette resonnerer med Allmendinger og Haughton (2012) som mener at arealplanlegging ikke bare burde analyseres på grunnlag av dens effekt, men på grunnlag av planleggingens måter å løsrive seg fra konflikter om den ideologiske organiseringen av samfunnet.

2.1.2 Retten til byen og en radikal rett til bolig

Jacques Rancière taler for å «repolitisere konflikter slik at de kan bli adressert, navngi folket på nytt og gi politikken tilbake dens tidligere synlighet i håndteringen av problemer og ressurser» (Rancière, 1995, s. 106, sitert i Allmendinger og Haughton, 2012). Et spørsmål som har opptatt kritiske urbane tenkere er hva en by skal være og konflikten rundt hvem byen skal være for. En normativ tolkning av dette er konseptet 'retten til byen'. Konseptet er mye brukt og tolket ulikt, men sentralt for de fleste tolkningene er ideen om at bruksverdien av

byrommet burde være viktigere enn omsetningsverdien av byrommet. I de fleste byer er ikke dette tilfelle i dag, da eiendomsretten av byen prioriteres foran innbyggernes bruksrett av byen (Purcell, 2013). Dette er en konflikt som er tilstede i de fleste storbyer, enten den ligger latent og undertrykt eller er tilstede i den politiske debatten om byutvikling.

Den marxistiske sosiologen og filosofen Henri Lefebvre har kanskje den mest radikale tolkningen av 'retten til byen'. Han kritiserer byplanlegging for å være manipulerende og for å bidra til å legitimere og opprettholde kapitalismestrukturene (Lefebvre, 1976, s. 15 i Holgersen, 2015). Purcell (2013) oppsummerer hans visjon om 'retten til byen': Det innebærer en radikal endring av byens eiendomsforhold. For Lefebvre er privat eiendomsrett en ekspropriering av byrommet som fremmedgjør innbyggerne fra det, slik Marx så på kapitalens fremmedgjørende rolle i forholdet mellom arbeidere og deres arbeidskraft. 'Retten til byen' innebærer en større politisk mobilisering av byens befolkning i sosialistisk ånd, en mobilisering der befolkningen krever tilbake byrommet. Videre blir 'retten til byen' en del av en større kamp for en revolusjon, mot en mulig verden utover ('beyond') kapitalismen og utover staten. Lefebvre sin oppfatning av sosialistisk revolusjon innebærer ikke statens overtakelse og kontroll av ressursene. Han tar sterk avstand fra statssosialismen utøvd av blant andre Stalin. Målet hans er at de politiske beslutningene som er avgjørende for et visst samfunn kontrolleres av majoriteten av dette samfunnet: Et selvstyre som må oppstå spontant nedenfra, likt det marxistiske-leninistiske målet om 'proletariatets diktatur'. Dette innebærer tusenvis av hverdagshandlinger som foregår utover kapitalismen og utover staten (Purcell, 2013). Arbeidet til det ikke-kommersielle boliginitiativet til TBBL, som er et beboerdrevet grasrotinitiativ, kan settes inn i denne sammenhengen.

Lefebvre skiller terminologisk mellom byen og det urbane. Byen er en ren økonomisk betraktning av rommet som verdsetter rommet etter dets omsetningsverdi. Det er der kapitalakkumulasjonen skjer. Det urbane er de meningsfulle sosiale interaksjonene i rommet som skaper bruksverdi. Det er det urbane rommet og bruksverdien som blir ekspropriert når den private eiendomsretten kommer inn i bildet og verdsetter rommet etter dets omsetningsverdi. Dette kan konseptualiseres med kommodifiseringen og finansialiseringen av byen, som jeg skal beskrive i tilknytning til nyliberalisering.

Følgende betyr 'retten til byen' å ta tilbake byrommet og kultivere det urbane slik at det kan spre seg (Purcell, 2013). Lefebvre taler for at en urban verden utenfor byens kapitalisme er mulig fordi byen er ansamlinger av folk som skaper urbanitet hver dag. Det som kreves er det

han kaller en 'urban strategi'. Dette innebærer en anerkjennelse av at de urbane frøene som allerede eksisterer har potensiale til å endre byen radikalt, bare man klarer å forestille seg det som er mulig. Lefebvres sin tolkning har vært innflytelsesrik i akademiske kretser og har inspirert blant andre David Harvey (2012), Don Mitchell (Mitchell, 2003), Mark Purcell (Purcell, 2013) og Peter Marcuse (Marcuse, 2011).

I boka *In Defense of Housing: The Politics of Crisis* fra 2016 taler Marcuse og Madden for en 'radikal rett til bolig' (Moore, 2018). De introduserer 'fremmedgjøring fra bolig' ('residential alienation') som en prosess som forklarer usikre og ustabile boforhold og tvangsmobilitet, og Moore påpeker at denne sammenhengen har vært lite anerkjent i akademia og politikk. De taler også for et større fokus på leietakers rettigheter og bostabilitet som en vei ut av ustabile boforhold, istedenfor et fokus på eierskap som en vei ut (Moore, 2018). Overordnet i boka taler de for en boligbevegelse som retter oppmerksomhet mot de nyliberale boligagendaene sine konsekvenser, som finner sted i både det Globale Nord og Sør. Forslagene de fremmer er reform av det private utleiemarkedet for å opprette sikkerhet i disposisjonsform ('security of tenure'), dekommodifisering av bolig gjennom husleieregulering, større beboermedvirkning i boligforvaltning og promoteringen av alternative boligløsninger som nabotomtelag ('community land trusts'). Kort sagt er målet å redusere fremmedgjøring og kommodifisering og øke demokratisering i boligsystemet (Moore, 2018).

Marcuse (2011) mener at det er essensielt å utfordre mytene rundt boligeierskapet og dets spekulasjonsaspekt. Mytene går ut på i) at man sidestiller boligeierskap med å eie egen tomt, ii) at det er en nødvendig tilknytning mellom boligeierskap og muligheten til en spekulativ profitt på boligens verdiøkning og iii) at det er en begrenset rekke disposisjonsformer, og eierskap er den eneste formen som byr på sikkerhet i disposisjonsform. Han argumenterer for at dette er et ideologisk problem som er sterkt tilknyttet troen på at det private markedet er den beste måten å oppnå sikkerhet i boform. Marcuse sin kontekst er USA, men hans analyse er relevant i norsk kontekst fordi boligeierskap er sterkt forankret i Norge, illustrert med eierlinja.

Diskursen om 'retten til byen' kan tolkes som en reaksjon på de historiske modernistiske og rasjonelle byplanleggingsdiskursene, blant andre Ebenezer Howard sin *Garden City Movement* og Le Corbusier sin *Radiant City*. Målet med denne typen planlegging var å fjerne byens problemer ved å oppgradere de fysiske omgivelsene (Fainstein, 2000). Jane Jacobs er også en av kritikerne av disse byplanleggingsdiskursene, eksemplifisert med hennes

sarkastiske uttrykk '*radiant garden city*' (ibid.). Flere steder har ikke slike byplanleggingsdiskurser bidratt til å fjerne byens problemer, men heller medført gentrifisering, forflytting av problemene og mer urettferdighet, noe som har blitt påpekt som *The Revanchist City* av Neil Smith (1996) og som en ujevn geografisk fordeling av utviklingens goder av Harvey (1989).

2.1.3 Eiendomskonflikten

Som nevnt over er det eiendomsretten av byen som prioriteres foran innbyggernes bruksrett av byen i de fleste byer i dag (Purcell, 2013). Planleggere må forsøke å balansere omsetningsverdien av byrommet opp mot bruksverdien av byrommet. Planleggingstriangelet til Scott Campbell (1996) illustrerer hvordan denne konflikten kan utspille seg. Hans kontekst er at planleggere må forholde seg til bærekraftig utvikling i samfunnsplanleggingen. Dette er tilfelle i Norge, da det er plan- og bygningsloven (PBL) som definerer formålet for planlegging. Formålet er å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (2008). I bærekraftbegrepet er det ulike hensyn som må balanseres opp mot hverandre, som utgjør hans triangel: Det skal sikres både økonomisk, sosial og økologisk bærekraft. Den sosiale dimensjonen ivaretar sosial rettferdighet, økonomiske muligheter og inntektslikhet. Den økonomiske dimensjonen ivaretar økonomisk vekst og effektivitet. Når disse hensynene skal balanseres kan eiendomskonflikten oppstå (Campbell, 1996). Dette er konflikten mellom private interesser og kollektive goder, der planleggeren skal behandle bolig og tomt som private handelsvarer samtidig som hen skal sikre at sosiale formål oppfylles (Campbell, 1996, s. 298). Eiendomskonflikten er sentral i denne masteroppgaven fordi etableringen av ikke-kommersielle boliger, som kan kategoriseres i den sosiale dimensjonen, må gjøres innad et boligsystem som favoriserer eierlinja og derfor verdsetter privat eiendomsrett. Kravet om 'retten til byen' og en 'radikal rett til bolig' får fram denne eiendomskonflikten.

Sosial bærekraft har lenge vært i skyggen av de to andre dimensjonene (Hofstad, 2018). Andersen og Skrede (2016, s. 584) beskriver en dynamikk der agendaen om bærekraftig byutvikling blir kompatibel med den nyliberale økonomiske restruktureringen av byrommet. Denne dynamikken kan skape en vekstmaskin som tjener kun en liten del av befolkningen, legitimert av bærekraftagendaen. Den sosioøkonomiske ulikheten og segregeringen som oppstår i boligmarkedet, for eksempel øst/vest-sillet i Oslo (Andersen og Skrede, 2016), er en konsekvens av slike dynamikker. Sagt på en annen måte, i tråd med forskeren Berit Nordahl sine refleksjoner rundt det norske boligsystemet: Segregering er en utilsiktet

konsekvens av kommersiell boligutvikling på lang sikt, og det norske plansystemet har ingen gode planleggingsverktøy for å adressere segregering (Nordahl i Tunström, 2020).

2.2 Nyliberale føringer i plansystemet

I dette delkapittelet skal jeg først definere nyliberalisme som begrep. Formålet med å bruke dette begrepet er å ramme inn den ene diskursen med tilknyttet utfordringsbilde i debatten rundt tredje boligsektor, og de ideologiske konfliktene som oppstår mellom diskursene og de tilknyttede utfordringsbildene. I delkapittelet skal jeg også presentere noen av de nyliberale endringene i plansystemet og post-politiske perspektiver på effektene dette har medført for byutvikling, styringsstrukturer, velferdstjenester og demokrati. Disse endringene innebærer blant annet dynamikker som produserer og opprettholder ujevne maktstrukturer og et demokratisk underskudd. Disse perspektivene skal jeg til slutt sette i sammenheng med forskning på norsk boligmarked.

2.2.1 Nyliberalisme

Begrepet nyliberalisme brukes bredt og kan forstås på mange måter, men først og fremst er det en innflytelsesrik ideologi. Jeg bruker Schmidt og Thatcher (2013) sin beskrivelse av nyliberalisme som diskurs, og for å beskrive dens innflytelse bruker jeg Brenner et al. (2010) sin forståelse av begrepet 'nyliberalisering', altså nyliberalisme som prosess.

Schmidt og Thatcher (2013) påpeker at det er vanskelig å forankre en presis definisjon av nyliberalisme, men skriver at diskursen på et generelt nivå handler om hvordan markeder og stater fungerer. Diskursen setter individet før samfunnet, og diskursen oppfatter statlig innblanding som begrensende på individers frihet til å velge selv (Schmidt og Thatcher, 2013). De fremmer et argument om at nyliberalismen er den rådende diskursen i politiske og økonomiske sfærer over hele verden, og at diskursen ser ut til å være motstandsdyktig mot ytre trusler (Schmidt og Thatcher, 2013).

For å forstå ideologiens innflytelse kan man bruke Brenner et al. (2010) sin forståelse av begrepet 'nyliberalisering', altså nyliberalisme som prosess. De definerer nyliberalisering som «en historisk spesifikk, ujevnt utviklet, hybrid og mønstret tendens til markedsdisiplinær regulatorisk omstrukturering» som har skjedd i det globale kapitalistsystemet siden 1970-tallet (s. 330, min oversettelse). *Markedsdisiplinær regulatorisk omstrukturering* kan forstås som en statlig styrt markedorientering og kommodifisering av ulike politikkkarenaer. De kategoriserer slike omstruktureringer som paradigmatisk, regulatoriske eksperimenter: «sted-, territorie- og skalaspesifikke prosjekter designet for å innføre, intensivere eller reproducere

markedsdisiplinære styringsformer» (Brenner et al., 2010, s. 335, min oversettelse). Disse omstruktureringene blir diskursivt rammet inn som ‘spilleregler’ eller ‘prototyper’; som universale løsninger på ulike regulatoriske problemer og krisetendenser. I tillegg søker slike omstruktureringer «å intensivere kommodifisering i alle sider i samfunnslivet, og de mobiliserer ofte spekulative finansielle instrumenter for å åpne opp nye områder for profittskaping» (Brenner et al., 2010, s. 335, min oversettelse).

Eksempelene som gis på slike omstruktureringer, som også er relevant for denne oppgaven, er kommodifisering, finansialisering, privatisering, deregulering, velferdsreformer og urban entreprenørisme. Kommodifisering av bolig innebærer at boligens omsetningsverdi blir større enn boligens bruksverdi. I forlengelsen av dette blir beboere fremmedgjort fra sin egen bolig. Boligutvikling blir organisert basert på behovene til investorer, utviklere og huseiere, ikke på behovet om at folk trenger et sted å bo (Lauster, 2018). En følge av kommodifiseringen er finansialisering av bolig, som innebærer at bolig kan bli både gjenstand for storstilt forretningsvirksomhet og et privat investeringsobjekt. Eksempel på førstnevnte er børsnoterte eiendomskonserner som investerer i eiendom, for eksempel Heimstaden Bolig som kjøper boliger til utvikling for flere milliarder kroner i utlandet (Granerud, 2020). Eksempel på sistnevnte er folk, gjerne den bemidlede og middelaldrende delen av middelklassen, som kjøper sekundær- og tertiærboliger for å drive utleie (Tranøy, 2016). Josh Ryan-Collins påpeker at forholdet mellom eiendom og finans har vært marginalisert fra økonomisk litteratur, og dermed underkjennes finansialiseringens rolle i boligprisveksten. Han påpeker at etterspørsel som kommer av eiendomsspekulasjon er den fundamentale driveren av boligprisveksten, ikke mangel på boligbygging (Ryan-Collins, 2018).

Brenner et al. (2010) advarer mot å forholde seg til nyliberalisering som en homogen prosess som innføres likt overalt, da de heller er heterogene, kontekstspesifikke prosesser. Prosessene som er relevante for det norske boligsystemet er dereguleringen av boligsektoren (som også innebar privatisering og finansialisering) og den boligsosiale vendingen mot slutten av forrige århundre (en velferdsreform). Dette kan sees i sammenheng med New Public Management(NPM)-tankegangen som kom sigende inn i offentlig planleggingspraksis i Norge fra og med 1980-tallet (Hanssen og Aarsæther, 2018). NPM-tankegangen dreier seg om at erfaringer fra privat sektor er overførbare til offentlig sektor, og derfor blir offentlige tjenestesektorer markedsutsatt og konkurranseorienterte (Aarsæther og Buanes, 2015, s. 132). NPM-tankegangen i arealplanleggingen medførte at kommunale tomte- og byggeselskap begynte å operere på linje med markedsaktører eller ble avvirket (Falleth og Saglie, 2015,

Nordahl, 2012b). Dette medførte at boligforsyningen ble mer markeds- og utbyggerstyrt (se kapittel 4.1). Disse regulatoriske omstruktureringene, eller nyliberaliseringsprosessene, skal jeg nå diskutere i lys av begrepet 'governance'/'samstyring'.

2.2.2 Samstyring og medvirkning

'Governance' er også et begrep som brukes bredt, men det er vanlig å definere det som en overgang fra fra 'government' til 'governance' i offentlig styring (Vabo og Røiseland, 2008). Vabo og Røiseland (2008) oversetter det til 'samstyring'. Etter en gjennomgang av den massive governance-litteraturen ender de opp med å definere samstyring som «den ikke-hierarkiske prosessen hvorved offentlige og private aktører og ressurser koordineres og gis felles retning og mening» (s. 90). Dette innebærer en overgang fra hierarkiske styringsstrukturer hos offentlige myndigheter til en mer horisontal styringsstruktur, med involvering av ulike aktører i lokalsamfunnet. Det innebærer også en delegering av makt fra offentlige instanser til private aktører og lokalsamfunn. Denne maktdelegeringen kan begrunnes med at offentlig planlegging ble oppfattet som treg, toppstyrt og potensielt repressiv (Falleth et al., 2010b), hierarkisk, byråkratisk og rigid (Swyngedouw, 2005), og for å fremme et lite effektivt og fremmedgjørende ekspertstyre (Aarsæther, 2015). I tillegg ble statlig planlegging kritisert for å resultere i 'styringssvikt' (Nordahl, 2012b).

Hensikten med en slik delegering av makt er blant annet å samkjøre ressursene i offentlig og privat sektor mot en felles retning og mening (Vabo og Røiseland, 2008). En annen hensikt er å fremme effektivitet, demokrati og myndiggjøring av det lokale grasrotnivået. Erik Swyngedouw (2005) analyserer medvirkningsaspektet ved denne maktdelegeringen, og bruker uttrykket 'samstyring-utover-staten' for å beskrive de nye samstyringsstrukturene. Han baserer analysen sin på Foucault sin oppfatning av 'governmentality', eller styringskunst, og Lemke sin oppfatning av hvordan nyliberalismen har formet en nyliberal styringskunst. For Foucault refererer styringskunst til hvordan styring foregår og hvilke rasjonaliteter som ligger bak, og hvordan dette kommer til uttrykk i styringsteknikker (Swyngedouw, 2005). For Lemke er 'tilbaketrekingen av staten' en nyliberal styringsteknikk som ilegger individet makten og ansvaret for å styre seg selv og for å delta i problemløsning som staten tidligere hadde ansvar for (Swyngedouw, 2005).

Swyngedouw (2005) påpeker at en slik myndiggjøring og maktdelegering ikke er sosial nøytral. De nye maktgeometriene kan heller føre til et demokratisk underskudd.

Resonnementet hans er som følger: Den institusjonelle og organisatoriske oppbygningen av

de nye samstyringsstrukturene preges av inkluderende deltakelse, basert på tillitsverdige nettverksforhold mellom uavhengige og avhengige aktører med involverte interesser ('stakeholders') (Swyngedouw, 2018). Utfordringen er at disse nettverksforholdene dannes og forvaltes uten de velkjente demokratiske reglene og kodene som vanligvis sørger for inklusjon og eksklusjon, legitimering, representasjon og ansvarliggjøring av aktører. Nettverksforholdene er heller ugjennomsiktige, ad hoc og kontekstavhengige, og aktørene som forvalter disse nettverksforholdene består ofte av sosiokulturelle koalisjoner eller politiske eliter (Swyngedouw, 2005, s. 1999). Han kaller disse nettverksforholdene for 'hybride former for government/governance' (Swyngedouw, 2005, s. 2002). Dette døper jeg om til uttrykket '*samstyringshybrider*'. Maktgeometriene innad samstyringshybridene kan medføre eksklusjon av enkelte aktører, altså et demokratisk underskudd. Han argumenterer for at slike samstyringsstrukturer er grunnleggende karakteristikk for post-demokratisering og post-politisering (Swyngedouw, 2018), jfr. beskrivelsene i 2.1.

2.2.3 Samstyringshybrider i det norske boligsystemet

Jeg vil argumentere for at Swyngedouw sin analyse av samstyringshybrider er gyldig i det norske boligsystemet fordi makten til å sette rammer for planleggingen ligger hos markedsaktører, og mekanismene som skal sørge for inklusjon av andre aktører er begrenset. Falleth et al. (2010b) observerer at den norske nettverksstyringen som preger boligsystemet (samstyringshybridene) resonnerer med tesen om 'vekstkoalisjoner', som går ut på at utviklingsstrategiene i de fleste byer styres av en allianse mellom aktører som profitterer på urban vekst. Denne alliansen består blant annet av utviklere, utleiere, tjenesteleverandører, media og politikere. Alliansen kan utfordre lokale myndigheter og politikere sitt ansvar for å tilby og opprettholde fellesskapets goder i byen. Med det utfordres også deres ansvar overfor velgermassen (Falleth et al., 2010b).

Bakgrunnen for dette dreier seg om endringer i det norske plansystemet. I dag er den politiske modellen at politikerne skal sette mål, og ikke delta i konkret oppgaveløsning (Falleth et al., 2010a). Boligutvikling var sterkere politisk styrt tidligere fordi planmyndighetene hadde flere virkemidler, som offentlige tomteselskap, boligbyggelag og offentlige reguleringsplaner (Falleth et al., 2010a). Revideringen av PBL i 1985 åpnet for at private aktører kunne sende inn reguleringsplan, med mål om å øke innbyggerdeltakelsen. Private aktører har i økende grad benyttet seg av denne muligheten, og i 2010 var 90 prosent av alle reguleringsplanene i norske byer private (Falleth et al., 2010b). Falleth et al. (2010a) påpeker at politikeres overordnede verktøy for å sikre offentlige interesser i arealplanleggingen er utformingen av

overordnede planer og at disse skal legge føringer for reguleringsplanene. De påpeker videre at byutvikling skjer på basis av tallrike enkeltstående utviklingsprosjekter som formaliseres i reguleringsplanene, ikke i overordnede planer. De viser også til empiriske studier som indikerer at rammene for den faktiske byutviklingen blir lagt i forhandlingen mellom planleggere og markedsaktører, ikke i de overordnede planene. I tillegg får de private utbyggerne, i forhandling med offentlig planadministrasjon, ofte vedtatt reguleringsplaner som strider med den overordnede planen (Falleth et al., 2010a). Dette medfører at kommunale politikere får mindre politisk rom for å sikre offentlige interesser i arealplanleggingen. I forlengelsen av dette er mitt resonnement at løsningene som iverksettes er tekniske og administrative - altså teknokratiske - framfor politiske.

Falleth et al. (2010a) observerer også at de private utbyggerne benytter seg av uformelle kontaktformer (lobbyisme) i tillegg til de formelle i de tidlige fasene i planleggingsprosessen. Forskerne har også funnet at disse tidlige fasene er kritiske og legger føringer for resten av prosessen. Dette begunstiger private utbyggere som har erfaring med lobbyisme og forhandlinger. Boligutviklingen defineres dermed av de store eiendomsutviklerne som har akkumulert ressurser i form av kapital og tomt, og i tillegg har inngående kunnskap om boligsystemet og dets planprosesser. Disse faktorene vanskeliggjør inngangen for nye, mindre aktører som for eksempel TBBL, eller for andre lokalinitiativer som ofte er små, fragmenterte, dårlig organisert og har lite ressurser. Disse funnene ligner Swyngedouw sin analyse av samstyringshybrider som ikke er sosialt nøytrale. Private eiendomsutviklere og offentlig planleggingsadministrasjon utgjør en type samstyringshybrid. Som beskrevet over kan en slik samstyringshybrid utfordre politikernes kontroll og ansvar for å tilby og opprettholde fellesskapets goder i byen.

2.2.3.1 *Demokratisk underskudd og legitimering av makt*

Mekanismene beskrevet over utgjør et demokratisk underskudd. Private utviklere har fått etablerte forhandlingsarenaer og -praksiser med kommunale planleggere, i motsetning til andre lokalsamfunnsaktører (Falleth et al., 2010a). Innbyggers formelle medvirkningsmuligheter i plansystemet kan karakteriseres som 'passiv deltakelse' (av Holsen, 2000 sitert i Hanssen, 2010). Innbyggere får mulighet til å reagere og protestere på forslag som allerede er formulert, men ikke til å formulere alternative planforslag. Dette kan også kategoriseres som det Arnstein (1969) beskriver som enten ikke-deltakelse gjennom manipulering og terapi, eller symbolisme (tokenism) der deltakelse er begrenset til informasjon og konsultasjon. Plan- og bygningsloven oppfordrer planmyndigheter og

planeiere til å tilrettelegge for mer omfattende medvirkning, men noen empiriske studier viser at dette skjer sjelden (Falleth et al., 2008).

Makten til folkevalgte politikere legitimeres av lovnad om lokaldemokrati og om at de kan ansvarliggjøres. Det demokratiske underskuddet i plansystemet utfordrer dette systemet (Falleth et al., 2010b). Istedenfor at fokuset innad samstyringshybridene er på medvirkning og demokrati, er fokuset på inkludering av ressurskontrollerende og kunnskapsrike aktører slik at systemkapasiteten til offentlige aktører øker (Falleth et al., 2010b). Med andre ord, for å gjøre offentlig planlegging mer effektiv. Plansystemet er resultatorientert. Effektivitet og resultater er det som betyr noe, uansett hvem som leverer det. Når utbyggerne leverer på målet om effektivitet, blir makten deres legitimert innad samstyringshybridene.

2.2.4 Stiavhengighet og konsensuspolitikk

Den politiske enigheten om den norske boligmodellen med den sterke eierlinja og boligsosiale satsingen (Sørvoll, 2011) illustrerer en stiavhengighet og en konsensusbasert politikk. Min oppgave skal analysere ikke-kommersielle initiativer sitt politiske potensiale i et boligsystem der de dominante løsningene baseres på en slik stiavhengig og konsensusbasert politikk. Det demokratiske underskuddet i boligsystemet og samstyringshybridene kan føre til at det er vanskelig med politisk endring i boligmarkedet, og at de konsensusbaserte løsningene på boligutfordringene får fortsette. Følgende avsnitt utdyper hvorfor det kan være vanskelig med politisk endring i den norske boligmodellen. Sandlie og Sørvoll (2017) forklarer dette med konseptet stiavhengighet. Dette knytter jeg sammen med den post-politiske tilstanden der konsensusbasert politikk står i sentrum.

Stiavhengighet går ut på at når det først er etablert institusjoner, er det vanskelig å endre de, da det oppstår en institusjonell treghet. Historisk betingede rammebetingelser i den etablerte boligpolitikken bidrar til å strukturere oppfatningene om hva som er mulig å endre og til å delvis begrense viljen til endring, med mindre aktørene overbevises om at endring er hensiktsmessig (Sandlie og Sørvoll, 2017). Overbevisende argumentasjon må til for å innføre ny politikk, fordi kostnadene ved å endre etablerte institusjoner og arbeidsmetoder er så store. Sandlie og Sørvoll (2017) eksemplifiserer med den manglende politiske viljen til å se på skattepolitikken i boligsektoren, fordi en omlegging vil innebære et delvis brudd med eierlinja. De hevder at de politiske veivalgene etter 2. verdenskrig har gitt opphav til selvforsterkende, stiavhengige prosesser som har ført til politisk og kulturell marginalisering av leiemarkedets aktører, som Leieboerforeningen og Gårdeierforeningen. Disse veivalgene

og stivhengighetsprosessene har samtidig gitt mer makt og legitimitet til andre institusjoner, ideer og aktører. Disse institusjonene, ideene og aktørene støtter i dag opp rundt eierlinja.

Allmendinger og Haughton (2012) argumenterer for at 'arealplanlegging' som paradigme har blitt hegemonisk og problematisk fordi det mobiliserer og reproducerer aksept for politikk og strategier som favoriserer enkelte grupper og interesser og samtidig marginaliserer mer radikale alternativer. Eksemplene over viser at det samme har skjedd i norsk boligpolitikk. Den aksepterte politikken blir den som opprettholder eierlinja, den favoriserte gruppen blir boligeiere med deres interesser, og en ny kurs i boligpolitikken blir marginalisert.

Allmendinger og Haughton (2012) kobler dette opp til konsensusfokus i arealplanlegging. I stedet for å mekle mellom konflikterende og ofte uforenelige interesser i planleggingen, er medvirkningsprosessene komponert slik at de med konflikterende syn har lite potensiale for å bli gitt en betydningsfull stemme. De skriver at

«det er en fare for at planleggingssystemet ikke er en myndiggjørende arena for å debattere vidtrekkende alternativer for samfunnsutviklingen, men at det heller er et system som fokuserer på omhyggelige komponerte prosesser med subtile, men klart definerte parametere for hva som er åpent for debatt» (Allmendinger og Haughton, 2012, s. 90).

Det politiske rommet, som ifølge Mouffe inneholder makt og konflikt, blir kolonisert av en teknokratisk samstyring som sletter skillet mellom det politiske og politikken (Oosterlynck og Swyngedouw, 2010, i Allmendinger og Haughton, 2012). Slik teknokratisk samstyring tillater at forhandlingene av konflikter skjer på en slik måte at de politiske formuleringene blir gjensidig fordelaktige. Med andre ord, det politiske rommet blir erstattet av samstyring og dermed depolitisert. Imidlertid påpeker Allmendinger og Haughton (2012) at dette politiske rommet ser ut til å gjenoppstå.

2.2.5 Reguleringsfangst

De nye samstyringsstrukturene har store implikasjoner for politikktutforming og for forholdet mellom offentlige myndigheter og markedsaktører. Colin Crouch, som har vært innflytelsesrik i litteraturen om post-demokrati, påpeker faren for 'reguleringsfangst' i nyliberale samstyringsstrukturer. «Den eneste ekspertisen som fins om et visst felt ligger ofte innenfor de aktuelle bedriftene, og dermed blir myndighetene avhengige av dem for råd om hvordan de skal utøve reguleringen [av feltet og av bedriftene], noe som har en tendens til å

svekke det» (Crouch, 2011, s. 72 i Raco, 2014). Dette er et paradoks. I konteksten til Raco (2014) knyttes dette til offentlig-private samarbeid i Storbritannia og utover i Europa. I Norge brukes ikke offentlig-private samarbeid på samme måte i boligsystemet, men likevel er analysen av 'reguleringsfangst' relevant.

Min begrunnelse for denne påstanden bunner først og fremst i at den generelle boligforsyningen i Norge har blitt et felt for kommersiell eiendomsutvikling (se kapittel 4.1). Det er de som i stor grad bestemmer boligproduksjonens volum, beliggenhet, pris og målgruppe (Nordahl, 2012a). Fordi kommunen ikke har opptrådt som utbygger på flere tiår (unntatt bygging av utleieboliger til vanskeligstilte), er ekspertkompetansen som kreves enten oppløst eller borte. Ekspertkunnskapen ligger nå hos private eiendomsutviklere, og kommunen blir dermed avhengig av disse. Denne avhengigheten fører til at kommunal byutviklingspolitikk må handle om å «arbeide initierende og handlingsutløsende overfor markedsaktører» (Nordahl, 2015, s. 167).

Som beskrevet tidligere har lokalpolitikere lite handlingsrom for å sikre offentlige interesser i boligutviklingen. Likevel lager kommunene samfunnsplaner med boligpolitiske mål. For eksempel har Oslo og Bergen boligpolitiske mål som rimelige boliger og mindre segregering. Imidlertid har kommunen begrensede verktøy for å adressere disse målene i den generelle boligforsyningen (se forklaring i 4.4.2, Tunström, 2020, Nordahl, 2018). Politikere og planadministrasjon er avhengige av at markedsaktørene adresserer målene selv. Med andre ord, kommunens handlingsrom for å nå lokale boligpolitiske mål blir begrenset av hva utbyggere ser som kommersielt interessant.

Det er opp til markedsaktørene hvilke disposisjons- og finansieringsformer som satses på. Det er naturlig for markedsaktører å satse på det som er mest lønnsomt, og det er mest lønnsomt å bygge selveierboliger. Her korresponderer markedsaktørenes rasjonalitet og den politiske konsensusen om å eie sin egen bolig, med subsidieringen av eierlinja. Alternative disposisjons- og finansieringsformer som kan adressere segregering og rimelighet, slik som regulert utleie med ikke-kommersiell drift, er mindre populære blant både markedsaktører og folkevalgte politikere. Hvordan adressere utfordringene med segregering og rimelighet når kommunen er i en reguleringsfangst og det ikke er kommersielt interessant?

Nordahl (i Tunström, 2020) påpeker at noen nye boligpolitiske initiativ kan ha potensiale til å drive fram politisk endring. Her nevner hun Boligopprøret, TBBL og Oslo sin byrådssak *Nye*

veier til egen bolig (Tunström, 2020, s. 67). De to siste initiativene er tilknyttet mine problemstillinger. TBBL og Oslobyrådet ønsker å lage boliger drevet av ikke-kommersielle, ideelle prinsipper. For eksempel er en av TBBL sin eksterne visjoner å skape «et inkluderende boligtilbud», og en del av det eksterne oppdraget er å «skape nye boligtilbud med sosialt fokus» (TBBL, 2020). I slike ikke-kommersielle initiativer ligger det et håp om at utfordringene med segregering og rimelighet kan adresseres.

2.3 Alternativer til nyliberalismen?

Nyliberalisme blir ofte analysert som en altomfattende makrostruktur og den viktigste forklaringsfaktoren for å forstå andre ting. En analyse som illustrerer dette er Schmidt og Thatcher (2013) sin beskrivelse av nyliberalisme som en diskurs som er motstandsdyktig mot ytre trusler. Dette perspektivet faller innunder en marxistisk kritikk som fremmer et metanarrativ om at kapitalismen er en dyp struktur som er førende for de sosiale relasjonene i bybildet. Om man ser på ulikhet og urettferdighet i bybildet, er det lett å forfekte dette metanarrativet. Om man derimot letter på sløret til dette metanarrativet, vil det åpenbare seg bevegelser som baserer seg på andre prinsipper og som kan tilby alternativer og motnarrativer til kapitalismen. Innenfor radikal geografi har Katherine Gibson og Julie Graham bidratt til slike motnarrativer (Gibson-Graham, 2006). De argumenterer for at fortellingen om kapitalismen har blitt hegemonisk og at radikale geografer derfor overser det diverse og fragmenterte ved økonomien og hverdagslivet. I jakten på et stort alternativt metanarrativ, som for eksempel kommunisme, overser man mulighetsrommene som skapes og har potensiale til å påvirke samfunnet og forme andre mulige framtid. En lignende argumentasjon kan identifiseres hos Beveridge og Koch (2017) og Wendy Larner (2014) i deres kritikk av det post-politiske perspektivet.

2.3.1 Makt, diskursendring og retten til byen

Slike motnarrativer vil jeg knytte sammen med Schmidt (2011, s. 121-122) sin argumentasjon om at diskurs er nøkkelen til dynamikken rundt politisk transformasjon. Hun benytter det analytiske rammeverket diskursiv institusjonalisme, som legger vekt på den interaktive diskursprosessen i en institusjonell kontekst. I denne sammenhengen handler begrepet 'diskurs' om den interaktive prosessen der ideer genereres og kommuniseres. I diskursiv institusjonalisme anerkjennes det at diskurser kan gi makt til aktører, og at aktører selv kan gi makt til diskurser. Slik kan aktører som ikke har maktposisjoner i samfunnet få makt fra sine diskurser (Schmidt, 2011). Dette resonnerer med Foucault sin poststrukturalistiske oppfatning om forholdet mellom makt, kunnskap og diskurser. Han ser på makt som noe som hele tiden

må reproduseres, da ingen besitter makt, den utøves (Pløger, 2015). Foucault mener at makt er allestedsnærværende og *virker* i relasjoner og overføringer av kunnskap og sannheter, og at der det er makt, finnes det motmakt (Pløger, 2015). «Makt produserer; det produserer virkelighet» (Foucault, 1977, s. 155, sitert i Barnett, 2011). På denne måten kan man si at makt, som kommer fra overalt, kan skape nye identiteter og nye økonomiske og politiske systemer (Wylie, 2011, s. 304).

For å sette dette sammen med noen av de teoretiske perspektivene jeg har benyttet tidligere i kapitlet: En diskursendring i samfunnet starter med politisk subjektivering, altså en individuell bevisstgjøring om at man har politisk aktørskap. Dette dreier seg om å bryte ut av kategorier man er satt inn i, og skape nye identiteter. Med en bevisstgjøring om politisk aktørskap kan man skape egalitære rom som legitimerer stemmer som ellers har vært betraktet som støy. Dette kan medføre at konflikter som ellers har vært undertrykt kommer opp i den politiske offentligheten. Å bruke politisk aktørskap til å kreve ‘retten til byen’ eller en ‘radikal rett til bolig’ er å utøve politisk aktørskap ved å skape konflikt. Slike krav utfordrer etablerte diskurser i boligpolitikken. Man kan her si at de depolitiserte stemmene og konfliktene blir repolitisert i diskursene. Mouffe ville kanskje sagt at dette er en gjeninnføring av ‘det politiske’ til ‘politikken’, der ‘det politiske’ er det rommet i samfunnet som inneholder makt og konflikt.

Dette sitatet av Rancière kan oppsummere resonnementet mitt:

«Politisk aktivitet er hva enn som frakter en kropp fra sin tildelte plass eller endrer et steds destinasjon. Det synliggjør hva som ikke hadde noe å gjøre i offentligheten, og former en diskurs der det tidligere kun var plass til støy» (Rancière, 1998, s. 30, sitert i Swyngedouw, 2011).

Ved å engasjere seg i politisk aktivitet, skaper man selv et egalitært rom som legitimerer ens egen stemme slik at den kan oppfattes som en legitim diskurs. Dette vil jeg koble opp med Lefebvre sin ‘urbane strategi’, som dreier seg om å kultivere og framheve mulighetsrom i nåtiden som har potensiale til å endre samfunnet mot en urban revolusjon, en urban framtid.

2.3.2 **Institusjonell endring**

Nordahl (2014) benytter North sitt rammeverk rundt institusjonell og organisatorisk endring når hun diskuterer endringspotensialet i det norske boligsystemet. Rammeverket dreier seg om at «institusjonell endring kan skje i tilfeller der det institusjonelle rammeverket ikke er i

stand til å utføre viktige sosiale funksjoner. Institusjonell endring er gradvis og kommer som et resultat av endringer i folks oppfatninger og holdninger» (s. 491, min oversettelse).

Nordahl (2014) bruker boligforsyning til lavinntektshusholdninger som eksempel. Om politikere, beslutningstakere og innbyggere får en forståelse for at nåværende institusjonelle sammensetning ikke er god nok for å adressere rimelighetsproblemer, ville grunnlaget være lagt for organisatorisk og institusjonell endring. I dag ser vi at boligprisveksten, rimelighetsproblemer og segregering er på den politiske agendaen, og problemene forsøkes diagnostisert fra både lokale og nasjonale myndigheter. Spørsmålet er om beslutningstakere og interessenter oppfatter at utfordringene i boligmarkedet i byene er alvorlige nok til at det kreves nye politikkinstrumenter. Nordahl påpeker at «de hindringene for politisk endring som ligger i de formelle regulatoriske, organisatoriske og finansielle ordningene er i en form som lett kan endres», og at «det store hinderet heller [ser] ut til å ligge i kompetansen til å gjennomgå kompleksiteten i feltet og det kulturelle tankesettet i en ærlig og rasjonell vurdering av alternative tilnærminger til rimelige boliger» (s. 503-4, min oversettelse).

2.4 Analytiske verktøy

Jeg skal analysere empirien min gjennom verktøyene repolitisering, politisk subjektivering, makt og diskurser. Dette åpner for perspektiver som kan ha potensiale til å endre maktstrukturene i boligsystemet og jevne ut sosioøkonomiske forskjeller. Dette viser at jeg ikke ser på det nyliberale boligsystemet som rigid og deterministisk, og som førende for all boligutvikling. Jeg ser heller på det nyliberale boligsystemet som resultatet av diskurser, ideologi og handlingsmønstre. Jeg bruker de analytiske verktøyene til å studere hvordan visse diskurser, ideologier og handlingsmønstre blir oppfattet som mer legitime enn andre. Jeg bruker de også til å studere hvordan alternative stemmer og handlingsmønstre kan bidra til å utfordre godtatte diskurser og ideologier. TBBL og Oslobyrådet kan tilby motnarrativer til den nyliberale diskursen som boligpolitikken vår begynte å orientere seg rundt på 1980-tallet.

Den post-politiske linsen tar utgangspunkt i at folk oppfatter nyliberalismen som naturgitt uten å være det selv bevisst, og at det er dette som fører til den post-politiske tilstanden. I analysen min viser jeg at det kan være en vei ut av denne tilstanden. Veien ut handler om en repolitisering som setter inn ideologi og visse konflikter i politiske debatter.

3 Forskningsdesign og metode

I dette kapittelet vil jeg redegjøre for de metodologiske valgene jeg har tatt, forskningsdesignet mitt, metodene jeg har brukt og hvordan jeg har sikret at forskningsprosessen og dataproduksjonen har vært rigorøs. Jeg vil også diskutere min posisjonaltet i forskningsprosjektet og etiske problemstillinger.

3.1 Metodologi og forskningsdesign

Metodologi er det filosofiske og teoretiske grunnlaget for forskningen. Det sier noe om hva som kan forskes på, hvordan det kan forskes på og hvordan det er nyttig å forske på det (Hay, 2010). Her er det sentralt å være bevisst ens vitensteoretiske tilnærming, som handler om epistemologi og ontologi. Denne studien tar utgangspunkt i en poststrukturalistisk epistemologi, som er vanlig blant mange samfunnsgeografer (Cresswell, 2013).

Poststrukturalismen tar et oppgjør med strukturalismen, som baserer seg på tanken om at en enhetlig struktur bestemmer vårt sosiale liv, blant annet slik marxistisk geografi ser på kapitalismen (Cresswell, 2013). Den ontologiske tankegangen er at «virkelighet» og «sannhet» heller er et resultat av hva vi tenker og gjør enn en årsak til hva vi tenker og gjør (Cresswell, 2013). Slik poststrukturalismen inneholder referanse til strukturalisme, som Cresswell (2013, s. 197) beskriver, inneholder denne studien referanser til hvordan visse maktstrukturer og sosioøkonomiske forskjeller er tilstedeværende i samfunnet og kan være hindringer for en jevn geografisk fordeling. Studien setter imidlertid spørsmålsteget til hvordan disse maktstrukturene og sosioøkonomiske forskjellene produseres. De er produkter av hvordan vi tenker og handler i hverdagen heller enn årsaker til hvordan vi tenker og handler. Derav åpner det seg muligheter for endring. Om man tenker og handler på andre måter enn det som forventes, kan det produseres andre maktstrukturer som muliggjør en jevnere geografisk fordeling. Dette resonnerer med Michel Foucault sin oppfatning om forholdet mellom makt, kunnskap og diskurs. «Makt produserer; det produserer virkelighet» (Foucault, 1977, s. 155, sitert i Barnett, 2011).

Likevel, for noen samfunnsaktører og innbyggere kan samfunnsstrukturer virke hemmende for deres handlingsmønstre. Å anerkjenne slike hemmende samfunnsstrukturer kan være produktivt fordi søkelyset settes på de som holdes utenfor samfunnsdebatten. For å vise hvilke mekanismer som fører til slik utestenging, bruker jeg post-politisk teori, som argumenterer med at nyliberalismen kan hemme ideologiske konflikter. Når jeg bruker teori rundt repolitisering og politisk subjektivering, viser jeg hvordan man kan bryte ut av

nyliberale maktstrukturer som ellers kan virke hemmende. Dette er en poststrukturalistisk tilnærming fordi den anerkjenner at makt kommer fra overalt og kan skape nye identiteter og nye økonomiske og politiske systemer (Wylie, 2011, s. 304).

Studien min har en abduktiv tilnærming, som er en mellomting av induktive og deduktive tilnærminger. En induktiv tilnærming betyr at man danner teorier ut fra empiriske observasjoner (Fox, 2008). En deduktiv tilnærming betyr at man har et etablert teoretisk utgangspunkt og hypoteser før feltarbeidet, for så avkrefte eller bekrefte disse (Shank, 2008b). En abduktiv tilnærming betyr at man hele tiden beveger seg mellom empiri og teori, og dette åpner for å inkludere flere mulige forklaringer av et fenomen (Shank, 2008a). I min forskning var det ikke mulig å starte med blanke ark og fastslå teorien basert på empirien, da jeg allerede hadde noen teoretiske utgangspunkter før feltarbeidet. Jeg kunne heller ikke avgrense meg til teoriene jeg hadde i forkant på grunn av feltarbeidets nye lærdommer. Før feltarbeidet hadde jeg noen teoretiske antakelser av hva jeg ville finne i empirien, og disse antakelsene påvirket utvalget mitt og problemstillingene, og dermed empirien. Det gikk også andre veien. Ettersom jeg utførte intervjuene oppdaget jeg flere perspektiver som informerte mine teorivalg, som igjen påvirket problemstillingene.

3.1.1 Min posisjonalitet

Posisjonalitet betyr at ens egenskaper, identitetsmarkører og kunnskaper er i et gjensidig avhengighetsforhold med ens perspektiver og verdensanskuelse. Ens perspektiver former ens kunnskaper, som igjen former ens verdensanskuelse (Järvinen, 2005). Derav ligger forskerens posisjonalitet til grunn for valg av forskningstema, metode og informantutvalg, feltarbeidets vinklinger og analysen. Hvordan posisjonaliteten til forskeren påvirker tilnærmingen til ens forskningsobjekt skal jeg utdype i 3.3.1 og 3.5.

Jeg er en norsk kvinne som er privilegert nok til å kunne studere på et universitet og bo midt i Bergen by. Mine politiske standpunkter tilhører venstresiden i politikken, og i tillegg er jeg tilknyttet ulike aktivismiljøer og organisasjoner. De tydelige perspektivene mine innad politikk og samfunnstematikk produserer en viss verdensanskuelse. Det har blant annet ført til at jeg studerer geografi, og at bacheloroppgavens tematikk ble hjemløshet i Manchester. Dette har igjen påvirket temaet for denne studien og mine teorivalg.

3.2 En casestudie av ikke-kommersielle boliginitiativer i Oslo

Jeg valgte å gjøre en kvalitativ casestudie. Dette kan defineres som en metodologi i seg selv fordi casestudieforskning baserer seg på noen filosofiske antagelser som har innvirkning på

metodene som brukes og på hvordan resultatene tolkes (Baxter, 2016). Den viktigste filosofiske antagelsen er at dybdeforståelsen om ett case er verdifullt i seg selv, uten å måtte ta hensyn til hvordan fenomenet manifesterer seg andre steder utenfor studien (Baxter, 2016). En casestudie kjennetegnes blant annet ved at det er en intensiv studie av et fenomen i sin kontekst over en viss tid (Baxter, 2016). Grensene mellom fenomen og kontekst er ofte utydelige, og derfor er kontekstsensitivitet viktig. Dette passer mitt forskningsprosjekt, da forskningsformålet er å forstå den diskursive konteksten til ikke-kommersielle boliginitiativer i Oslo. En ikke-kommersiell boligsektor som fenomen har manifestert seg i andre land, men fordi hver kontekst er unik, er det ikke nødvendig å ta hensyn til dette når man skal undersøke manifesteringen av fenomenet i Oslo. Andre tilfeller av ikke-kommersielle boligsektorer kan likevel være en del av konteksten, og disse kan både informere og informeres av den aktuelle casestudien, men uten at det er avgjørende for selve casestudien.

Alle sosiale fenomener har både en utbredelsesdimensjon og en innholds- eller meningsdimensjon, der kvantitative analyser tar for seg det første og kvalitative analyser tar for seg det siste (Aase og Fossåskaret, 2007). Jeg valgte et kvalitativt forskningsdesign fordi jeg ønsket å gå i dybden i innholds- og meningsdimensjonen til et fenomen og dets kontekst gjennom bruk av casestudiemetodologien. En kvantitativ tilnærming til forskning på ikke-kommersielle boliger hadde undersøkt utbredelsesdimensjonen ved for eksempel å tallfeste behov for, holdninger til og omtalen rundt ikke-kommersielle boliger. Kvalitativ forskning derimot, håndterer spørsmål som dreier seg om sosiale strukturer og individuelle opplevelser (Winchester og Rofe, 2010). Studien min har denne tilnærmingen fordi den undersøker ulike aktørers opplevelser og oppfatninger av den tredje boligsektor, og hvordan disse forholder seg til hverandre og strukturene i boligsystemet.

3.2.1 Avgrensning av case

I starten av feltarbeidet tok jeg utgangspunkt i én enhet: det ikke-kommersielle boliginitiativet til TBBL. Da jeg begynte med feltarbeidet oppdaget jeg at det var fruktbart å inkludere det ikke-kommersielle boliginitiativet til byrådet i Oslo fordi de arbeidet med den samme tomte som TBBL, og fordi realiseringen av TBBL avhenger av byrådets arbeid. Casestudien endte dermed opp med å inkludere to enheter: De ikke-kommersielle boliginitiativene til både byrådet i Oslo og TBBL. Den videre avgrensningen var vanskelig fordi boliginitiativene må forholde seg til et komplekst boligsystem som avhenger av en rekke samfunnssektorer og fagområder. Fordi det er få naturlige avgrensninger måtte jeg konstruere grensene selv og bevisst utelate noe, og dermed kan analysen være mangelfull. En redegjørelse for

avgrensningene er derfor viktig. Valget av TBBL gjorde at jeg kunne konsentrere meg om TBBL sin lokale forankring i Bydel Gamle Oslo. Videre kunne jeg konsentrere meg om aktører som har direkte eller indirekte tilknytning til TBBL. Ved å inkludere Oslobyrådets boliginitiativ, som blir påvirket av den overordnede debatten rundt ikke-kommersielle boliger, har derfor casestudien innslag av debatter på det statlige nivået.

3.2.2 Utvalg og informantutvelgelse

Kontekstsensitiviteten til casestudieforskning påvirker utvalget ved at det typisk er få enheter og mange variabler (Baxter, 2016). Utvalgsmetoden min var en kombinasjon av snøballutvalg og målrettet utvalg (Stratford og Bradshaw, 2016). Snøballutvalg fordi jeg ikke kunne vite hvilke aktører som var relevante for den dype forståelsen før jeg startet feltarbeidet, og målrettet utvalg ettersom jeg ble kjent med konteksten. Det var en fordel at jeg ikke hadde avtalt alle intervjuene i forkant, da det skjedde noe uventet allerede dagen før min første dag i felt. Dette skulle gi meg et solid utgangspunkt for feltarbeidet. Oslo kommune slapp nemlig Kunnskapsgrunnlaget og Byrådssaken *Nye veier til egen bolig*, og som følge av dette ble boligpolitikk en het valgkampsak før høstens valg i 2019. De første dagene av feltarbeidet deltok jeg på en rekke boligpolitiske debatter og boligkonferanser, og etablerte kontakt med mange av aktørene jeg ønsket å snakke med. Jeg oppdaget raskt at det boligpolitiske miljøet ikke er så stort og at (nesten) alle kjenner (nesten) alle. Jeg fikk tak i et par nøkkelinformanter, og de fleste informantene tipset meg om folk jeg burde snakke med. På grunn av byrådets fokus på ikke-kommersiell boligutvikling og sakens framvekst i valgkampen, var det lett å få folk til å snakke om temaet.

Mine hovedinformanter var TBBL-medlemmer som aktivt jobbet med å realisere boliginitiativet, og nøkkelinformanten min var Sarah Prosser som har hatt en sentral rolle i bydelens og byrådets boligpolitiske arbeid. Utover dette baserte jeg utvalget på Bydel Gamle Oslo som lokal kontekst og en politiker som kunne uttale seg om byrådets arbeid. De offentlige ansatte og den andre politikerer jeg intervjuet var direkte tilknyttet bydelen, og alle andre unntatt forskeren og to av boligutviklingsaktørene hadde mye å gjøre med bydelen.

Tabell 1: Informantoversikt. I=personlig intervju, II=gruppeintervju, III=deltakende observasjon.

Informantgruppe	Aktør	Metode
Offentlig administrasjon	Offentlig ansatt A (BGO)	I
	Offentlig ansatt B (BGO)	I
Annen aktør i boligmarkedet	Sarah Prosser, tidligere offentlig ansatt i BGO og Byrådet, nå uavhengig	I
	Leieboerforeningen-informant A	I
	Leieboerforeningen-informant B	I
	Arkitekt A	I
	Arkitekt B	I
	OBOS-informant A	I
	OBOS-informant B	I
	OBOS-informant C	I
	Kommersiell boligutvikler, informant A	II
	Kommersiell boligutvikler, informant B	II
	Kommersiell boligutvikler, informant C	II
	Ikke-kommersielt boliginitiativ	TBBL-informant A
TBBL-informant B		I, III
TBBL-informant C		I, III
TBBL-informant D		I, III
TBBL-informant E		I, III
Politiker	Lokalpolitiker (BGO)	I
	Politiker fra et av byrådspartiene i Oslo, som jobber på rådhuset	I
Andre	Forsker	I

3.3 Datainnsamling og -produksjon

Dataproduksjon refererer til hele prosessen med datainnsamlingen, og innebærer at forskeren omgjør informasjon til kunnskap. Denne prosessen må være rigorøs, som betyr at hele prosessen og resultatene skal kunne evalueres og være troverdig (se kapittel 3.4).

Dataproduksjonen skjer fra og med innsamlingen av bakgrunnsinformasjon om temaet og helt til man har ferdigstilt oppgaven. Fordi forskeren omgjør informasjon til kunnskap under selve datainnsamlingen, velger jeg å skrive om metodevalgene mine og gjennomføringen av metodene i dette delkapittelet. Datainnsamlingen i feltarbeidet besto av de kvalitative metodene semi-strukturerte intervjuer og deltakende observasjon. Intervjuene mine ble utført fra slutten av mai 2019 til starten av juli 2019, men jeg fortsatte den deltakende observasjonen utover høsten og våren ettersom det politiske arbeidet med den tredje boligsektor og TBBL er en pågående prosess. I tillegg brukte jeg flere sekundærkilder i analysen min.

Andre avgjørende deler av dataproduksjonen er hvordan man utfører analysen og hensynene man må ta for å sikre datakvalitet (se 3.4). I 3.3.3 skriver jeg om min analytiske tilnærming til empirien. Jeg hentet de fleste av mine analytiske verktøy fra diskursanalyse ettersom problemstillingen min tar utgangspunkt i debatt og diskurser.

3.3.1 Semi-strukturerte intervjuer

Intervju er en metode som kan gi tilgang til informasjon om hendelser, meninger og opplevelser, spesielt diversiteten i meninger og oppfatninger, og metoden kan brukes til å undersøke komplekse atferder og motivasjoner (Dunn, 2010). Dette passet godt til min hensikt, som var å få god oversikt over konteksten og fange opp de ulike meningsverdenene og rasjonalitetene til involverte aktører og interessenter. En av styrkene til intervjuet, spesielt den semi-strukturerte intervjuformen, er at det ofte er ansikt-til-ansikt, noe som kan oppklare misforståelser, rette opp i de tentative konklusjonene forskeren allerede har gjort seg og bringe nye perspektiver til bordet (Dunn, 2010). Disse faktorene er avgjørende når man har en sosialkonstruktivistisk tilnærming til empirien. Jeg opplevde både det å bli utsatt for uventede perspektiver og innfallsvinkler, og jeg opplevde også å få avkreftet og bekreftet mine tentative konklusjoner. En annen grunn til at jeg valgte den semi-strukturerte intervjuformen var at jeg ønsket en fleksibel intervjusituasjon med mulighet for å dirigere samtalen til å følge tematikken, med intervjuguiden som et hjelpemiddel, ikke som en oppskrift.

Det er vanskelig å fange opp informanternes meningsverdener og rasjonaliteter i intervjusituasjoner fordi disse konstant blir sosialt konstruert, i dette tilfellet i interaksjon med

forskerens meningsverden og rasjonaliteter. Intervjuer er interaksjonistiske prosesser der kunnskapen blir produsert mellom informant og forsker, istedenfor en enveiskommunikasjon fra informant til forsker (Järvinen, 2005). Denne meningskonstruksjonen avhenger av partenes posisjonalitet og verdensanskuelse. Dette, sammen med ens identitetsmarkører, kan igjen påvirke maktforhold i forskningssituasjonen. Ved å være bevisst ved og åpen om sin posisjonalitet kan man bidra til å redusere ujevn maktbalanse og etablere tillit. I Mullings (1999) sine ord kan man skape et delt posisjonelt rom. I noen intervjusituasjoner ble jeg spurt om jeg hadde snakket med noen andre, og hvem jeg hadde snakket med. Dette kan illustrere informantens ønske om et delt posisjonelt rom, der hen ønsket å forholde seg til min posisjonalitet. Det kan samtidig illustrere en maktubalanse i den forstand at informanten ikke vet hvilken type informasjon jeg allerede sitter på. På grunn av taushetsplikten kunne jeg ikke svare på slike spørsmål. For å utjevne maktubalansen var det nødvendig å etablere tillit og/eller en felles referanseramme basert på andre aspekter, for eksempel ved å diskutere en relevant hendelse eller et visst perspektiv ved boligpolitikken. I 3.5 diskuterer jeg de forskningsetiske spørsmålene som oppsto rundt min posisjonalitet i mer detalj.

I begynnelsen av feltarbeidet intervjuet jeg noen nøkkelinformanter. Først ut var en forsker med god kjennskap til utviklingen av boligsituasjonen i Oslo. Dette ga meg god innsikt i tidligere og pågående boligforskning i Norge, og innsikt i hvordan min forskning passer inn i det hele. Deretter utførte jeg 17 semi-strukturerte personlige intervjuer og ett semi-strukturert gruppeintervju av en aktør med 3 informanter. Se tabell 1 for oversikt over informantene, informantkategoriene og metodene. Jeg hadde med intervjuguider (se Vedlegg 2) og tok opp intervjuene på båndopptaker.

3.3.2 Deltakende observasjon

Hovedkilden for min datainnsamling var intervjuene, men jeg ønsket også å gjøre deltakende observasjon for å få dypere innsikt og for å sikre troverdighet gjennom triangulering. Før jeg begynte med intervjuprosessen, ville jeg sette i gang med den deltakende observasjonen. Ifølge Kearns (2010) er hensiktene med observasjon blant annet å tilføre komplementerende informasjon og en kontekstuell dybdeforståelse. Han poengterer at all observasjon blir påvirket av forskeren, derav «deltakende observasjon». Forskeren får derfor sjelden tilgang til forskningsobjektets naturlige oppførsel i situasjoner som oppstår, men man kan øke sjansene for det om man har en bevisst holdning til sin deltakelse i observasjonen (Kearns, 2010).

Hensikten min med den deltakende observasjonen var nettopp å innhente komplementerende informasjon til intervjuguidene og å få førstehåndserfaring om TBBL sine visjoner, deres organisasjonsstruktur og kommunikasjon. Deltakende observasjon var også nyttig for utvalgsprosessen min og for å underbygge analysen jeg gjorde under feltarbeidet og i etterkant. Refleksjonene rundt empirien fra den deltakende observasjonen skrev jeg ned i en feltdagbok.

Jeg deltok på et arbeidsmøte med TBBL for å introdusere meg selv, mitt prosjekt og spørre om jeg fikk tillatelse til å forske på TBBL og gjøre deltakende observasjon. De oppmøtte godtok min tilstedeværelse, og tøyset med å spørre hvordan jeg har tenkt til å bidra til TBBL. Deltakende observasjon forsto de som at forskeren aktivt tar del i fellesskapet. Selv om alt dette ble sagt med en ironisk undertone, tolket jeg det som at jeg ikke kunne være der som en «gratispassasjer» og at de ikke automatisk kom til å gi meg tillit som en observatør. De kom til å forvente noe av meg. Jeg oppdaget altså at statusen som observatør ikke kunne eksistere, og at de allerede hadde en rolleforventning til meg om at jeg måtte bidra med noe. Det ble meg kjent at to av de aktive medlemmene også skulle skrive masteroppgave, og dermed forsto jeg at statusen jeg lett kunne ble tilegnet, var en som allerede eksisterte, nemlig en forsker som er aktivt medlem i arbeidsgruppa. Denne statusen hadde rolleforventninger som ikke passet helt til meg. Jeg hadde verken tid eller mulighet til å være aktivt medlem i arbeidsgruppa. Jeg måtte derfor finne en status som passet for meg (Aase og Fossåskaret, 2007).

For å finne min status, begynte jeg umiddelbart å vurdere om jeg skulle bli medlem av TBBL. Slik ville jeg også oppnå tillit hos medlemmene. På slutten av møtet hadde jeg likevel oppnådd såpass med tillit at jeg ble lagt til i Slack-gruppa, der all intern kommunikasjon foregår. På det andre arbeidsmøtet jeg deltok på, formidlet jeg at jeg ønsket å bli medlem. Jeg hadde kommet fram til at selv om jeg var der for å gjennomføre et forskningsprosjekt, var jeg der også av ideologiske årsaker, og ønsket oppriktig at TBBL skulle oppnå suksess. Etter litt forskningsetisk debatt med meg selv (se 3.5) fant jeg ingen god nok grunn til å la være å bli medlem. Den tredje gangen jeg var med på en fellesaktivitet med TBBL, var det generalforsamling. Jeg ble medlem og fikk både andelsbevis og stemmerett på generalforsamlingen. Dette var så langt jeg kunne gå i min aktive deltakelse i fellesskapet. Det var heller ingen som forventet mer involvering fra meg fordi jeg er bosatt i Bergen. Fordi det var to andre masterstudenter i arbeidsgruppa, var forskerstatusen kjent, og derfor ble min forskerstatus godtatt. Jeg hadde funnet en status som passet for meg: inaktivt støtte medlem

som forsker på organisasjonen. Jeg var først og fremst en fremmed og en forsker, men fordi jeg ble støttemedlem og deltok på noen møter, ble jeg også en slags deltaker. Jeg ble aldri en fullverdig prosjektmedarbeider, da dette kunne blitt forskningsetisk utfordrende. Slik klarte jeg å oppnå en avstand fra TBBL, og kunne dermed operere med et kritisk blikk på enheten jeg studerte.

Mitt medlemskap i Slack-gruppa ble verdifull i den forstand at jeg kunne fortsette min deltakende observasjon av TBBL sitt arbeid selv om jeg ikke var fysisk tilstede i Oslo. Den interne kommunikasjonen består som regel av møteavtaling, men også av statusoppdateringer angående prosjekter og info om relevante politiske saker, noe som ga retning til analysen av sekundærkilder. I februar 2020 deltok jeg på Tøyen Boligfestival, som ble arrangert av Nedenfra i samarbeid med Tøyen Boligbyggelag. En av dagene var avsatt til Tøyen Boligkonferanse, som ble arrangert for fjerde gang. I løpet av festivalen lanserte TBBL en rapport med detaljerte beskrivelser av alt de hadde gjort siden oppstarten i 2016.

Fikk jeg oppfylt hensikten min med å gjøre deltakende observasjon? Jeg innhentet nyttig komplementerende informasjon til intervjuguidene, jeg fikk førstehåndserfaring om TBBL sine visjoner, og jeg fikk førstehåndsinformasjon om deres organisasjonsstruktur og kommunikasjon. Disse førstehåndserfaringene ble riktignok farget av min tilstedeværelse som forsker. Komplette observasjon var ikke mulig fordi mening ble samskapt av alle deltakende parter. Tolkningen av TBBL-medlemmenes utsagn og oppførsler må derfor ta høyde for min tilstedeværelse og min subjektivitet. Dette gjelder også for intervjuene jeg gjorde.

3.3.3 Analytisk tilnærming

Jeg har delvis gjort en diskursanalyse inspirert av Foucault. Ifølge Waitt (2010, s. 237-38) er hensikten med diskursanalyse å avsløre hvordan ideer som skaper sosiale virkeligheter blir forstått som fornuft, og dette er spesielt hjelpsomt når man studerer sosial urettferdighet. Foucault ga aldri noen oppskrift på hvordan utføre diskursanalyse, og noen akademikere hevder at slike oppskrifter hemmer diskursanalysens potensiale og at det burde skje basert på intuisjon (Waitt, 2010, s. 219). Dette resonnerer med min tilnærming. Som Foucault har jeg sett på forholdet mellom diskurser, kunnskap og makt, som beskrevet i 2.3.1.

Foucault definerer 'diskurs' som uttalelser som ser ut til å ha et felles tema, noe som gir uttalelsene en samlet effekt (Waitt, 2010, s. 218). Videre hevder han at dominante ideer og diskurser om hvordan ting henger sammen opprettholdes av diskursive strukturer (Waitt,

2010, s. 233). I tillegg har Foucault en konstruktivistisk tilnærming som spør hvordan sosiale virkeligheter blir naturalisert, og hvordan enkelte kunnskapssystemer kategoriserer individer (Waite, 2010, s. 218). Jeg hadde samme tilnærming, og var derfor kritisk refleksiv rundt hvordan egne ideer påvirket min forståelse av et visst tema, og hvilke forutinntatte kategorier jeg hadde. Min posisjonaltet spiller inn her. Dette er i tråd med Waite (2010, s. 224) sin beskrivelse av kritisk refleksivitet.

I analysen min var jeg opptatt av å identifisere dominante diskurser, de diskursive strukturene som opprettholder de, hvilke stemmer som ekskluderes og marginaliseres og hvordan de blir gjenstand for en viss kategorisering. For eksempel stilte jeg spørsmål rundt hvordan den nyliberale diskursen blir opprettholdt i boligsystemet vårt, hvordan den skaper en konsensus rundt eierlinja og hvordan dette kan ekskludere økonomisk utsatte grupper fra debatten.

Tekstene jeg analyserte var de transkriberte intervjuene mine og politiske dokumenter. Jeg kodet intervjuene ved hjelp av analytiske koder, noe som er en type latent innholdsanalyse (Dunn, 2010). Koding er en type reduksjon av forskningsdata, som Lefebvre definerer som «en vitenskapelig fremgangsmåte for å takle kompleksiteten og kaoset som kommer av rå observasjoner» (Lefebvre, 1991, s. 105 sitert i Cope, 2010, s. 284). Jeg skrev også empiriske narrativer fra intervjuene for å forså informantens rasjonaliteter.

Jeg skrev også feltdagbok for å få oversikt over informantenes rasjonaliteter. Slik kunne jeg kontinuerlig prosessere og loggføre den massive informasjonsinnhenting, og sjekke rasjonalitetene opp mot hverandre og opp mot mine egne tolkninger. Feltdagboka var hovedsakelig ment som et sted jeg kunne skrive ned empirien, men den ble til slutt et slags oppslagsverk med refleksjoner rundt intervjuene jeg gjorde, møtene og debattene jeg overvar, hendelsene som omringet meg og teorien jeg leste. Feltdagboka var hjelpsom da jeg skrev både metode-, teori- og analysekapittelet.

3.3.4 Bruk av sekundærkilder og dokumentanalyse

Jeg benyttet flere sekundærkilder i analysen min. Jeg gjorde enkle diskursanalyser av noen, spesielt for å underbygge funnene på problemstilling 1. Dokumentene jeg brukte mest var to Representantforslag og medfølgende politiske dokumenter, rapporten *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*, *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*, byråds sakene *Nye veier til egen bolig* og *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden*. For å identifisere hvilke

diskurser som er i spill i den offentlige debatten brukte jeg også noen artikler fra nettaviser og rapporter fra relevante aktører.

3.4 Datakvalitet

«*A question of whether the researcher in fact see what they think they see*» (Flick, 2018, s. 543).

Datakvalitet er et viktig aspekt for å sikre at forskningsprosessen og resultatene er rigorøse. Konstruktivistisk forskning blir ofte beskyldt for å være lite rigorøst og for at det mislykkes på grunn av sin iboende subjektivitet (Lincoln og Guba, 2016). Siden jeg har en konstruktivistisk tilnærming til empirien min er det dermed viktig å redegjøre for hvordan jeg har sikret kriteriene for god datakvalitet. Jeg skal diskutere hvordan jeg har sikret troverdighet, kredibilitet og overførbarhet, som er noen av de vanlige kriteriene for casestudiemetodologi (Taylor, 2016, s. 586). Metodene jeg brukte for å sikre dette var triangulering mellom metoder og innad metodene, flere analyseteknikker som vist over, sitatsjekk med informanter, kvalitetssikring fra forskningsmiljøet, forlenget engasjement og den tykke beskrivelsen av både forskningsprosessen og casestudiens kontekst.

3.4.1 Troverdighet

Troverdighet er et overordnet kriterium, ettersom det omfatter hele forskningsdesignet og hvorvidt man kan stole på resultatene og tolkningene. Kredibilitet og overførbarhet blir underordnede kriterier, selv om de alle er nært tilknyttet hverandre og vanskelig å skille. *Kredibilitet* handler om at forskningsprosessen er utført og beskrevet på en gjennomsiktig måte, og at alt har en indre sammenheng. Slik har forskningsmiljøet mulighet til å sjekke og kvalitetssikre forskningen. Dette innebærer også gjennomsiktighet rundt forskerens posisjonaltet. Om det siste ikke oppfylles, ser man ikke forskerens innflytelse på prosjektet, og dermed står prosjektet i fare for å miste sin troverdighet.

En casestudie søker en dybdeforståelse av et fenomen, og er opptatt av nyanser og kontekstuelle innflytelser (Hay, 2010). Ettersom informantens subjektive oppfatninger (heretter referert til som informantens rasjonalitet) er den største datakilden til dybdeforståelsen og nyansene, er det viktig å være bevisst hvordan meningsdannelsen i intervjusituasjonen foregår. Meningsdanning er avhengig av begrepsforståelse, og dermed blir en felles begrepsforståelse viktig for *troverdigheten* til resultatene. Å sikre en felles begrepsforståelse innebærer å få orden på de kognitive kategoriene og hvordan de er

konstruert og kontekstualisert hos informanten (Aase og Fossåskaret, 2007). At forsker og informant har en felles forståelse for fenomenet kan også kalles for intern validitet.

Det viktigste begrepet å få orden på var «den tredje boligsektor». Jeg var nøye med å finne ut av hva de ulike informantene legger i den tredje boligsektor og hvorfor de tenker som de gjør. Etersom den tredje boligsektor ikke eksisterer enda i Norge, er det ulike meninger om hvordan den burde organiseres og hvilke grupper den er ment for. Disse meningene er avhengige av hvilken status man har i samfunnet og dermed hvilke hensyn som vektlegges. En som har daglig kontakt med vanskeligstilte kan ha en formening om at den tredje boligsektor burde tjene vanskeligstilte, mens en kommersiell boligutviklingsaktør kan ha en formening om at den tredje boligsektor burde hjelpe unge voksne med å starte sin boligkarriere. Som diskutert tidligere, er det et stort mangfold av grupper som kan være målgruppen til den tredje boligsektor. Hvordan man konstruerer og kontekstualiserer den tredje boligsektor som begrep, har implikasjoner for narrativene som dannes og som inngår i de større diskursene i boligdebatten. For at empirien skal settes inn i riktig kontekst i analysen, er det derfor viktig med en opplyst tolkning av informantens begrepsforståelse og rasjonaliteter. Dette bidrar til troverdighet i empirien og analysen. Dette kan sikres gjennom *den tykke beskrivelsen*, ved *sitatsjekkning med informanter* og ved *triangulering mellom metoder og innad metoder*. Ved å gjøre både intervjuer og deltakende observasjon, kunne jeg se informantene mine i ulike kontekster og dermed forstå bedre hvordan rasjonalitetene deres er bygd opp. Videre triangulerte jeg innad metoden, som innebar at rasjonalitetene ble videreutforsket og analysert ved å lage *koder* og skrive ut informantenes *empiriske narrativer*. Slik triangulering mellom metoder og innad metodene, som resulterer i en mer fullstendig kontekstuell skildring av informantenes rasjonaliteter, bidrar til den tykke beskrivelsen. I tillegg til dette varte mitt engasjement i ett helt år, noe som bidro til å sikre validiteten til funnene mine.

3.4.2 Overførbarhet

En vanlig innvending mot casestudieforskning er at kunnskapen ikke er generaliserbar, eller overførbar (Baxter, 2016). Derimot er ikke overførbarhet et mål i seg selv i casestudieforskning. Som beskrevet over, er kunnskapen som genereres fra en casestudie verdifull i seg selv. Likevel er det mulig med analytisk overførbarhet ved at gode teoretiske forklaringer kan benyttes i andre kontekster (Baxter, 2016). Hvorvidt casestudiens resultater og analyser er overførbare til en annen kontekst eller ikke, avhenger ikke av representativitet i utvalget slik som i kvalitativ forskning der resultatene kan være statistisk overførbare (Baxter,

2016). I casestudieforskning er det derimot den tykke beskrivelsen som kan være avgjørende for hvorvidt resultatene er overførbare til andre kontekster. Det handler om å gi nok detaljkunnskap om casestudiens kontekst, slik at det kan hjelpe leseren å avgjøre hvorvidt casestudien er overførbart til leserens egen kontekst (Lincoln og Guba, 2016, s. 109).

3.5 Kritisk refleksivitet og etiske refleksjoner

Noen typiske forskningsetiske spørsmål er hvor mye nærhet eller distanse forskeren skal ha til forskningsobjektet, og hvordan posisjonaliteten til forskeren blir påvirket av dette og omvendt. Spørsmålet om hvor mye jeg skulle engasjere meg i TBBL, om hvorvidt jeg skulle bli medlem og aktiv i arbeidet, var derfor et forskningsetisk spørsmål. *Hvor mye skulle jeg la min ideologi, som kanskje kom til å bli forsterket av å være et aktivt medlem, påvirke mitt forskningsprosjekt? Om jeg ble medlem, ville det kompromittere ved det objektive ved forskningen min?* En forsker sa en gang på en konferanse jeg deltok på: «forskning er objektiv, forskeren er subjektiv». Dette kan diskuteres fram og tilbake, da det virker paradoksalt at en subjektiv forsker kan gjøre objektiv forskning. Forskeren kan aldri unnsnippe sin subjektivitet i forskningsprosjektet sitt, uansett hvor mye hen forsøker. Som beskrevet i 3.1.1 påvirket min ideologi og interesse valg av forskningsprosjekt, teorivalg og dataproduksjonen. Jeg gikk derfor inn i casestudien med et bevisst forhold til mine verdier, ønsker og interesser. Å bli medlem av TBBL ble dermed lite risikabelt. Jeg bestemte meg for at det var bedre å bli medlem med et bevisst forhold til min egen subjektivitet, enn å unngå situasjoner som konfronterer min subjektivitet. Slik ville min subjektivitet forblitt utforsket, og jeg ville forsøkt å jakte på en umulig objektivitet.

I hver enkelt intervjusituasjon måtte jeg avgjøre hvor mye av min posisjonalitet jeg skulle avdekke. Mitt medlemskap i TBBL var en av faktorene under den refleksive lupen. Det var en fordel å avsløre medlemskapet mitt i intervjusituasjoner med TBBL-medlemmer og -sympatisører. Derimot var det en utfordring i intervjusituasjoner med andre interessenter eller aktører som ikke har personlig kjennskap til TBBL. *Skulle jeg si at jeg var medlem?* I alle disse intervjusituasjonene endte jeg opp med en passiv holdning. Jeg sa det aldri uoppfordret. Derimot sa jeg det om min involvering som TBBL-medlem ble et tema, og jeg vurderte intervjusituasjonen slik at informanten ikke ville blitt påvirket av min involvering. Hvis jeg vurderte det slik at informanten ville blitt påvirket av min involvering, lot jeg være å si at jeg var medlem. Dette er også et forskningsetisk dilemma. En intervjusituasjon er interaksjonistisk (Järvinen, 2005), der dataene blir formet basert på blant annet identitetsmarkører hos begge parter, og derfor må begge parter gi og ta. *Skal forskeren gi*

såpass mye av sin posisjonaltet, at hen risikerer å gå glipp av forskningsdata? Produksjon av data er subjektivt og mening blir samskapt (det er derfor jeg sier produksjon framfor innsamling), men det er likevel ønskelig å produsere data basert på informantens egne premisser og posisjonalteter. Det delte posisjonelle rommet (Mullings, 1999) må tilpasses enhver intervjusituasjon. Å avsløre mitt medlemskap i TBBL kunne i denne intervjusituasjonen hindret produksjonen av data. På den andre siden, det kan sees på som et tillitsbrudd å produsere data uten å oppgi min intensjon. For å løse dette etiske dilemmaet, og for å bevare min forskerintegritet, måtte jeg være bevisst intensjonene mine ved å produsere disse dataene. Dataene skal kun være for å informere mitt eget prosjekt, og jeg må på all mulig måte unngå å videreformidle informasjon som kunne vært viktig for TBBL sin virksomhet. Om jeg hadde møtt et TBBL-medlem og formidlet info jeg hadde fått fra en annen informant, hadde det vært et tillitsbrudd, spesielt om den andre informanten ikke visste at jeg er TBBL-medlem. Tillit og etikk kommer først, og av denne grunn er det en del data som ikke vil bli brukt i denne oppgaven. Av de samme grunnene valgte jeg å ikke være en aktiv prosjektmedarbeider, da mitt virke som prosjektmedarbeider kunne kommet i konflikt med informasjonen jeg fikk fra andre informanter som regnet med min taushetsplikt.

En annen etisk vurdering var anonymisering av informantene. Datatilsynet beskriver anonymisering som «et viktig virkemiddel for å kunne hente ut verdifull innsikt ved dataanalyse, samtidig som risikoen reduseres for berørte personer» (Datatilsynet, 2015). Anonymisering innebærer å fjerne muligheten for identifisering av enkeltpersoner i et datasett. Jeg anonymiserte alle informantene unntatt min nøkkelinformant, og valgte å inkludere noen informanters organisasjonstilhørighet. Det var vanskelig å anonymisere nøkkelinformanten på grunn av informantens sentrale rolle i bydelens og byrådets boligpolitiske arbeid, og studiens fokus på kunnskapsoverføringen mellom disse. Alle informantene ble bevisstgjort sine rettigheter ved å lese gjennom og signere en samtykkeerklæring tilpasset sin informantkategori (se Vedlegg 3: Informasjonsskriv). Jeg var ekstra oppmerksom på tilliten mellom meg og nøkkelinformanten, og mellom meg og informantene tilknyttet TBBL, OBOS og Leieboerforeningen.

4 Boligpolitisk kontekst

I dette kapitlet skal jeg redegjøre for utfordringene som preger boligsystemet i en norsk, urban kontekst. Jeg skal først forklare utfordringene med utgangspunkt i fire karakteristikk av boligsystemet. Deretter skal jeg redegjøre for hvordan boligpolitikken har endret seg fra etterkrigstiden av, og her skal jeg blant annet beskrive liberaliseringen av boligmarkedet, boligbyggelagens endrede rolle, den boligsosiale vendingen og fire tolkninger av disse endringene. Deretter skal jeg fordype meg i leiemarkedets utfordringer i Oslo. Til slutt skal jeg fokusere på ikke-kommersielle boliger som en type løsning som kan bidra med å adressere utfordringene.

4.1 Utfordringer i det norske boligsystemet

Langford og Nilsen påstår at etter helse, utdanning og arbeid er bolig velferdsstatens fjerde og vakkende pilar (i Holt-Jensen, 2013). Sørvoll (2016) stiller spørsmål om hvorvidt norsk boligpolitikk er sosialdemokratiets såreste punkt. OECD (2019) påstår at elementer ved det norske boligmarkedet utgjør en stigende risiko for norsk økonomi. Hva er bakgrunnen for alle disse utsagnene? Boligutfordringene i Norge kan forklares med utgangspunkt i fire karakteristikk av det norske boligsystemet, identifisert av Sørvoll (2018, s. 49): 1) selveie som dominerende disposisjonsform, 2) velfungerende boligmarkeder, 3) markeds- og utbyggerstyrt boligforsyning og 4) leiemarkedet som midlertidig stoppested.

(1) Selveie som dominerende disposisjonsform:

Boligsystemet i Norge er bygd opp rundt en sterk eierlinje. Regjeringen og de fleste norske kommuner, blant annet Oslo, ønsker den videreført (Regjeringen, 2018, Oslo kommune, 2019c). Det skal være gunstig å eie, og derfor blir boligeiere med boliglån subsidiert av staten med fullt rentefradrag på lånekostnadene (Lundesgaard, 2019). Til sammenligning er det privatøkonomisk ugunstig å leie. Eierlinja i Norge omtales ofte som en suksess, da hele 82,1% av Norges befolkning eier egen bolig, men det er mindre vanlig å eie blant økonomisk utsatte grupper (Dokka, 2018b), blant innvandrere og i deler av indre byområder (Normann, 2017). Blant de med middels og høye inntekter har eierandelen holdt seg stabil, men andelen har sunket blant de med lave inntekter (Lindquist og Vatne, 2019). Husstander som tilhører den nederste inntektskvartilen har kapasitet til å lånefinansiere kjøp kun blant de 10 prosent rimeligst omsatte boligene (Lindquist og Vatne, 2019). Det er derfor en klar sammenheng mellom inntekt og hvorvidt husstanden eier boligen sin. Forøvrig er det ikke kun de med lavest inntekt, men også såkalte førstegangsetablerere som har utfordringer med å komme inn

på eierboligmarkedet. Statistikk fra Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) viser hvor stor andel boliger i markedet som husstander i alderen 25-34 år har råd til å kjøpe. Andelen har sunket kraftig mellom periodene 2012-15 og 2016-2019: fra 21% til kun 5,9% (NBBL, 2020).

De som ikke eier bolig henvises til et utleiemarked med høye leiekostnader. Prisutviklingen følger konsumprisindeksen, og hvert tredje år kan utleier korrigere prisen til «gjengs leie». Det siste skal representere det etablerte leienivået av denne type leilighet i området. Dette vil i et stigende leiemarked bety at leietaker vil måtte akseptere en noe større husleieøkning hvert tredje år (Leieboerforeningen, 2019). Den kraftige husleieøkningen de siste årene gjør det vanskeligere å spare opp nok egenkapital til å finansiere lån til boligkjøp. Flere og flere blir ufrivillig værende i utleiemarkedet. Holt-Jensen beskriver hvordan dette skaper A- og B-lag i boligsystemet (Holt-Jensen, 2013, s. 38). Gruppen økonomisk utsatte blir stadig større fordi det blir stadig vanskeligere å lånefinansiere boligkjøp. A-laget får kjøpt bolig enten fordi de har klart å spare opp nok egenkapital eller fordi de har en Foreldrebank i ryggen. De som blir ufrivillig værende i leiesektoren blir en del av B-laget. Disse dynamikkene er noe av bakgrunnen for forskning som viser at nåværende boligpolitikk reproducerer økonomisk ulikhet og akselererer segregeringsprosesser i byene (Tunström, 2020, s. 64, Galster og Wessel, 2019). Sosioøkonomisk segregering er en geografisk fordeling av grupper og ressurser, og dette har vært regnet som en av de typiske storbyutfordringene (Brattbakk et al., 2016). Konsekvensene av dette er opphopning av vanskeligstilte og levekårsproblemer som kan gi selvforsterkende effekter, såkalt «nabolageffekter»: Nabolaget og den sosiale kapitalen som finnes der har betydning for ens livssjanser (Brattbakk et al., 2016).

Selv om eierandelen går ned er det likevel forventet at de fleste husholdninger tar ansvar for egen bosituasjon på det private utleie- eller eiermarkedet. Unntaket er de som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet, som staten subsidierer gjennom boligsosiale hjelpetiltak i regi av Husbanken og kommunene. Det tilbys kommunal utleiebolig og behovsprøvd, midlertidig bostøtte fram til man kvalifiserer til startlån til boligkjøp. Imidlertid viser forskning på virkningene av disse boligsosiale hjelpetiltakene at finansieringen og dekningen ikke er tilstrekkelig (Sørvoll, 2018). I tillegg faller mange mellom hjelpetiltakene og havner i en fattigdomsfelle. Om de tjener over en viss grense mister de bostøtte og/eller kommunal bolig, selv om de ikke oppfyller kravene til å få startlån. Disse dynamikkene ble anerkjent i Stortinget etter Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet (Kontroll- og konstitusjonskomiteen, 2007-2008). Hovedsatsningsområdene

for den statlige boligpolitikken er derfor en styrking av de selektive, individrettede hjelpetiltakene til vanskeligstilte (Sørvoll, 2011, s. 23). Øvrige som ønsker å etablere seg på eierboligmarkedet, men er fanget i utleiemarkedet, har det ikke vært rettet noe politikk mot unntatt leie-til-eie-ordninger enkelte steder i landet.

(2) Velfungerende boligmarkeder:

Utover den boligsosiale satsingen følger øvrig statlig boligpolitikk en logikk om at boligmarkedet er velfungerende, og at staten kun bør ha en markedskorrigerende funksjon og «tilrettelegge for at markedene skal fungere best mulig» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2003, s. 6). Tilretteleggingen består av å stimulere til nybygging og til økt individuell kjøpekraft. Granavolden-plattformen til Regjeringen Solberg (Regjeringen, 2019) illustrerer dette. Regjeringen vil adressere boligmangel gjennom enklere regelverk, færre krav til utbyggingsprosessen og leie-til-eie-ordninger, i tillegg til å forsterke Husbankens bostøtteordning til vanskeligstilte.

Men er boligmarkedet i Norge velfungerende? Boka *Boligmarked og boligpolitikk* består av 14 vitenskapelige artikler som utfordrer dette mantraet (Nordahl, 2012a). Blant annet blir flere typer markedssvikt identifisert i det norske boligmarkedet. Den ene typen markedssvikt er mangelfulle konkurranseforhold. Dette innebærer at det er dominans- og monopolsituasjoner i boligmarkedet, blant annet på grunn av sterk avhengighet mellom de ulike aktørene i boligmarkedet, og det faktum at boligutvikling er komplisert og kapitalkrevende (Nordahl, 2012b, s. 97). Noen ser dominans som uheldig for konkurransen og markedets funksjonsmåte, men andre ser det som greit så lenge det er flere dominerende aktører og en viss omskiftelighet dem imellom.

Den andre typen markedssvikt er negative eksternaliteter, og her nevnes segregering og ulikhetsproduksjon som en akkumulert langtidseffekt som kan være vanskelig å påvise, men som likevel kan spille en rolle når konkrete forslag vurderes (Nordahl, 2012b, s. 98). Når eiendomsutviklere foretrekker å bygge i områder med høye boligpriser, må lavinntektshusholdninger søke mot eksisterende, billigere boligområder. Storbritannia er et land som anerkjenner at segregering er en eksternalitet ved markedsbasert boligforsyning, og her setter myndighetene krav til utbyggere om å inkludere rimelige boliger i nye boligprosjekter (Nordahl, 2012b). I Norge er det forbud mot å bruke utbyggerbidrag til sosial infrastruktur. Samfunnsøkonomisk Analyse AS anbefaler å oppheve dette forbudet i en

rapport skrevet på oppdrag av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (Samfunnsøkonomisk analyse, 2018).

En annen type markedssvikt er vedvarende ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. I urbane boligmarkeder i vekst, altså byer med befolkningsøkning, er vanligvis etterspørselen høyere enn tilbudet, og dette fører til et stort fokus på nybyggingstakten, som jeg senere viser i analysen. Kommunen blir ofte kritisert for å regulere for få tomter, men det er også andre variabler som avgjør nybyggingstakten. Nordahl (2012b) identifiserer en «vente-og-se-effekt» hos utbyggere, noe som betyr at utbyggere avventer byggingen til gevinsten blir svært høy. Dette er mulig fordi det er lav skatt på tomt. Resultatet er at «sentralt beliggende områder med mange grunneiere *kan være vanskelig å utvikle, selv i høyt prisede områder*» (Nordahl, 2012b).

En annen utvikling som kan betvile mantraet om velfungerende boligmarkeder er boligprisveksten og følgene av dette. Fra 1992 til 2012 steg boligprisene med 250 prosent (Boye, 2013). Boligprisveksten kan forklares med befolkningsøkning, inntektsvekst, økt tilgang på gjeld, lav rente, lav boligbygging og lav skattlegging på bolig (Boye, 2013). I tillegg har eiendomsverdien mye å si for boligprisene. Josh Ryan-Collins mener at den fundamentale driveren av boligprisveksten er etterspørselen som kommer av eiendomsspekulering, ikke mangelen på boligtilbud (Ryan-Collins, 2018, s. 65). En utfordring med boligprisveksten er at den har vært langt høyere enn veksten i byggekostnader og lønn (Nordahl, 2012a). Fordi lønnsveksten henger etter må husholdninger ta opp mer lån, og et resultat er at husholdningsgjelden stiger raskere enn inntekten. OECD mener det utgjør en økende risiko for norsk økonomi at husholdningsgjelden stiger raskere enn inntekten, og anbefaler norske myndigheter å redusere skattefradraget til boligeiere (OECD, 2019).

(3) Markeds- og utbyggerstyrt boligforsyning:

Boligforsyningen er delt i to mellom den kommunale og den markedsbaserte boligsektoren (se figur 1). Jeg beskriver den markedsbaserte boligsektoren først. I dag utgjør denne sektoren den generelle boligforsyningen, og inkluderer både eierboliger og utleieboliger. Før dereguleringen på starten av 1980-tallet og det kraftige fallet i boligprisene på starten av 1990-tallet var det kommunen som hadde rollen som tilrettelegger, utvikler og tilbyder av byggeklare tomter. Boligprisfallet førte til store tap på tomter som kommunen hadde investert i, som nå ble usalgbare. Disse hendelsene endret kommunens rolle (Barlindhaug, 2012).

Heretter har en større del av risikoen i utbyggingsprosjekter blitt overtatt av private eller av offentlig eide foretak som opererer som private foretak, og i dag har tomteframskaffelse, utvikling og salg til den generelle boligforsyningen blitt et felt for kommersiell virksomhet (Nordahl, 2012a). Det er derfor markedsaktørene som i stor grad bestemmer boligproduksjonens volum, beliggenhet, pris og målgruppe (Nordahl, 2012a).

Det er plan- og bygningsloven (PBL) som setter rammene for regional og kommunal planlegging (Aarsæther og Buanes, 2015). Kommunen har rollen som overordnet samfunns- og arealplanlegger gjennom å utarbeide og vedta kommuneplanens samfunnsdel (KPS), arealdel (KPA) og områdereguleringer (Falleth og Saglie, 2015). Detaljplanleggingen foregår gjennom reguleringsplaner som lages av grunneiere og vedtas av kommunen. I de store byene lages rundt 90% av reguleringsplanene av private grunneiere (Falleth et al., 2010b). Ifølge PBL kan kommunepolitikere påvirke detaljplanleggingen i form av å stille betingelser til utbyggingen (frivillige utbyggerbidrag, se diskusjon i Nordahl (2012b)) og vilkår til reguleringsplanen, formulert gjennom juridisk bindende rekkefølgebestemmelser.

Forhandlingen av reguleringsplanen foregår mellom planleggingsadministrasjonen og reguleringsplanens forslagsstiller, og kommunepolitikernes rolle er å vedta (+innsigelse) eller avvise reguleringsplanen. Som jeg beskrev i teorikapittelet kan dette systemet føre til at politikere får mindre kontroll over byutviklingen fordi byutviklingen skjer på basis av tallrike enkeltstående utviklingsprosjekter som formaliseres i reguleringsplanene, ikke i overordnede planer som evner å se byutviklingen i en helhet (Falleth et al., 2010a). I tillegg har lokalpolitikere få virkemidler til å adressere boligpolitiske mål for boligbyggingen, som rimelige boliger og mindre sosioøkonomisk segregering. Dette er grunnlaget for Nordahl (2018) sin påstand om at det er behov for institusjonell endring for å øke kommunens juridiske handlingsrom og øke aktørtypene i boligmarkedet.

(4) Leiemarkedet som midlertidig stoppested:

Innad den markedsbaserte sektoren bor det folk med stor sosial eller økonomisk kapital (Oslo kommune, 2019b). Den andre delen av boligforsyningen er den kommunale boligsektoren, som består av behovsprøvde utleieboliger som er ment for folk med helse- og levekårsproblemer og/eller lav økonomisk kapital (Oslo kommune, 2019b). Den kommunale boligsektoren utgjør kun 2% av all boligforsyning i Norge (Nordahl i Tunström, 2020). Kommunal leie sees på som en midlertidig løsning for husholdningene, og derfor blir kommunene oppmuntret av staten til å bruke treårskontrakter (Nordahl i Tunström, 2020). En

sentral problemstilling for kommunene er avveiningen mellom hensynet til gjennomstrømming og bostabilitet. De begrensede midlene til støttetiltakene krever en konsekvent behovsprøving og tidsbestemte leiekontrakter. En økt gjennomstrømming skaper større rom for de mest vanskeligstilte, og derfor jobber mange kommuner aktivt for å hjelpe beboere inn på det private eier- eller utleiemarkedet (Sørvoll, 2018). Kommunen ønsker også bostabilitet, da forskning tyder på at oppvekst i gode og stabile bomiljø er positivt for barns levekår og livssjanser. Utfordringen blir at en sterk prioritering av bostabilitet kan gå på bekostning av gjennomstrømmingen og svekke kommunens evne til å tilfredsstille de mest vanskeligstiltes behov (Sørvoll, 2018).

Utleiemarkedet er ment som et midlertidig stoppested i både privat og offentlig utleiesektor, og målet er at flest mulig skal klatre i boligkarrieren, ut av utleiemarkedet og inn i eiermarkedet. Utleiemarkedet har imidlertid store utfordringer. Korttidskontrakter dominerer og reduserer bostabilitet, det er trangboddhet, framleieproblematikk som hyblifisering, høye leiekostnader og et kommunalt vedlikeholdsetterslep. Sørvoll (2011) sier eksplisitt at «eierboligens ekspansjon har gått på bekostning av utleiesektoren». Siden andre verdenskrig har leiesektoren spilt en underordnet rolle i norsk boligpolitikk, og eierlinja har blitt prioritert gjennom et skatteregime som er eiervennlig og nærmest leieboerfiendtlig (Sandlie og Sørvoll, 2017). Dette har ført til at det har blitt privatøkonomisk ugunstig å leie framfor å eie fordi man ikke får ta del i verdiøkningen i boligmarkedet. Paradoksalt nok fører denne verdiøkningen til så høye husleier at mange blir ufrivillig værende i utleiemarkedet.

4.2 Endringer i norsk urban boligpolitikk

I mellomkrigstiden var boligsektoren i Oslo dominert av gårdeiermodellen, med både kommunale og private gårdeiere. Det vokste fram en misnøye rundt denne modellen, 'gårdeierveldet', som etterhvert representerte dårlige og utrygge boligforhold (Sørvoll, 2016). I tillegg var bolignøden høy etter andre verdenskrig. Trygve Bratteli frontet Arbeiderpartiets ønske etter andre verdenskrig om å bli kvitt gårdeiermodellen og innføre boligkooperasjonen. Han talte også for at det ikke burde være «som et område for privat næringsdrift det å eie andre menneskers hjem» (Annaniassen, 2005, s. 15).

De boligpolitiske målene i etterkrigstiden ble dermed at folk ikke skulle tjene penger på å eie andres boliger. Folk skulle eie sine egne boliger, og skulle heller ikke tjene penger på egen bolig gjennom salg. I tillegg var et mål at husholdningenes boutgifter ikke skulle overstige 20% av en industriarbeiders årsinntekt. Disse målsetningene ble forsøkt realisert gjennom et

samarbeid mellom Statens Husbank (etablert i 1946, nå: Husbanken), kommunene og private utbyggere. I Oslo var boligpolitikken fremste redskap boligkooperasjonen med OBOS som største aktør og flere små selvbyggerlag. Offentlig boligbygging ble betraktet som dyrt, og dermed ble boligkooperasjonen en gylden middelvei mellom offentlig og privat boligbygging. Kommunen sørget for å fremskaffe byggeklare tomter som de festet bort til boligbyggelagene for en billig penge, og Husbanken sørget for byggfinansiering (Annaniassen, 2005). Boligkooperasjonen ble skjermet fra markedskreftene, da formålet ikke var privat profitt. Formålet var bygging, drift og omsetning av boliger etter selvkostprinsippet til medlemmenes fordel, der de selv eide egne borettslagsandeler i fellesskap (Sørvoll, 2016). Andelene var prisregulerte og omsetningene var kontrollerte, utenfor det frie markedet. Boligpolitikken i perioden etter andre verdenskrig og fram til 1980-tallet var ifølge historikeren Berge Furre «juvelen i den sosialdemokratiske orden» (Annaniassen, 2005, s. 12). Deretter skjedde det en boligpolitisk utvikling som er betegnet av forskeren Jon Skeie som en 'nyliberal vending' (Skeie, 2004).

4.2.1 Liberaliseringen av boligmarkedet

Ifølge Furre var den sosialdemokratiske boligjuvelens kjennetegn et stort og regulert boligmarked, en sterk boligkooperasjon, offentlig styring og subsidiert boligbygging med et sosialt og utjevneende formål (Sørvoll, 2016, s. 187). Privatpersoner fikk subsidiert 2/3 av byggekostnadene fra Husbanken, og salg av disse boligene var prisregulert (Holt-Jensen, 2013). Bolignøden opphørte ettersom dette systemet vokste seg stort og sterkt. På samme tid ble det bygd frittstående borettslag uten kontrollmekanismer ved andelssalgene. Dette la grunnlaget for en etter hvert skjebnesvanger spenning mellom en regulert og en deregulert boligmasse, illustrert med forskjellen mellom borettslag som var tilknyttet boligkooperasjonen og borettslag som var frittstående (Annaniassen, 2005). Begge borettslagsmodeller var prisregulerte, men i de frittstående borettslagene var det mulig å betale penger under bordet på grunn av mangelen på kontrollmekanismer ved andelssalg. Ettersom velstanden økte blant befolkningen, begynte folk å ønske seg høyere boligstandard. I 1969 ble prisreguleringen på Husbankfinansierte eneboliger avviklet, og dermed kunne boligeiere selge boligen sin med fortjeneste og få en boligkarriere. Dette medførte også et ønske blant de som hadde prisregulerte borettslagsandeler om å selge andelen og anskaffe en individuell enebolig som kunne øke i verdi. Prisforskjellen mellom den regulerte og deregulerte boligmassen ble etter hvert stor, og dette var mye av bakgrunnen til oppløsningsbølgen som preget boligkooperasjonen på 1970-tallet.

Det oppsto en ideologisk strid mellom venstre- og høyresiden om selveierbegrepet, med solidaritetsprinsipp på den ene siden og boligeierinteresser på den andre siden (Sørvoll, 2011). Striden blir av Sørvoll og Bengtsson (2018) definert som en iboende konflikt i den sosialdemokratiske oppfatningen av disposisjonsform innad den skandinaviske boligkooperasjonen: «Prinsippet om solidaritet betydde selvoppofrelse for et større gode, [...] og] ideen om boligeierskap betydde personlig belønning, hvertfall i dens mer individualistiske tolkning» (Sørvoll, 2014, s. 151 i Sørvoll og Bengtsson, 2018, min oversettelse).

Boligkooperasjonen var basert på en felles eiendomsrett, nemlig en boret. Rasjonaliteten bak solidaritetsprinsippet var å tilrettelegge for en trygg bosituasjon for alle, med en frigjøring fra trange og utrygge boforhold i 'gårdeiveldet'. Bakgrunnen for boligeierinteressene var ideen om at boligeierskap betydde personlig belønning. Det var ikke nok med en boret. Den private eiendomsretten sto sterkt. Boligeierinteressene begrunnet boligeierskap med selveierdemokratiet: Tanken om at privat eiendomsrett er forutsetningen for et velfungerende demokrati, bestående av selvstendige, frie, ansvarlige og produktive borgere (Sørvoll, 2011).

Trygve Nilsen (AP og boligrådmann i Oslo på 1950-tallet) advarte mot «den spekulative hensikt». Han var en av frontfigurene for en politisk mobilisering for å beholde det regulerte andelssystemet (Sørvoll, 2016). Solidaritetsprinsippet tilknyttet boligkooperasjonen sto sterkt blant de i Arbeiderpartiet som stemte imot Willoch-regjeringens forslag om liberaliseringen på 1980-tallet. Et argument var at eierlinja i utgangspunktet hadde som hensikt å være en motvekt til markedet og private gårdeiere, og å sikre en sosial boligpolitikk. De som stemte imot liberaliseringen betraktet dereguleringen av boligkooperasjonen og boligmarkedet på 1980-tallet som en spiker i kista til den sosiale boligpolitikken fra etterkrigstiden (Sørvoll, 2016). De medlemmene av boligkooperasjonen som ikke bodde i borettslag hadde all grunn til å kjempe for solidaritetsprinsippet, men de klarte ikke å identifisere seg med hverandre og handle som en gruppe med felles interesser (Sørvoll og Bengtsson, 2018). Medlemmene som bodde i borettslagandel, som hadde interesse av å fjerne prisreguleringen slik at de kunne selge med profitt, klarte med drahjelp fra den politiske høysiden å danne en stor kontramobilisering imot å beholde andelssystemet (Sørvoll og Bengtsson, 2018). I tillegg førte Arbeiderpartiets forsvar for bevaring av prisreguleringen til at de mistet velgere til Høyre (Sørvoll, 2011). Kontramobiliseringen ble såpass stor at prisreguleringen på salg av borettslagsandeler ble opphevet. Boligeierinteressene ført fram av andelseierne og høyresiden vant altså fram med formålet om å omgjøre borettslagsandelene til selveierleiligheter (Sørvoll, 2011). Oslo var sist ute, med vedtak i 1987 (Annaniassen, 2005).

Et annet viktig dereguleringstiltak som virket sammen med dereguleringen av boligmarkedet var dereguleringen av kredittmarkedet (Annaniassen et al., 1996). Det var mye lettere å få lån, og dermed ble boliggetterspørselen nærmest eksplosiv. Dette var en viktig årsak til at boligprisene steg og mange fikk sin formue økt med hundretusener (Annaniassen et al., 1996). Formuesøkningen og den medfølgende gjeldsveksten var noe av bakgrunnen for at liberaliseringen av boligomsetningen ble beskrevet som en irreversibel realitet i Stortingsmeldingen *Boligpolitikk for 90-årene* (Sørvoll, 2011). Stortingsmeldingen, utarbeidet av Brundtlands andre regjering (Arbeiderpartiet), konkluderte med at omsetningsreguleringer kunne virke hemmende på individuell valgfrihet og mobiliteten på boligmarkedet. Denne Stortingsmeldingen illustrerer Arbeiderpartiets endrede holdning til reguleringen av boligomsetningen: «fra ønsker om offentlig kontroll med store deler av boligomsetningen i pressområdene til full aksept for en markedsstyrt boligomsetning» (Sørvoll, 2011, s. 259).

Andre dereguleringstiltak var deregulering av tomtemarkedet, avvikling av husleiereguleringen i utleieboliger, innføring av «gjengs leie» på kommunale boliger, innføring av tidsbestemte leiekontrakter og avvikling av den generelle boligsubsidieringen (se delkapittel 4.2.3) (Holt-Jensen, 2013). Ettersom disse dereguleringstiltakene ga gode vilkår for selveie har eierlinja blitt godt forankret i boligsystemet. Den ideologiske striden mellom høyre- og venstresiden er i dag avløst av en politisk konsensus om selveierbegrepet (Sørvoll, 2011). I dag er det få som stiller spørsmålstegn ved boligeiernes rett til å selge boligen sin til markedspris, og tanken om at boliger primært bør eies av brukerne står fremdeles sterkt (Sørvoll, 2011). Dette kalles «brukereierprinsippet» (Prop. 115 L 2009–2010, s. 49 i Sørvoll, 2011). Det er politisk enighet om boliginvestorers begrensninger, noe som kommer til uttrykk gjennom en hardere gevinst- og formuesbeskatning enn det som gjelder for selveide boliger (Sørvoll, 2011).

En konsekvens av liberaliseringen av boligmarkedet og den sterke eierlinja var at leiemarkedet fikk utvikle seg fritt i skyggen av eierlinja (Sørvoll, 2011). I dag er utleiemarkedet i Norge et av de minst regulerte i Europa (Rolness, 2019), og dessuten er det en stor næringsvirksomhet. Dette er en moderne form for 'gårdeierveldet' vi så i mellomkrigstiden. En begrunnelse for eierlinja er at den har positive effekter på fordeling og spredning av formue. Dette kommer av at boligformue er den største formueskomponenten for folk flest i Norge, og boligformuen er jevnere fordelt enn annen formue (Statistisk Sentralbyrå, 2018). Imidlertid viser en SSB-rapport at ulikhet i fordelingen av boligformue (og annen formue) har økt i Norge mellom 1995 og 2016 (Statistisk Sentralbyrå, 2018).

4.2.2 Boligbyggelagenes endrede rolle

Dereguleringen hadde mye å si for boligbyggelagenes rolle i boligforsyningen. Ord som ofte benyttes for å beskrive boligbyggelagene; samvirke, kooperativer og boligkooperasjon, beskriver alle boligbyggelagenes eierstruktur. Medlemmene i et boligbyggelag eier det i fellesskap, og boligbyggelagets formål blir derfor å bygge boliger til sine medlemmer. Dette endret seg ikke med dereguleringen. Det som endret seg var boligbyggelagenes virkemåte. Husbanken sitt mandat ble innsnevret slik at boligbyggelagene ikke lengre fikk finansiering, og på grunn av boligprisfallet hadde ikke kommunene lengre råd til å feste bort tomtene til en billig penge. Boligbyggelagene ble derfor tvunget til å operere på markedets premisser, og rollen deres ble gradvis den samme som andre private utbyggere (Holt-Jensen, 2013). Borettslagsandeler kunne ikke lengre holdes rimelige på grunn av dereguleringen av andelssalgene. Borettslagene som en gang ble bygd på statssubsidierte midler ble omgjort til sameier som kunne selges til egen gevinst. Boligprisveksten som fulgte har ført til at det er like dyrt å kjøpe seg inn i et borettslag eller sameie bygd av boligbyggelag, som det er å kjøpe seg inn i et sameie bygd av et børsnotert selskap. I dag er noen av forskjellene mellom et sameie og et borettslag at borettslag baseres på at man har en boretts og et kollektivt framfor individuelt eierskap, og i tillegg at det er begrensninger på framleiemuligheter.

I dag bygger boligbyggelagene i Norge for det meste borettslag, sameier og selveierleiligheter. Boligbyggelagene har ikke hatt tradisjon for å bygge utleieleiligheter, men det er noen unntak, blant annet konseptet Ungbo, som er et eksempel på et kooperativt/kommunalt samarbeid (Annaniassen et al., 1996). Dette tilbys fremdeles til unge i enkelte kommuner. Et annet lignende eksempel er Asker og Bærum Boligbyggelag som tilbyr rimelige utleieboliger til under markedspris til ungdom under 35 år. OBOS på sin side har hatt et strategisk mål om å avvikle sin virksomhet som utleier, og i 2014 solgte de mesteparten av sine utleieboliger til Oslo kommune (Sandlie og Sørvoll, 2017). En av grunnene til at boligbyggelag og andre profesjonelle utbyggere og boligforvaltere ikke driver utleievirksomhet, er at de er «bevisst på den skatteskapte «skeivseleksjonen» på leiemarkedet. De er gjerne bekymret for beboersammensetningen i store utleieprosjekter; mange beboere vil ha behov for omfattende oppfølging, og et stort innslag av krevende leieboere kan være til skade for bomiljøet samt føre til lavere boligprisinivå i et område» (Sandlie og Sørvoll, 2017, s. 54).

4.2.3 Den boligsosiale vendingen

Avviklingen av den generelle boligsubsidieringen var grunnlaget for en strukturell, boligsosial vending i Norge. Hittil hadde den sosiale boligpolitikken basert seg på en generell støtte til alle gjennom Husbanksubsidiering av selve boligbyggingen. Nå begynte boligpolitikken å basere seg på behovsprøvd, selektiv støtte av vanskeligstilte (Sørvoll, 2018). Med dereguleringen og stadig økende boliggetterspørsel i byene, økte boligprisene, og det ble stadig vanskeligere å komme inn på eiermarkedet. Her kom Husbanken inn i bildet med hjelpetiltak i form av behovsprøvd Startlån til kjøp, tilbud om å leie kommunalt disponerte boliger og Bostøtte til leieforhold (todelt bostøtte i dag: statlig gjennom Husbanken og kommunalt gjennom boligadministrasjonen). Husbankens rolle var dermed endret fra det universale sosiale formål å sikre bolig til alle, til det selektive boligsosiale formål å sikre bolig til de mest trengende. Husbankens subsidiering endret seg fra å subsidiere tilbudssiden, altså selve boligbyggingen, til å subsidiere etterspørselssiden, altså den individuelle kjøpekraften.

En utfordring ved dette selektive støttesystemet er at det er vanskelig å definere hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet (Thorsen, 2017). En annen utfordring er at bostøtten er sterkt behovsprøvd, så det er mange som ikke kvalifiserer til dette, men likevel sliter med å betjene husleien (Riksrevisjonen, 2008).

Den boligsosiale vendingen innebar at boligens betydning i velferdspolitikken ble mer eksplisitt. Boligpolitikken var ikke lengre en politikk innrettet mot universelle velferdsgoder for hele befolkningen, men heller mot selektive velferdsgoder for utsatte grupper (NOU, 2011). Et illustrerende eksempel er at Bolig for velferd, regjeringens nasjonale strategi for boligsosialt arbeid (Departementene, 2014-2020), kun adresserer vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligpolitikken hadde endret seg fra å være *sosial* til å være *boligsosial*.

4.2.4 Fire tolkninger av endringene

Beskrivelsen av den boligpolitiske utviklingen som en 'nyliberal vending' vil jeg kort nyansere ved å sette det i perspektiv med andre tolkninger som byr på andre forklaringsfaktorer. Disse perspektivene er også i spill i dagens samfunnsdebatt. Sørvoll (2011), som har forsket på disse endringene, redegjør for fire ulike tolkninger av endringene: som *boligpolitikken fall*, som *markedet og frihetens seier*, som *sosialdemokratisk pragmatisme* og som *kapitalens triumf*. De som tar det første perspektivet om *boligpolitikken fall* påstår blant annet at det har skjedd en nyliberal vending og at dette var et svik mot sosialdemokratiske idealer. De taler for en grunnleggende omlegging av boligpolitikken for at

den sosiale boligpolitikken kan gjenoppbygges. De som tar det andre perspektivet om *markedet og frihetens seier* påstår blant annet at endringene var et oppgjør med ‘det sosialdemokratiske reguleringsfunnet’ og «en triumf for individets frihet, markedet og rasjonaliteten» (Sørvoll, 2011, s. 50). De som tar det tredje perspektivet om *sosialdemokratisk pragmatisme* påstår at endringene var en nødvendig tilpasning til nye samfunnsforhold og press fra markedet, og de avviser at det er nødvendig med en grunnleggende omlegging av boligpolitikken, da den boligsosiale politikken som allerede eksisterer er fornuftig. De som tar det siste perspektivet om *kapitalens triumf* påstår blant annet at hoveddrivkraften bak endringene var kapitaleiernes profittmotiv, og at endringene var «en tilbakevending til kapitalismens normalsituasjon» (Sørvoll, 2011, s. 55). Tolkningen i min oppgave ligner på tolkningen om *boligpolitikken fall*.

4.3 Leiemarkedets utfordringer i Oslo

Ifølge Oslo kommune sin rapport *Oslotrender 2019*, har Oslo de høyeste boligprisene på både leie- og kjøpsmarkedet av alle landets fylker (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans, 2019). I tillegg er leieandelen 26 prosent, noe som er høyere enn i resten av landet (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans, 2019). *Oslotrender 2019* viser også at Oslo har den høyeste andelen lavinntektshusholdninger sammenliknet med alle landets fylker, og her er andelen høyest i Bydel Gamle Oslo (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans, 2019). Det vises også til at det er vanligst å leie blant lavinntektshusholdningene, og det er blant denne inntektsgruppen andelen leietakere stiger tydeligst.

Leiemarkedet i Oslo preges av sammensatte utfordringer. Samfunnsgeografen Holt-Jensen (2013) beskriver i en rapport at det har vært en framvekst av boligspekulasjon i storbyene, både av «utleiebaroner» som kjøper boliger for å leie ut i det private leiemarkedet og av aktører som kjøper for så å selge like etter ferdigstilling. I 2016 ble det innført en særregel i Oslo som krever 40 prosent egenkapital ved kjøp av sekundærbolig (Finansdepartementet, 2016). Likevel fortsatte andelen sekundærboliger å vokse, og i siste kvartal i 2019 var andelen 17,4 prosent av boligmassen i Oslo (Norges Eiendomsmeglerforbund et al., 2020).

Leiemarkedet er også preget av omfattende korttidsutleie i næringsøyemed og hyblifisering (Oslo kommune, 2019a). Hyblifisering har ingen juridisk definisjon, men beskrives av Kommunal- og forvaltningskomiteen (2017, s. 48) som «næringsmessig ombygging av boligseksjoner til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke har vært bygd for».

Holt-Jensen (2013) beskriver at mye av hyblifiseringen i storbyene foregår i sameier gjennom framleie, ofte av utleiery som ikke er til stede eller har tilsyn med eiendommen.

Utleiemarkedet i Oslo er preget av mye privat småkalautleie i boligsameier, og dette skaper utfordringer med utrygghet og uforutsigbarhet for leietakerne og bomiljøutfordringer for beboere (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b). I tillegg er det flere småkalautleiery som ikke kjenner sine plikter og leietakere som ikke kjenner sine rettigheter, noe som kommer fram i Braseth (2019) sin undersøkelse av leiemarkedet på Grønland. Det er også tilfeller der profesjonelle utleiery forsømmer sine vedlikeholdsplikter, og dette er noe av det min_drittleilighet på Instagram forsøker å fremheve ved å publisere bilder og historier fra folk som selv opplever slike utleieforhold. Eksemplene kommer fra hele Norge, men hittil er de fleste fra Oslo.

Ettersom utleiemarkedet er ment å skulle være et midlertidig stoppested (Sørvoll, 2018), er det normalt med korte leiekontrakter på både det kommunale og private utleiemarkedet. Konsekvensene av dette tilfaller ofte økonomisk utsatte innbyggere, som inkluderer både innvandrere med tallrike familier (TBBL, 2020), lavinntektsgrupper og studenter. Ved kontraktslutt kan beboere oppleve å bli kastet ut eller å måtte flytte ut fordi husleia øker. Flyttinger skjer derfor hyppig og det kan være vanskelig å planlegge for en stabil bosituasjon (TBBL, 2020). I tillegg, når leietakere er ufrivillig fanget i leiemarkedet, blir de tvunget til å akseptere lave bostandarder, trangboddhet og høye utleiepriser. I Oslo er trangboddheten høyere enn i resten av landet, spesielt blant barnefamilier, lavinntektshusholdninger og innvandrere (Statistisk Sentralbyrå, 2017). Trangboddheten blant barn er høyest i bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene og Alna, der over halvparten av barna bor trangt, og i delbydelene Nedre Tøyen (Gamle Oslo) og Rommen (Stovner) bor over ¾ av barna trangt (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans, 2019). Her kan det også nevnes at Nedre Tøyen har den høyeste andelen kommunale boliger i hele Oslo, med 17 prosent, mens Rommen har kun 1,5 prosent (Oslo kommune, 2019d).

4.3.1 Vanskeligstilte og førstegangsetablery

Oslo har den høyeste andelen vanskeligstilte på boligmarkedet (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans, 2019). Det er en utfordring å definere vanskeligstilte på boligmarkedet, men uavhengig av hvilken definisjon man velger, er andelen fremdeles høyest i Oslo med 7-13 prosent (mellom 44 000 og 78 000 personer) (Thorsen, 2017). Som tidligere nevnt er det en utfordring at kommunale boliger blir en fattigdomsfelle, der vanskeligstilte

faller mellom de boligsosiale støtteordningene og ikke kommer seg inn på boligmarkedet (Kontroll- og konstitusjonskomiteen, 2007-2008).

Førstegangsetablerere sliter også med å komme seg inn på boligmarkedet, som nevnt over. I Oslo er utfordringene større enn i resten av landet på grunn av de høye boligprisene på både leie- og kjøpsmarkedet. Det refereres ofte til Sykepleierindeksen som indikator på utfordringene til førstegangsetablerere. Indikatoren utarbeides av Eiendomsverdi for Eiendom Norge og viser om det er tilstrekkelig med normal inntekt for å kunne kjøpe bolig som alenehusholdning. I Oslo hadde sykepleieren hatt råd til å kjøpe 11 prosent av alle boligene som ble omsatt i 2013. I 2018 var andelen sunket til 5 prosent, og i 2019 var den bare 2,9 prosent (Eiendomsverdi, 2019).

Etter endring i boliglånsforskriften fra 2016 ble det strengere krav til egenkapital, og dermed ble det vanskeligere å få lån til boligkjøp. Kravet er 15 prosent egenkapital, og med en stadig prisstigning på boliger blir dette beløpet stadig høyere. Låntaker har mulighet til å stille tilleggssikkerhet, som kausjon, garanti eller pant i annen fast eiendom. De som har foreldre som kan stille opp her, har en klar fordel (Oslo kommune, 2019c, Halvorsen og Lindquist, 2017). Statistikk fra SSB viser at 5 av 10 boligkjøpere i 20-årene har fått hjelp av foreldre eller svigerforeldre til finansieringen, og det er også vanlig med foreldrehjelp blant boligkjøpere i 30-årene (Dokka, 2018a). Forskning utført av Galster og Wessel (2019) viser at boligformue blir nedarvet gjennom generasjoner, og at slike økonomiske overføringer mellom generasjonene sannsynligvis er en av de viktigste kildene til ulikhet mellom husholdninger i boligmarkedet i Oslo. Tore Johannesen, spesialrådgiver i Norges Boligbyggelag, hevder at den såkalte 'Foreldrebanken' er det fremste 'boligvirkemiddelet' i Norge (Johannesen, 2019).

De som ikke har nok egenkapital, inntekt eller tilgang til 'Foreldrebanken', og heller ikke kan defineres som vanskeligstilt, opplever å være fanget i utleiemarkedet. Det som fra politisk hold er ment å være et midlertidig oppholdssted, er for mange det eneste som er tilgjengelig i uoverskuelig framtid. Spesielt for de som ønsker å bo i Oslo.

4.4 Ikke-kommersielle boliger som løsning?

Ikke-kommersielle boliger kan være løsning på mange av utfordringene som er skissert over. Langford og Nilsen (2011) påpeker at kritiske røster har etterlyst en mer målrettet sosial boligproduksjon, og Leieboerforeningen sin boligpolitiske plattform uttaler at «det er behov for en boligpolitisk satsning utover «eierlinja» og tiltak for de aller svakeste»

(Leieboerforeningen, 2012). Flere i forskningsmiljøet anbefaler en slik satsing i form av en tredje, ikke-kommersiell utleiesektor, som nevnt i oppgavens innledning (Turner og Wessel, 2019, Holt-Jensen, 2013).

Samfunnsøkonomen Viggo Nordvik sin prosjektrapport for Norges byggforskningsinstitutt *Boligtilskudd, bostøtte og ikke-kommersielle boliger* ble skrevet som et innspill til Kommunal- og regionaldepartementets arbeid med en boligmelding. I utredningen tar han blant annet utgangspunkt i at boligtilskudd til etablering av kommunale/ikke-kommersielle leieboliger påvirker den kommunale innsatsen på feltet (Nordvik, 2004). Han vurderer at påvirkningen kan komme på mange ulike måter:

- «i) Totalt antall boliger kan bli økt;*
- ii) Sammensetningen av boligmassen kan bli endret slik at den er mer i tråd med behovene hos målgruppene. Under dette punktet kan en kanskje også ta med at den kommunale boligmassen kan bli mer hensiktsmessig vedlikeholdt;*
- iii) Boforholdene til målgruppen kan bli bedret ved at den husleien de betaler blir lavere enn det den ellers ville ha vært»* (Nordvik, 2004, s. 8).

Videre vurderer han at

«Boligtilskuddet kan ses som en reduksjon av prisen på å skaffe kommunale leieboliger. Prisen på det å hjelpe sine vanskeligstilte boligsøkere reduseres. Effekten for målgruppene vil være at noe flere får hjelp. Hvis en tenker seg at en initial boligmasse ble brukt til å gi et tilbud til de dårligst stilte, vil effekten av en utvidet kommunal boligmasse være at kommunen kan avhjelpe boligproblemer også for de nest-dårligst stilte på boligmarkedet. Hvor dårlig stilte de nest-dårligst stilte er avhenger bl.a. av helheten i både den boligsosiale og den generelle boligpolitikken i kommunen» (Nordvik, 2004, s. 8).

Turner og Wessel (2019) påpeker at det er nødvendig å endre aktørstrukturen til å inkludere ikke-kommersielle utleiere og kommersielle utleiere som leier ut på lang sikt, men at det er veldig vanskelig å endre aktørstrukturen i et boligsystem som ble skapt før andre verdenskrig (Bengtsson og Ruonavaara, 2010 i Turner og Wessel, 2019). De hevder at det ikke kan gjøres på kort sikt, og at det må koordineres med endringer i skattepolitikken. De hevder videre at «en forutsetning for forbedringer av boligmarkedet på systemnivå er en gradvis endring mot finansiell nøytralitet mellom disposisjonsformer» (Turner og Wessel, 2019, s. 503). Dette

betyr at det skal være finansielt likegyldig om man eier eller leier. De mener at en strakstilnærming som resonnerer med praksis og følelser i det norske boligsystemet er leie-til-eie-ordninger, men at inngrodde ideer trenger å bli utfordret, blant annet oppfatningen om at «homeownership is the ‘badge of citizenship’» (Turner og Wessel, 2019, s. 504).

Profesjonelle aktører taler også for ikke-kommersielle løsninger. Fagforeningsmannen Stein Stugu, som på oppdrag fra Husbanken har skrevet et notat om kommunens handlingsrom for en sosial boligpolitikk, tar til orde for at en inkluderende boligpolitikk bør ha rimelige boliger til kostpris og et system for at pengene blir igjen i boligen. Forvaltningen av boligene bør umuliggjøre profitt, slik at subsidien i boligen ikke blir et tilskudd til første kjøper (Stugu, 2018). Han fremmer med andre ord en ikke-kommersiell boligforvaltning.

Leieboerforeningen på sin side har i sin boligpolitiske plattform vedtatt at de «skal arbeide for at det stimuleres til en vesentlig økt andel rimelige utleieboliger med nøktern standard, såkalte ikke-kommersielle boliger», og de mener at «[m]yndighetene må gjennomføre en utredning om ikke-kommersielle boliger» (Leieboerforeningen, 2012). Kommunal- og moderniseringsdepartementet har bedt Leieboerforeningen om å utrede leiemarkedet, og i bestillingen ber de Leieboerforeningen gi «en vurdering av rammebetingelser for profesjonell/kommersiell boligutleie i Norge. Både insentiver og hindringer på dette området ønskes belyst» (Leieboerforeningen, 2012, s. 19). Et av tiltakene Leieboerforeningen foreslår er at det bør evalueres «tilskuddsmidler til profesjonelle og ideelle utleiere» for å sikre langsiktighet og brukbarhet (Leieboerforeningen, 2012, s. 19).

I Tidsskrift for boligforskning diskuterer historikeren Jardar Sørvoll (2019) sannsynligheten for å lykkes med å etablere en større tredje boligsektor på eier- eller leiemarkedet. Han påpeker at det kan virke usannsynlig på grunn av den tverrpolitiske enigheten om å forbeholde boligsubsidier til de mest vanskeligstilte, samt å fortsette med en moderat beskatning av husholdningenes egne hjem. Dessuten står boligeierinteresser sterkt i norsk boligpolitikk (Sandlie og Sørvoll, 2017). Sørvoll påpeker på den andre siden at byrådet i Oslo har «mulighet til å bryte historiens bånd både som følge av institusjonell innovasjon og fordi samfunnet kan endre seg på måter som gjør etableringen av en tredje boligsektor mer realistisk» (Sørvoll, 2019, s. 140-141).

4.4.1 Politisk oppmerksomhet rundt ikke-kommersielle boliger

Fra midten av 1980-tallet har leiemarkedspolitikken vært gjenstand for politisk oppmerksomhet, og både politiske partier og boligbyggelag har foreslått etableringen av en større ikke-kommersiell leiesektor (Sandlie og Sørvoll, 2017). Slike ideer har hittil ikke fått praktisk gjennomslag (se vedlegg 1: tabell 3). Boligutvalget til NOU 2002:2 anbefalte ikke-kommersielle utleieboliger, men Bondevikregjeringens påfølgende Stortingsmelding tok det ikke til følge. Begge regjeringsplattformene til Stoltenberg II (Regjeringen, 2009, Regjeringen, 2005) adresserte ikke-kommersielle boliger, men det skjedde ingenting. Boligutvalget til NOU 2011:15 nedprioriterte det også (se vedlegg 1: tabell 3).

To representantforslag de siste årene har også omhandlet ikke-kommersiell boligutvikling, men disse ble heller ikke vedtatt. Representantforslaget fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen 154 S om et rettferdig boligmarked foreslår blant annet «å endre plan- og bygningsloven slik at planmyndigheten kan stille krav om at det skal være en andel rimelige og sosiale boliger i alle nye prosjekter som skal bygges» (Kaski et al., 2019). I høringen til representantforslaget støttet forslagsstillerne seg på EVAPLAN, som anbefaler å innføre disposisjonsform som reguleringsformål (se 4.4.2). Representantforslaget foreslår også å «legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner – fellesskapsboliger – etter modell av den danske lov om allmenne boliger». Representantforslaget fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes i Rødt om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger lyder slik: «*Stortinget ber regjeringen utrede en ikke-kommersiell boligsektor, med et boligtilbud for eierboliger med pris skjermet for markedssvingninger, og komme tilbake til Stortinget med forslag til nødvendige lovendringer og økonomiske bevilgninger for å etablere en slik ordning*» (Moxnes, 2019).

Ideen om ikke-kommersiell boligutvikling har derimot fått gjennomslag i Oslo kommune, i regi av det rødgrønne Byrådet i Oslo. I Byrådssaken *Nye veier til egen bolig*, som ble vedtatt i bystyret i februar 2020, står det: «*Ved siden av å videreføre den norske eierlinjen og teste ut strategier og virkemidler for hvordan flere kan få mulighet til å kjøpe en egnet bolig, vil byrådet jobbe for å utvikle et mer sosialt og inkluderende leiemarked med flere ikke-kommersielle alternativer*» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b, s. 4). Dette ønsker de å gjøre gjennom ulike piloteringer, blant annet utleieboliger inspirert av den danske Almenbolig+-modellen. Disse ideene ble også politisk manifestert i Plattformen for byrådssamarbeid (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c), som beskrevet tidligere.

4.4.2 Kommunens handlingsrom

Hva er kommunens handlingsrom for å integrere ikke-kommersielle boliger? Det kan være nyttig med et internasjonalt perspektiv, noe Nordahl (2018) har hatt i forbindelse med det store forskningsprosjektet *Evaluering av pbl. (2008), fungerer plandelen etter intensjonene?* (EVAPLAN). Hun gjennomgår boligsystemene i Sverige, Danmark, Tyskland og England, og «viser hvordan planloven gir kommunene rett til å bruke planlegging for å kreve at rimelige boliger inngår i kommersielle utbyggers prosjekter» (Nordahl, 2018, s. 256), og hvordan eierskap til tomter brukes til å oppnå bredde i boligtilbud.

«Gjennomgangen viser at to institusjonelle forhold må være der for at ordningene skal virke: For det første må det finnes et boligtilbud utover selveie basert på markedspris utover kommunale utleieboliger. Det må med andre ord finnes et mellomsegment som tilbyr boliger for leie eller varianter av eie – til en pris som ligger under markedsleie. Slike boliger må følges av et system for tildeling av boligene og et system for å forvalte boligene når husholdet avvikler leiekontrakten eller selger. For det andre må det finnes systemer for statlig støtte til oppføring av slike boliger, slik at det blir mulig å komme tilstrekkelig ned i pris til at ordningene også kan omfatte spesielt vanskeligstilte hushold» (Nordahl, 2018, s. 256).

I Oslo eies størstedelen av tomtemassen av kommersielle utbyggere som i hovedsak bygger selveierboliger (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). Den største enkeltaktøren på utleiemarkedet er det kommunale foretaket Boligbygg KF, men de bygger kun behovsprøvde utleieboliger. Det er en stor andel profesjonelle utleieaktører, men også mange sekundærboliger som leies ut av private investorer og småsparere og sokkelleiligheter i eneboliger eller andre typer småhus (Oslo kommune, 2019b). Kommunen har begrensede muligheter for å kjøpe opp tomtemasse, og handlingsrommet for å påvirke utbyggingsprosjekter er trangt (Nordahl, 2018).

Kommunens juridiske handlingsrom er trangt om kommunen ønsker å tilrettelegge for sosialt bærekraftige lokalsamfunn, hvor et viktig element er å motvirke sosioøkonomisk segregering ved å integrere ulike typer hushold i alle områder i kommunen (Nordahl, 2018). Frivillige utbyggingsavtaler kan brukes av kommunen for å forplikte utbygger til å inkludere visse aspekter i utbyggingsprosjektet, men det er ikke lov å kreve boligpolitiske bidrag med mindre kommunen kompenserer utbygger til markedspris, og det er heller ikke tillatt å ta inn disposisjonsform (eie/utleie/boligbyggelag) som et reguleringsformål. Dessuten poengterer

forskerne at den verktøykassen kommunen allerede har ikke blir utnyttet til sitt potensiale. Forskerne i EVAPLAN kommer med anbefalinger for hvordan PBL kan tilrettelegge bedre løsninger for det norske boligmarkedet. Et anbefalt tiltak er å tillate disposisjonsform som et reguleringsformål i detaljreguleringer. I en podkast med Eiendom Norge sier Gro Sandkjær Hanssen, forskningssjef i EVAPLAN, at man for eksempel kan legge til rette for små, idealistiske aktører som Tøyen Boligbyggelag, eller for at nye boligprosjekter skal ta inn en viss andel rimelige boliger (Eiendom Norge-podkast, 2020). Et annet anbefalt tiltak er at grunneierbidrag i utbyggingsavtaler kan gå til sosial infrastruktur (Eiendom Norge-podkast, 2020).

Slike endringer i PBL må skje på statlig nivå. Storingsrepresentanter har foreslått slike endringer, i tillegg til forslag om å tilrettelegge for ikke-kommersiell boligutvikling som vist over, men det har ikke blitt vedtatt (se vedlegg 1: tabell 3). Imens må kommunen forsøke å utnytte det handlingsrommet som allerede er tilstede. Først og fremst kan de utvikle prosjekter på sine egne tomter. Utover dette kan de inngå samarbeid med kommersielle utbyggere, men her blir en hovedutfordring å få oppslutning om den ikke-kommersielle ideen.

5 Presentasjon av case

Min casestudie er byrådet i Oslo og Tøyen Boligbyggelag (TBBL) sine initiativer for å etablere ikke-kommersielle boliger. Hagegata 30 er en viktig del av casestudien, som kobler initiativene sammen. I dette kapittelet skal jeg presentere disse. Kontekstsensitivitet er en viktig del av casestudieforskning, da grensen mellom fenomen og kontekst ofte er utydelige (Baxter, 2016). Ettersom utfordringene i Bydel Gamle Oslo er viktige drivere bak initiativet til TBBL, inneholder presentasjonen av TBBL innslag fra BGO sitt boligpolitiske arbeid. Ettersom kommunens arbeid er avhengig av det statlige nivået, er annen relevant kontekst forsøkene på å tilrettelegge for ikke-kommersiell boligutvikling på statlig nivå (se [tidslinje i Vedlegg 1, Tabell 3](#)).

5.1 Det rødgrønne byrådet i Oslo

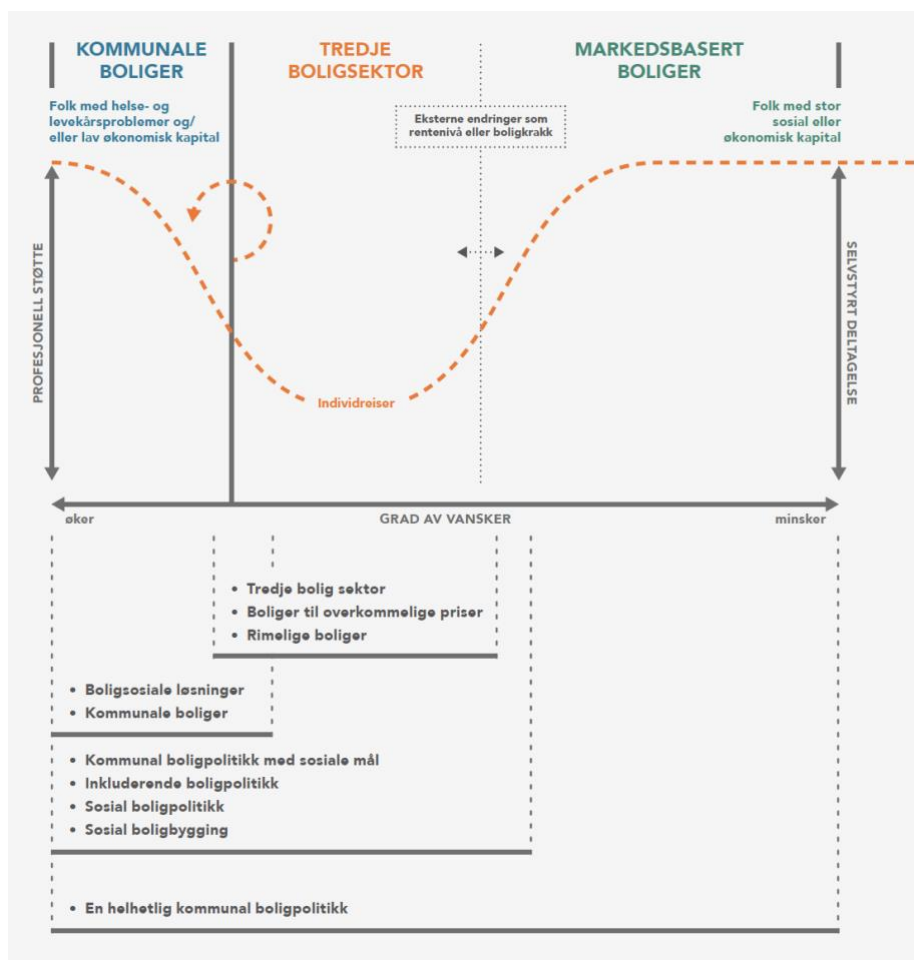
I 2015 skjedde det et maktskifte i Oslo kommune, etter nesten to hele tiår med borgerlig styre. Kommunestyre- og fylkestingsvalget høsten 2015 resulterte i et byråd bestående av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti. I plattformen for byrådssamarbeidet står det at byrådet vil «[u]trede muligheten til å bygge og etablere ikke-kommersielle utleieboliger» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2015, s. 24). De lagde en ny samfunnsdel med byutviklingsstrategi, og som et ledd i denne strategien ble visjonen om en tredje boligsektor forankret i Oslo kommune sitt langsiktige overordnede arbeid (Oslo kommune v/ Byrådet, 2018, s. 66 og 74). Som et ledd i dette igjen, inngikk kommunen et samarbeid med Husbanken for å øke kunnskapsgrunnlaget og videreutvikle en sosial og inkluderende kommunal boligpolitikk. Dette resulterte i rapporten *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* og byrådssaken *Nye veier til egen bolig* (jfr. kapittel 1.4).

Da byrådet ble gjenvalgt i 2019, ble disse planene forankret videre i plattformen for byrådssamarbeid (se kapittel 1.4). Det står at byrådet ønsker å «legge til rette for utviklingen av en tredje boligsektor som skal sørge for et tilbud av rimelige eie- eller leieboliger,» og at «[d]et skal legges til rette for minst 1000 nye boliger innenfor tredje boligsektor innen utgangen av 2023, i tillegg til studentboliger. Målet skal nås i samarbeid med private og ikke-kommersielle aktører» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c). De er også i gang med utredning av et boligselskap ved navn 'Oslobolig', som skal operere non-profit og drives i samarbeid med private aktører (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c). Det var OBOS som tok initiativ til dette (Siraj, 2020). I tillegg er byrådets langsiktige mål at minst 20 prosent av boligene i Oslo skal være rimelige boliger. Byrådsleder Raymond Johansen sier i et intervju med

Aftenposten: «Om vi greier å skalere dette opp til å bli et stort volum, kan det være vi greier å påvirke boligprisene ellers» (Daniel Rød-Johansen og Stolt-Nielsen). For en detaljert oversikt over Oslo kommune sin arbeidsprosess vedrørende ikke-kommersiell boligutvikling, se tidslinje i [Vedlegg 1, Tabell 4](#).

5.1.1 Kunnskapsgrunnlaget og Nye veier til egen bolig

Disse to dokumentene ble annonsert på en pressekonferanse i mai 2019 og må derfor sees i sammenheng. I Kunnskapsgrunnlaget blir boligsystemet beskrevet og diagnostisert, og det er en stor eksempelsamling med hvordan en tredje boligsektor ser ut andre steder i Norge og i Europa, med potensiell overføringsverdi for Oslo kommune. Kunnskapsgrunnlaget definerer også begrepet ‘tredje boligsektor’ (figur 1).



Figur 1: Illustrasjon av Oslo kommune sin oppfatning av tredje boligsektor. Kilde: Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling (2019).

I figuren defineres tredje boligsektor som en sektor mellom kommunale boliger og markedsbaserte boliger. Figuren plasserer tredje sektor-boliger i en graf der venstre akse viser grad av profesjonell støtte, nedre akse viser grad av vansker og høyre akse viser grad av

selvstyrt deltakelse. I kommunale boliger er «folk med helse- og levekårsproblemer og/eller lav økonomisk kapital» som trenger profesjonell støtte, og i markedsbaserte boliger er «folk med stor sosial eller økonomisk kapital» som i høy grad kan utøve selvstyrt deltakelse. Den stiplede linjen som kalles «individreiser» viser «hvordan en person med ulik grad av vansker og behov for profesjonell støtte kan bevege seg fra en sektor til en annen» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 9).

Helt spesifikt skal tredje boligsektor tilby «boliger til overkommelige priser» og «rimelige boliger». Tredje boligsektor blir dermed et alternativ til de som etter hvert kan klare seg uten støtte, men ikke har kapital til å kjøpe en markedsbasert bolig, og et alternativ til de som eier bolig men ikke lenger er i stand til å opprettholde boligen sin. Tredje boligsektor blir en måte å unngå at «kommunale boliger blir den eneste muligheten» for disse personene (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 9).

Byrådssaken *Nye veier til egen bolig* er en oppfølgings sak som skal legge de politiske føringene for kommunens boligpolitikk, og det legges frem 5 konkrete pilotprosjekter som skal jobbes med. Byrådet legger imidlertid noen føringer for valg av løsninger i pilotprosjektene. Blant annet skal de ikke kreve stor grad av kommunal subsidiering, og de skal kunne skaleres opp til å bli et kraftfullt virkemiddel for kommunen (Oslo kommune, 2019c). I vedlegg 4 har jeg lagt til et utdrag fra byrådssaken som viser de to målene og seks strategiene som skal ligge til grunn for utviklingen av kommunens boligpolitikk.

5.2 Tøyen Boligbyggelag

TBBL er det første boligbyggelaget etablert i Oslo siden 1984. De er medlemsdrevet og vil jobbe fram beboerstyrte ikke-kommersielle boligtilbud i BGO. TBBL ble stiftet i april 2018, men dens spede begynnelse var på Tøyen Boligkonferanse i 2016. Dette var den første konferansen av sitt slag, og ble arrangert av Nedenfra; et ideelt foretak etablert ved hjelp av nabolagsinkubatoren Tøyen Unlimited som ligger på Tøyen i BGO. Her er det relevant med litt kontekst for å vise hvordan TBBL kan sies å være et indirekte resultat av en større, pågående prosess i BGO. I bydelen har det vært mye oppmerksomhet rundt boligutfordringer (se kapittel 4.3). I 2016 vedtok Bydelsutvalget at de «ønsker at BGO skal bli en pilot på utprøving av ulike boligsosiale løsninger» (Prosser et al., 2017). Bydelsutvalget bestilte dermed en rapport fra Programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland, og i 2017 ga de ut *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger* (Prosser et al., 2017). Dette er en

omfattende eksempelsamling fra Norge og utlandet, med anbefalinger til konkrete boligprosjekter til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i BGO.

Midler fra Områdeløft Tøyen og Grønland gjorde det mulig å stifte Tøyen Unlimited, og denne nabolagsinkubatoren gjorde det mulig for Nedenfra å lage Tøyen Boligkonferanse. Konferansen hadde en verkstedserie som het ‘Bo på Tøyen i ti år til’, og formålet var å «utforske strategier som kunne gjøre det mulig å planlegge for en stabil bosituasjon for ti år fram i tid» (TBBL, 2020, s. 8). På et av verkstedene ble det stilt spørsmål om hvordan folk på Tøyen kan skape nye boligløsninger selv. Forslaget om å etablere et lokalt og sosialt boligbyggelag kom som svar. Deltakerne etablerte en arbeidsgruppe bestående av engasjerte folk med ulike fagkompetanser. På oppstartsseminaret i januar 2017 ble arbeidsgruppa enige om visjoner og oppdrag, som du kan se i tabell 2. Se tidslinje i [Vedlegg 1, Tabell 5](#) for detaljer rundt oppstarten og TBBL sitt liv hittil.

<p>Intern visjon</p> <ul style="list-style-type: none"> • Å skape fleksible og demokratiske boligløsninger av høy kvalitet i et bedre byrom. • Å utvikle boligtilbud som gir mulighet for sosial boliginnovasjon og demokratisk byutvikling. 	<p>Internt oppdrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvikle et medlemsbasert boligbyggelag for å jobbe fram beboerstyrete ikke-kommersielle boligtilbud i Bydel Gamle Oslo. • Etablere en bærekraftig og demokratisk organisasjon som er gøy å jobbe med og skaper tilgjengelige alternativer til boligmarkedet gjennom involvering og samskaping.
<p>Ekstern visjon</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi gjør boliginnovasjon i Bydel Gamle Oslo. • Vi skaper et ikke-kommersielt boligmarked gjennom sosial boligutvikling som utvider den norske modellen. • Vi skaper et inkluderende boligtilbud. 	<p>Eksternt oppdrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilby medlemskap i en organisasjon som tilbyr framtidige boligløsninger med sosial bærekraft i fokus. • Å ta del i utvikling av sosiale boligtilbud i Bydel Gamle Oslo. • Tilby muligheten til å delta i sosial boligutvikling. • Skape nye boligtilbud med sosialt fokus.

Tabell 2: TBBL sine interne og eksterne visjoner og oppdrag, utarbeidet på visjonsverksted på boligbyggelaget sitt oppstartsseminar i januar 2017. Kilde: TBBL (2020).

En ekstern visjon er å skape et ikke-kommersielt boligmarked gjennom sosial boligutvikling som utvider den norske modellen (tabell 2, TBBL, 2020). De ser på muligheten for å samarbeide med både kommunen og private aktører, og har jobbet med potensielle prosjekter, men per dags dato mangler de fremdeles finansiering og konkrete prosjektavtaler. Ellers har

de arrangert Tøyen Boligkonferanse fire ganger, den siste i 2019 som en Boligfestival, og har med dette bidratt med å rette oppmerksomhet på boligutfordringene i Oslo, spesielt i Bydel Gamle Oslo.

På Tøyen Boligfestival lanserte de sin rapport (TBBL, 2020) som inneholder utførlige beskrivelser av oppstartsutfordringer, alle prosjektene de har jobbet med og hvordan de har jobbet med medvirkning og samskaping. Når det gjelder finansiering har TBBL fått kompetansetilskudd, men ingen har kunnet motta lønn. Alle aktiviteter er derfor avhengig av frivillig innsats. I rapporten kan vi lese at det er brukt anslagsvis 1500 frivillige arbeidstimer fra idéen i 2016 og fram til 2020. Det som startet som én frivillig arbeidsgruppe ble etter hvert delt opp i et styre som har ansvar for den formelle driften av boligbyggelaget, og tre arbeidsgrupper som skal være medlemsdrevet. Én gruppe jobber med prosjekt, én jobber med faglig utvikling og én jobber med medlemmer og arrangementer. Medlemmene og aktivitetene i de ulike gruppene er dels overlappende.

Det som startet med en liten arbeidsgruppe er nå et boligbyggelag med over 350 medlemmer. Prosjektet som har vært gjenstand for flere medlemsverksteder er Hagegata 30.

5.3 Hagegata 30

Hagegata 30 er gjenstand for både Oslobyrådets ene pilotprosjekt i *Nye veier til egen bolig* og en egen byrådssak *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden*. I tillegg er det ett av prosjektene TBBL har jobbet mye med. De har laget en mulighetsstudie, og ønsker å koble seg opp til pilotprosjektet. Detaljene i byrådssakene utforsker jeg i analysen. Her vil jeg redegjøre kort for TBBL sine visjoner for boligutviklingen på tomta.

TBBL skriver i sin rapport at deres tilnærming vil kunne svare på de lokale utfordringene som kommer av at Tøyen har høy konsentrasjon av kommunale boliger, mange leieboliger, historisk rimelig boligområde og høy boligprisvekst. TBBL er opptatt av hvorvidt man kan få tilgang på bolig basert på andre kriterier enn økonomi, for eksempel tilhørighet. Kjernen i deres arbeid er beboerstyrt boligutvikling. Med en kombinasjon av eie- og leieboliger, der leieløsningene organiseres som borettslag og leie-til-eie-løsninger tilrettelegges for særskilte grupper, ønsker de å tilby alternativer til den vanlige eierlinja (TBBL, 2020). Målgruppene for dette prosjektet er barnerike familier, ungdom og aleneforsørgere, da de anser disse gruppene for å ha det største uløste boligbehovet blant de vanskeligstilte på boligmarkedet (TBBL, 2020).

6 Analyse av underproblemstilling 1

Hvilke diskurser og tilknyttede utfordringsbilder preger debatten rundt den tredje boligsektor og hvordan påvirker det potensialet for de ikke-kommersielle initiativene?

Debatten rundt tredje boligsektor er kompleks, og det er mange perspektiver og utfordringer å ta hensyn til. For å få oversikt over debatten har jeg plassert noen av perspektivene og utfordringene i to ulike diskurser med tilhørende utfordringsbilder. Ut fra denne kategoriseringen har jeg laget to figurer (tabell 6) som beskriver hvert sitt utfordringsbilde, basert på en ikke-kommersiell og en kommersiell diskurs. De illustrerer hvilke utfordringer og løsninger som er i fokus i de ulike diskursene. Tabell 7 beskriver hvilke perspektiver diskursene har på boligens funksjon, selveierbegrepet, boligpolitikken ansvarsområde og offentlig inngripen i boligsystemet. Diskursene med hvert sitt utfordringsbilde er mine egne tolkninger av aktørers rasjonalitet og verdensbilde. I og med at boligsystemet har gjennomgått en 'nyliberal vending', som beskrevet i 4.2, tolker jeg markedsdiskursen inn i en nyliberal ideologi.

Tabell 6 og 7 er min egen sammensetning av analyse av primær- og sekundærdata. Flere av de jeg intervjuet vil jeg plassere i den ikke-kommersielle diskursen, blant annet TBBL, Leieboerforeningen, Sarah Prosser og en arkitekt. Informantene jeg tolket inn i markedsdiskursen var informantene i gruppeintervjuet med en kommersiell boligutvikler og en av OBOS-informantene. Sekundærkildene jeg bruker for å underbygge diskursene er Rødt sitt representantforslag om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger (Moxnes, 2019), SV sitt representantforslag om et rettferdig boligmarked (Kaski et al., 2019) og de politiske behandlingene av forslagene (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019, Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020, 2020). I den åpne høringen til Rødt sitt forslag fremmer bransjeorganisasjonene Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) og Eiendom Norge argumentasjon som jeg kategoriserer som en markedsdiskurs. Høringsinstansene Leieboerforeningen, Oslo kommune ved byråd for byutvikling og Fellesorganisasjonen støtter representantforslaget og argumenterer i tråd med den ikke-kommersielle diskursen. Andre sekundærkilder er byrådsaken *Nye veier til egen bolig*, diverse forskning og rapporter, diverse debattinnlegg, politiske partier og initiativer.

Hensikten med å inkludere debatten rundt ikke-kommersielle boliger på statlig nivå er å få frem aspektene ved diskursene og de tilknyttede utfordringsbildene som kan påvirke


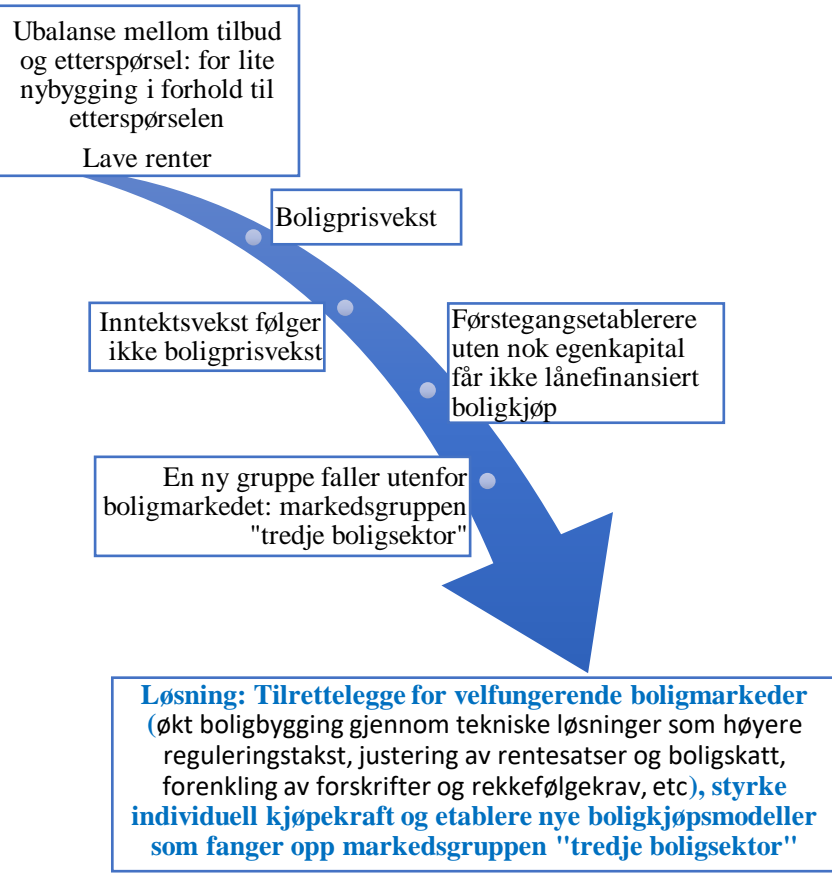
potensialet for ikke-kommersielle boliger. Diskursformasjon skjer ikke isolert. Diskursene som tas i bruk på kommunalt nivå påvirkes ikke kun av den lokalpolitiske debatten, men også av debatter på andre administrative nivåer.

Jeg observerer at den ikke-kommersielle diskursen lenge har vært fraværende fra boligpolitikken og –debatten, og at markedsdiskursen har hatt hegemoni, da den generelle boligforsyningen har vært markeds- og utbyggerstyrt. I dagens debatt har den ikke-kommersielle diskursen kommet til overflaten, og dermed møter disse utfordringsbildene hverandre. På grunn av kommunens totmangel kan de ikke bygge ikke-kommersielle boliger alene. De må samarbeide med kommersielle aktører fordi det er de som eier totemassen. Som jeg beskriver i 2.2.3 og 4.4.2 har kommunen begrenset handlingsrom for å adressere boligpolitiske mål i boligutviklingen. De kan ikke pålegge kommersielle aktører å inkludere ikke-kommersielle boliger. Kommunen er derfor avhengig av at den ikke-kommersielle diskursen får oppslutning blant de kommersielle aktørene som sitter på totemassen.

Derimot viser empirien min at flere av disse aktørene oppfatter at andre løsninger er bedre enn ikke-kommersielle løsninger. Slik Selvaag skriver i et debattinnlegg, må noen kommersielle aktører operere etter markedets premisser og betale utbytte til sine aksjonærer, og derfor kan det være finansielt utfordrende å drive med boligutvikling som er skjermet fra markedskreftene (Thorsen, 2019). Kommersielle aktører fokuserer helst på utfordringer som de selv opplever, og som de selv kan bidra med å løse. Fordi de selv må operere på markedets premisser, adresserer de utfordringene som kan løses innenfor markedets premisser. Den ikke-kommersielle diskursen fokuserer derimot på utfordringene som oppstår på grunn av den markeds- og utbyggerstyrte boligforsyningen. Kort oppsummert søker markedspektivet å ivareta eierlinja, og den ikke-kommersielle diskursen fokuserer mest på leiemarkedet.

Den ikke-kommersielle diskursen er tilstede i dagens debatt grunnet ambisjonen om en ‘tredje boligsektor’. Begrepet kan imidlertid tas i bruk i andre sammenhenger, og dette kan være en utfordring for at den ikke-kommersielle diskursen blir politisk prioritert. Derfor var et sentralt mål i mitt feltarbeid å få oversikt over hvordan mine informanter definerer tredje boligsektor, og hvordan tredje boligsektor omtales i media. I 6.3 skal jeg redegjøre for de ulike definisjonene av begrepet, og diskutere disse i sammenheng. Kan det identifiseres en latent definisjonskamp som ikke adresseres?

Møtet mellom diskursene medfører at noen ideologiske konflikter kommer til overflaten. Jeg påstår at boligpolitikken lenge har vært post-politisk på grunn av fraværende konfliktadressering og konsensus. Noen påstår til og med at boligpolitikken har vært fraværende, og med en post-politisk linse kan jeg vise hvordan. Jeg skal også vise hvordan det foregår en repolitisering av politikkområder og konflikter som tidligere har vært depolitisert.

Ikke-kommersiell diskurs med utfordringsbilde 1	Markedsdiskurs med utfordringsbilde 2
<p>Boligmarkedet skaper og forsterker økonomiske ulikheter.</p>  <p>Skattesystemet favoriserer eierskap: gunstig å investere i bolig</p> <p>Deregulert boligmarked</p> <p>Bolig- og utleiepriser presses opp</p> <p>Småskalautleie med utrygge og uforutsigbare leieforhold (korte leiekontrakter, trangbodhet, etc). Økonomisk utsatte tar konsekvensene.</p> <p>Økonomisk utsatte faller mellom boligsosiale ordninger og boligmarkedet, og folk med normal inntekt blir "leieslaver". Leiemarkedet blir et permanent oppholdssted, selv om politikken legger opp til at det skal være midlertidig.</p> <p>Sosioøkonomisk segregering</p> <p>Løsning: etablere en tredje boligsektor med ikke-kommersielle boliger</p>	<p>Markedsmekanismene fungerer ikke optimalt for øyeblikket.</p>  <p>Ubalanse mellom tilbud og etterspørsel: for lite nybygging i forhold til etterspørselen</p> <p>Lave renter</p> <p>Boligprisvekst</p> <p>Inntektsvekst følger ikke boligprisvekst</p> <p>Førstegangsetablerere uten nok egenkapital får ikke lånefinansiert boligkjøp</p> <p>En ny gruppe faller utenfor boligmarkedet: markedsgruppen "tredje boligsektor"</p> <p>Løsning: Tilrettelegge for velfungerende boligmarkeder (økt boligbygging gjennom tekniske løsninger som høyere reguleringstakst, justering av rentesatser og boligsjatt, forenkling av forskrifter og rekkefølgekrav, etc), styrke individuell kjøpekraft og etablere nye boligkjøpsmodeller som fanger opp markedsgruppen "tredje boligsektor"</p>

Tabell 6: To diskurser med hvert sitt utfordringsbilde som preger boligdebatten rundt tredje boligsektor. Egen sammensetning av primær- og sekundærdata.

Tabell 7: Narrativene i diskursene/utfordringsbildene som preger boligdebatten rundt tredje boligsektor. Egen sammensetning av primær- og sekundærdata.

	Ikke-kommersiell diskurs med utfordringsbilde én	Markeddiskurs med utfordringsbilde to
Definisjon av tredje boligsektor	Alternativ, ikke-kommersiell boligutvikling. Defineres etter tilbudssiden.	En markedsgruppe. Defineres etter etterspørselssiden.
Indikator?	Kvalitative undersøkelser av utleiemarkedet	Kvantitative indikatorer
Løsningenes mål?	Redusere klasseskillene gjennom stabile bosituasjoner, enten det er eie eller leie.	Bevare eierlinja med selveierdemokratiet og sikre en ny markedsgruppe.
Boligens funksjon og oppfatning av selveierbegrepet?	Boligen er et hjem, et velferdsgode og en menneskerettighet. Selveie begrunnes med et solidaritetsprinsipp.	Boligen har stor betydning som investeringsobjekt for både privatpersoner og bedrifter. Selveie begrunnes med de positive effektene av selveierdemokratiet.
Boligpolitikken ansvarsområde og offentlig innblanding	Sosialt ansvar utover det boligsosiale. Offentlig innblanding for å sikre bolig som et velferdsgode for alle.	Boligsosialt ansvar. Unødvendig med offentlig innblanding i boligutviklingen utenom å adressere vanskeligstilte.
Systemkritikk?	Markedet løser ikke utfordringene med segregering og rimelighet.	Nåværende markedsbaserte boligsystem er rustet for å adressere utfordringen med boligprisvekst.

6.1 Den ikke-kommersielle diskursen og utfordringsbilde én

Som nevnt plasserer jeg informantene fra TBBL og Leieboerforeningen i den ikke-kommersielle diskursen (se tabell 6 og 7). Som jeg viser i 6.3.1 oppfatter TBBL-informantene den tredje boligsektor som et ikke-kommersielt boligtilbud til økonomisk utsatte. En informant fra Leieboerforeningen hevder at boligpolitikken er frakoblet ulikhets- og integreringspolitikk:

«Samfunnskostnadene med en manglende boligpolitikk er veldig store. Men jeg har selyfølgelig ingen tall å vise til. For man tenker ikke integreringspolitikk og boligpolitikk sammen. Man tenker ikke ulikhetspolitikk og boligpolitikk sammen» (intervju med Leieboerforeningen-informant B).

I utfordringsbilde én er den grunnleggende utfordringen at boligmarkedet skaper og forsterker økonomiske ulikheter. I representantforslaget til SV (Kaski et al., 2019, s. 2) problematiseres skattesystemet som favoriserer boligeiere, der de hevder at det «blir et unaturlig stort gap mot de som ikke eier sin egen bolig og dermed ikke får utnyttet det gode skatteregimet». Det blir privatøkonomisk ugunstig å leie, noe flere av mine informanter påpeker. Rødt sitt representantforslag påpeker at det sentrale målet for boligpolitikken er å «sikre folk flest rimelige boliger av god standard» (Moxnes, 2019). Rødt foreslår å tilrettelegge for ikke-kommersielle boliger på eiermarkedet (Moxnes, 2019) og SV og byrådet i Oslo ønsker å tilrettelegge for det på leiemarkedet (Kaski et al., 2019, Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b). I innstillingen til Rødt sitt representantforslag mener komitémedlemmene fra AP og SV at «forskjellen mellom å eie og å leie egen bolig er i ferd med å bli en av ulikhetsfaktorene i samfunnet» (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020). Dette baserer seg på at en stadig større gruppe blir værende i en ugunstig privatøkonomisk situasjon på grunn av skattesystemets favorisering av boligeiere. Boligutvalget som skrev NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken* ønsket ikke-kommersielle utleieboliger «som tilbud til personer med både midlertidige og varige økonomiske problemer» (NOU, 2002, s. 10). Dette kan tolkes som at de ønsket at ikke-kommersielle utleieboliger burde tilbys 'vanskeligstilte på boligmarkedet'. Dette er i tråd med Nordvik sin utredning av ikke-kommersielle boliger (se 4.4).

Representantforslaget til SV (Kaski et al., 2019, s. 1) bemerker at «bolig hverken kan eller skal være et gode forbeholdt de som kan få hjelp til å komme seg inn på markedet, men en viktig del av velferdssamfunnet». Det påpekes også at økonomisk segregering er uønsket

fordi det «vil bidra til større avstand og lavere tillit mellom ulike befolkningsgrupper», og at [d]et skal være et mål at så mange som mulig skal kunne bo i nærheten av der de jobber» (Kaski et al., 2019, s. 2). Segregering tas også opp i innstillingen til Rødt sitt representantforlag, av komitemedlemmene fra AP og SV:

«I alle byer og boligområder må det være et mål at ulike grupper i befolkningen er representert. Ellers vil det føre til sosial segregering og at byområder vil bli forbeholdt kun høytlønte, velstående og boligspekulanter, mens arbeidstakere og vanskeligstilte henvises til andre boligområder. Dette er en uønsket byutvikling» (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020).

En slik segregering har bidratt til at utfordringene i leiemarkedet har hopet seg opp på østkanten, og disse utfordringene har blitt fremhevet i boligdebatten i Oslo de siste årene, blant annet ved hjelp av Braseth (2019) sin rapport *Bolig, bolig, bolig* og Prosser et al. (2017) sin rapport *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*.

I representantforslaget til SV (Kaski et al., 2019, s. 1) problematiseres det også at leiemarkedet har hatt lite fokus fordi fokuset har vært på eierlinja. Det ønskes alternativer til å eie egen bolig også for andre enn vanskeligstilte. Det fokuseres på at forholdene på utleiemarkedet må forbedres, og at det ikke kan «være markedet alene som sørger for det» (Kaski et al., 2019, s. 1). Dette er en anerkjennelse av at markedet ikke kan løse utfordringene med sosioøkonomisk segregering, og dette er i tråd med EVAPLAN sine funn, som beskrevet i 4.4.2.

Det ikke-kommersielle narrative har lenge vært nedprioritert politisk. Som jeg viser i tabell 3 (vedlegg 1), iverksatte aldri Stoltenberg II-regjeringen det politiske mandatet for bygging av ikke-kommersielle utleieboliger, som de forankret i sin regjeringsplattform i 2005 og igjen i 2009. Stortingsflertallet i 1999 gikk også inn for bygging av 5000 ikke-kommersielle boliger per år, uten resultater. Daglig leder i Leieboerforeningen kommenterer dette i en nettartikkel: «[R]esultatet av 40 år med til tider heftig boligdebatt, er omtrent lik null. Markedet styrer like hjerteløst som før» (Aasen, 2019).

En informant fra Leieboerforeningen mener at grunnen til denne nedprioriteringen er at det er kostbart om man skal bygge ikke-kommersielle boliger i stort omfang. «Hvis du setter deg

ned og begynner å regne på det, da blir det veldig mye penger. [...] Det vil være så mye penger at ingen kommunepolitikere eller andre politikere ville tro på dette.»

Informanten uttrykker at det krever et stort omfang om ikke-kommersielle boliger skal ha en strukturell betydning, og kobler opp byrådets politikk:

«[Det] jeg er mest redd for, det er at Oslo kommune sin satsing skal bygges på noen piloter. Vi snakker om et lite omfang, kanskje noen 100 boliger. Og de forblir noe som er veldig hyggelig og eksklusivt for noen 100 husstander. [...] Men for alle oss andre, har det ingen betydning. Så å lage et marked i markedet innebærer at det er omfang.»

Rødtpolitikeren Luis Espinoza, som sitter i byutviklingskomiteen i Gamle Oslo bydelsutvalg, sier i et debattinnlegg i Vårt Oslo at «[p]lanen om en tredje boligsektor må være mer enn bare fine ord og intensjoner fra byrådet. Vi trenger den nå». Han skriver også at «[d]et handler om at vi lever i en klassesdelt by, og forskjellene utjevner seg ikke av seg selv» (Espinoza, 2020).

Ordføreren i Oslo, Marianne Borgen, viser at det er en politisk vilje til at adressere disse klasseforskjellene. Hun sier til Dagsavisen: «I dag er boligpolitikken borte fra den politiske debatten, og overlatt til markedet. Vi må ta tilbake boligpolitikken. [...] Markedet er en forskjellsmaskin, og forskjellene blir stadig større» (Vestreng, 2019).

6.2 Markedsdiskursen og utfordringsbilde to

Jeg vil plassere rasjonalitetene til informantene fra gruppeintervjuet med en kommersiell boligutvikler i markedsdiskursen. De har vært i dialog med en ikke-kommersiell aktør om samarbeid, men på intervjutidspunktet var det fremdeles uvisst om samarbeidet kom til å forankres. Den ene informanten reflekterer rundt det sosiale aspektet ved å kunne tilby bostabilitet. Videre sier informanten at samarbeid med en ikke-kommersiell aktør kun er aktuelt om det er vanskelig med vanlig kommersiell utvikling:

«Men hadde det ikke vært utfordringer på tomta, så hadde det ikke vært økonomisk lønnsomt å inngå et sånt samarbeid. Hadde ikke eiendommen hatt de utfordringene, blir det jo kommersiell utvikling og full pris ut i markedet, ikke sant. Det er jo økonomien i det som til syvende og sist er det viktigste her» (intervju med kommersiell boligutvikler A).

Informanten setter det økonomiske aspektet før det sosiale aspektet, jfr. eiendomskonflikten. Dette er illustrerende for aktører som argumenterer i tråd med markedsdiskursen. Likevel er et narrativ at det er markedsmekanismene som er best på å fordele ressurser, og det offentlige skal ikke blande seg inn. Det offentlige skal heller tilrettelegge for at markedsmekanismene i boligmarkedet fungerer godt. Aktører som taler for markedsdiskursen mener at den generelle boligforsyningen helst skal baseres på kommersiell boligutvikling. Om det oppstår utfordringer, som en ny gruppe som faller ut av boligmarkedet, er den grunnleggende utfordringen at markedsmekanismene ikke fungerer optimalt. Den ene OBOS-informanten uttrykker at det viktigste problemet i dagens boligmarked handler om tilbud og etterspørsel. «Det er det fundamentale som uansett må være på plass hvis det markedet skal fungere» (intervju med OBOS-informant A). Jeg tolker at OBOS-informanten mener at det fremste målet er et velfungerende boligmarked der flest mulig eier boligen sin, og det aller viktigste for å oppnå dette er byggetakten, slik at tilbudet kan komme etterspørselen i møte.

OBOS-informanten hevder at det er naturlig at folk faller utenfor boligmarkedet i storbyer med fortsatt urbanisering og en byggetakt som ikke klarer å følge etterspørselsveksten. Dermed blir det nødvendig å snakke om en tredje sektor, som er de som faller utenfor boligmarkedet, «som du normalt skulle tenke har ressurser til å kunne eie sin egen bolig» (intervju med OBOS-informant A).

«Det er et rent resultat av at det er mange flere som vil flytte dit enn det er tilgjengelige boliger. Sånn sett kan du si at, hadde man bygget nok, så hadde det sannsynligvis ikke vært et problem på samme måte. [...] [D]et viktigste må uansett være å bygge mer» (intervju med OBOS-informant A).

Narrativet om at det burde bygges mer framfor å skape en tredje boligsektor, kan belyses ytterligere av FrP-komiteemedlemmene sine kommentarer i innstillingen til Rødt sitt representantforslag. De mener at plan- og bygningsloven må forenkles for å effektivisere byggekostnadene slik at boligprisene synker, at boligbyggingen må økes og at det bør bygges infrastruktur i storbyens randsoner slik at attraktive boområder åpnes opp her (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020, s. 3).

I den åpne høringen i kommunal- og forvaltningskomiteen om Rødt sitt representantforslag argumenterer bransjeorganisasjonene Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) og Eiendom Norge imot representantforslaget (2020). NEF påpeker blant annet at «[t]iltak som leie-til-eie

og andre tiltak som senker terskelen til boligmarkedet er fint for noen, men det kan ikke erstatte en aktiv reguleringspolitikk som gir tilbudsvolum», og at en viktig faktor i prising av nye boliger er effektive planprosesser og økning av utnyttelsesgraden på tomter (2020). Eiendom Norge påpeker at eierlinja har vært en stor suksess blant annet på grunn av dens formuesutjevning, gode virkninger på sysselsetting og dens effekt på trykghetsfølelse og frihet (2020). Eiendom Norge påpeker at «man skal være forsiktig med idyllisering av ulike varianter av den tredje boligsektor», og viser til at allmennboligsektorene i Danmark og Sverige har «ganske mange problemer som vi har sluppet unna i Norge: store konsentrasjoner av mennesker med sosiale problemer, kriminalitet, i Danmark store problemer med ekstremisme som vokser i disse boområdene» (2020). Derimot støtter Eiendom Norge forsøkene på tredje boligsektor, «enten de utføres av Oslo kommune, OBOS eller Fredensborg» (2020).

Rasjonaliteten om bevaring av eierlinja er viktig i markedsdiskursen, og dette kan belyses med vurderingen av representantforslaget som ble gjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved statsråd Monica Mæland. Hun viser til at målet til den norske boligpolitikken er å legge til rette for at så mange som mulig av dem som ønsker det, skal kunne eie sin egen bolig, og at målet til den boligsosiale politikken er at også vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne kjøpe egen bolig (vedlegget i Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020). Komitémedlemmene fra Høyre og KrF støtter vurderingen. I vurderingen sier hun videre:

«Norge valgte på 1980- og 90-tallet å deregulere boligmarkedet og å oppheve husleiereguleringen. Nesten alle boliger omsettes i dag i et fritt marked. Løsningene vi velger fremover, må passe inn i denne modellen. En tredje boligsektor kan ha noen fordeler, men også flere klare ulemper. Blant annet vil de som eventuelt kjøper en bolig innenfor dette boligmarkedet ikke få ta del i den generelle verdistigningen i markedet, noe som igjen vil skape en innlåsingseffekt. Prislappen vil også bli høy dersom man skal etablere en såpass stor boligsektor at flere enn kun noen tilfeldige få kan få hjelp. Jeg tror ikke modellen som er foreslått gir mer effektiv hjelp til de som trenger det, enn dagens løsninger» (vedlegget i Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020).

Videre kommenterer hun at dagens virkemidler er gode, og at de statlig jobber «kontinuerlig med ulike leie-til-eie modeller, startlån, etableringstilskudd og annen bistand, for å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet kan etablere seg i egen bolig» (vedlegget i Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020).

I innstillingen til Rødt sitt representantforslag mener komitémedlemmene fra FrP at mye av poenget med å eie egen bolig vil forsvinne om det etableres ikke-kommersielt eie, fordi man da går glipp av verdiøkningen og den medfølgende økonomiske friheten (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020). I innstillingen til SV sitt representantforslag blir samme argument brukt av komitémedlemmene fra Høyre, FrP og KrF. De mener at en oppdeling av boligmarkedet i ulike sektorer i praksis vil gjøre det vanskelig for mange å ta del i det ordinære boligmarkedet med den prisveksten og forutsigbarheten det gir, og at det heller ønskes «å prioritere varig vanskeligstilte til å komme seg inn på det ordinære markedet» (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019, s. 6). Komitémedlemmene vektlegger også at selveierdemokratiet «bidrar til å spre økonomisk makt, gir gode bomiljø, forutsigbarhet og bidrar til verdiskaping,» og at det «gir god velferd for den enkelte» (Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2019, s. 2).

For å illustrere spenningen mellom diskursene vil jeg trekke inn en debattutveksling vedrørende Oslobolig, mellom Selvaag Bolig og OBOS i Dagens Næringsliv.

Administrerende direktør i Selvaag Bolig Rolf Thorsen uttrykker at de ikke ønsker å inngå et offentlig-privat samarbeid om et boligselskap som skal operere non-profit. «[V]i har ingen eksempler der private aktører har levert sine tjenester med forutsetning om at de ikke skal tjene penger», skriver Rolf Thorsen. Han skriver videre at «[v]eldedighet gir heller ikke incentiv for å være effektiv. De aller fleste selskaper har som mål å gi avkastning til sine eiere, ikke alene sysselsette medarbeidere» (Thorsen, 2019). Om jeg tillater meg å vende denne analogien tilbake til boligmarkedet, sier Thorsen at de fleste boligutviklingselskaper har som mål å gi avkastning til sine eiere, ikke alene å tilby et hjem til folk.

Videre skriver han: «Det beste middelet kommunen har for å holde prisveksten lav og sikre boliger til flere er å øke regulering av tomter og gi tillatelse til å bygge høyere og tettere i sentrum» (Thorsen, 2019). Han taler samtidig for at kommunen heller bør selge tomtene sine til boligutviklere som kan konkurrere om å bygge kostnadseffektivt og smart enn å bruke de i non-profit-samarbeid. Konsernsjef i OBOS Daniel Kjørberg Siraj skriver som svar i et

debattinnlegg: «Å bruke verdien av kommunale tomter til å lette veien inn i boligmarkedet for mange, kan umulig være mer enn et ideologisk problem for enkelte» (Siraj, 2020). Han skriver at det var OBOS som tok initiativ til at Oslo kommune burde etablere et samarbeidsselskap med private aktører for å løse byens boligutfordringer.

For det første viser dette at den ikke-kommersielle diskursen har fått gehør hos den kommersielle boligaktøren OBOS. Derfor kan jeg ikke plassere OBOS som aktør i markedsdiskursen, kun elementer av deres virksomhet. *For det andre* illustrerer Siraj et av mine poenger med å dele opp disse diskursene, nemlig at ens diskurser har rot i ens ideologi.

6.3 Definisjonskampen om begrepet tredje boligsektor

Her skal jeg diskutere hvordan begrepet 'tredje boligsektor' kan bli oppfattet på ulike måter. Sarah Prosser sier i en podkast at

«man må kunne beskrive [tredje boligsektor] nøyaktig, ellers blir det bare forvirring og folk kan velge å ikke snakke om det. ... Men hvis man har gode ord rundt denne tredje sektoren, så kan man begynne å utvikle de modellene vi trenger»
(Radorabulistene-podkast, 2019).

Rasjonaliteten er å først forankre definisjonen, for så å utvikle og etablere modellene som behøves. Begrepet defineres imidlertid vagt når det omtales i den offentlige boligdebatten, og empirien min viser at det er flere forståelser av begrepet. Informantene fra TBBL, Leieboerforeningen og Sarah Prosser forstår begrepet som ikke-kommersiell boligutvikling. Imidlertid har en av OBOS-informantene og enkelte kommersielle aktører en litt annen forståelse som resonnerer med markedsdiskursen. Byrådets definisjon kan oppfattes som litt tvetydig. Oppsummert sier empirien min at tredje boligsektor tolkes enten som en *alternativ, ikke-kommersiell boligutvikling* eller som *en ny markedsgruppe som trenger nye boligkjøpsmodeller*. Disse forståelsene resonnerer med henholdsvis den ikke-kommersielle og den kommersielle diskursen.

Hensikten med min kategorisering er å fremheve at en aktør sin definisjon av tredje boligsektor avhenger av aktørens verdensanskuelse og ideologi. Definisjonen avhenger av hvilke utfordringer som får forrang i aktørens problemforståelse. Det kan hende aktøren selv ikke er bevisst hvilken ideologi som styrer ens egen rasjonalitet, eller at aktøren ikke føler seg forpliktet til en viss ideologi. De ideologiske skillelinjene kan bli borte. Ofte er det

ideologiske resonnementer som ikke kommer fram, men som likevel ligger bak en aktørs løsningsforslag. De potensielle konfliktene mellom utfordringsbildene kan bli usynlige. En av konfliktene er konflikten om selveierbegrepet, med solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser på hver sin side av konflikten. Dette skal jeg analysere i kapittel 6.1.4 og 6.1.5. Om konfliktene ikke løftes fram, kan eierbegrepet forbli tvetydig. Dette har igjen betydning for diskusjonen om hvem som skal være målgruppen til den tredje boligsektor. Et bredt segment kan passe inn her: økonomisk vanskeligstilte i kommunale boliger, innvandrerefamilier med mange familiemedlemmer, leietakere med ustabilitet eller andre utfordringer i private leieforhold, unge i etableringsfasen som ikke får lånefinansiert kjøp av bolig, aleneforsørgere, og så videre.

6.3.1 Den ikke-kommersielle forståelsen av tredje boligsektor

Her skal jeg redegjøre for hvordan tredje boligsektor oppfattes som et alternativt, ikke-kommersielt boligtilbud. I min empiri er det Sarah Prosser, TBBL-informantene, Leieboerforeningen-informantene, Rødt og SV på statlig nivå og til dels byrådet i Oslo (Ap, SV og MDG) som har denne oppfatningen.

Sarah Prosser er sentral for dybdeforståelsen av tredje boligsektor og boligfokuset til både Bydel Gamle Oslo og byrådet. En av mine andre informanter omtaler henne som «en tredje boligsektor-mester» (intervju med informant B fra Bydel Gamle Oslo). Hennes erfaring rundt temaet strekker seg fra grasrotnivå til overordnet kommunalt nivå. Hun har vært spesialrådgiver for sosialt entreprenørskap og innovasjon for Områdeløft Grønland og Tøyen, og i den stillingen var hun blant annet stifter og prosjektleder for nabolagsinkubatoren Tøyen Unlimited og medforfatter av Bydel Gamle Oslo sin *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger* (Prosser et al., 2017). Etter dette ble hun ansatt i byrådsavdeling for byutvikling for å være medforfatter av Kunnskapsgrunnlaget (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). I tillegg har hun vært involvert i arbeidet med TBBL. Sarah mener at tredje boligsektor

«skal være for folk som er imellom det kommunale og det kommersielle, og sliter enten med å komme ut av det kommunale og inn i en stabil, forutsigbar leie, eller en litt annen eierstruktur med begrensede muligheter i det kommersielle markedet».

På spørsmål om hvem som skal utvikle disse boligene, svarer hun at

«det skal være ikke-kommersielle boligløsninger, og det skal være politikere bak dem som støtter strukturene rundt det, som sørger for at det kan skje. Det er ikke et offentlig tilbud, men det bør absolutt være en offentlig støttet sektor. Fordi det ikke er noen store aktører i den sektoren akkurat nå i Norge, trenger kanskje det offentlige å stimulere nye aktører inn i den sektoren. Jeg tror det kommer blomstrende fra mange spirende piloter og små aktører» (intervju med Sarah Prosser).

TBBL er en av de små aktørene hun sikter til. Ett TBBL-medlem tenker «at tredje boligsektor, som man også bruker mye internasjonalt, svarer til en boligsektor som verken er offentlig eller markedsstyrt. På en måte en ideell privat boligsektor. Eller en ideell ikke-offentlig boligsektor» (intervju med TBBL-medlem A). TBBL-informant B ser på den tredje boligsektor som noe mellom det åpne, frie markedet som har blitt for de med aller mest penger og det kommunale markedet som er for den svakeste gruppen i samfunnet, for de med aller minst penger. Videre ser TBBL-informant B på en tredje boligsektor som

«noe som går på at det ikke skal være fokus på profitt i boligen, og at det at boligen skal være et sted du bor i, og ikke noe du tjener penger på. Det skal ikke være et investeringsobjekt, men det ser man jo mange steder i verden og også i Oslo, at det har blitt» (intervju med TBBL-informant B).

En annen TBBL-informant (C) uttrykker en mer radikal forståelse av hva en tredje boligsektor skal være. Aller først påpeker informanten at hen forstår planene om en tredje boligsektor som «en politisk anerkjennelse av at det er et problem med inngangen til bolig [...] og da trenger man en ny måte å oppmuntre og tilrettelegge for at flere kan komme inn i boligsektoren». Samtidig sier hen at «hvis jeg skal være superradikal, så mener jeg hele det økonomiske systemet vi har per i dag ikke er holdbart. Det er basert på uendelig vekst. Det går ikke.» En tredje boligsektor bør være en midlertidig løsning, med premisset om at «det må være en revolusjon innenfor den økonomiske modellen vi har, for at det skal bli mer rettferdig». Dette medlemmet mener at hensikten med en tredje boligsektor er å utslette behovet for en tredje boligsektor. Behovet for en tredje boligsektor vil opphøre når den markedsbaserte boligsektoren baseres på andre premisser enn vekst. Informanten påpeker videre at tredje boligsektor er «en måte å riste litt, eller banke på døra til modellen i Norge», en veldig markedsstyrt modell der «lovverket er satt opp slik at eiendomsutviklere har mye mer makt enn i andre land for å bestemme hva de skal bygge og hvor de skal bygge det».

Sentralt i modellen er «den globale tanken at din egen bolig egentlig er din sparebank», og dette har ført til at «eiendomsutviklere og boligutviklere, uten å tenke langsiktig, bare har bygget og bygget og bygget, kvm kvm kvm, pris pris pris. Det har vært helt crazy sykt» (intervju med TBBL-informant C). Et annet TBBL-medlem tenker «at [ikke-kommersielle boliger] burde bli helt likestilt med markedsbaserte boliger» (intervju med TBBL-informant D).

Leieboerforeningen fremhever også nødvendigheten av ikke-kommersielle boliger. I deres boligpolitiske plattform står det at de «skal arbeide for at det stimuleres til en vesentlig økt andel rimelige utleieboliger med nøktern standard, såkalte ikke-kommersielle boliger», og de mener at «[m]yndighetene må gjennomføre en utredning om ikke-kommersielle boliger» (Leieboerforeningen, 2012). En av mine informanter i Leieboerforeningen forklarte at den tredje boligsektor for Leieboerforeningen er en sektor som er skjermet for markedskreftene. Informanten kommenterte også at den subsidierte eierlinja i Norge er et problem, og at det må på plass en velfungerende leiesektor for å stabilisere boligmarkedet. Boligsystemet burde ha «tenance neutrality», noe som betyr at det er like lønnsomt å eie som å leie (intervju med Leieboerforeningen-informant A).

6.3.2 Kommunens definisjon av tredje boligsektor

Kommunen diagnostiserer utfordringene i boligmarkedet slik de fremstilles i utfordringsbilde én. Figuren i Kunnskapsgrunnlaget (se figur 1) uttrykker at tredje boligsektor skal være noe annet enn kommunale eller markedsbaserte boliger, men begrepet «ikke-kommersiell/ideell» uttales ikke eksplisitt. Dette er grunnen til at jeg skriver over at Oslobyrådet *til dels* oppfatter tredje boligsektor som et ikke-kommersielt boligtilbud. Sarah Prosser, en av medforfatterne av Kunnskapsgrunnlaget, forklarer at det var en del diskusjoner rundt dette. Hun forklarer at hun

«tror vi mente det var 'ikke markedsdrevet' som var viktigst, og vi vil ha plass til løsninger som var 'genuinely affordable' og forutsigbare på alle måter, og med rom til overgangene fra kommunale til tredje sektor-boliger og fra tredje sektor-boliger til markedsbaserte» (intervju med Sarah Prosser).

Kunnskapsgrunnlaget legger ingen politiske føringer. De politiske føringene, og dermed mandatet for å utvide den kommunale boligpolitikken, ble etablert i Byrådssaken *Nye veier til egen bolig* (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b) og plattformen for byrådssamarbeid mellom

AP, MDG og SV (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c). I byrådssaken nevnes den ikke-kommersielle faktoren én gang:

«[V]ed siden av å videreføre den norske eierlinjen og teste ut strategier og virkemidler for hvordan flere kan få mulighet til å kjøpe en egnet bolig, vil byrådet jobbe for å utvikle et mer sosialt og inkluderende leiemarked med flere ikke-kommersielle alternativer» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b, s. 4).

I byrådsplattformen nevnes det også én gang. Byrådet vil:

«Utrede etablering av et boligselskap «Oslobolig» i samarbeid med private aktører, som skal operere non-profit med målsetning om å realisere flere rimelige boliger i Oslo» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019c, s. 37).

Selv om Kunnskapsgrunnlaget ikke legger politiske føringer, har det likevel stor diskursiv tyngde når politikken skal utformes. Det står skrevet at begrepsbruken «kan være avgjørende for å gi tydelighet og klar kommunikasjon om hva som er kommunens ambisjoner, og hvordan framtidens politikk skal styre framtidens boligtilbud i Oslo» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 9). Et spørsmål som kan stilles er om det potensielt kan være avgjørende for kommunens ambisjoner og politikkutforming at den ikke-kommersielle faktoren er utelatt fra definisjonen i Kunnskapsgrunnlaget. Dette skal jeg diskutere i analysen rundt hovedproblemstillingen.

6.3.3 Den kommersielle forståelsen av tredje boligsektor

Her skal jeg redegjøre for hvordan tredje boligsektor kan oppfattes som en markedsgruppe. Jeg har ikke mye empiri for å underbygge at dette er en vanlig forståelse, men etter å ha fulgt nøye med på debatten rundt tredje boligsektor i over ett år, har jeg identifisert at noen aktører subtilt legger denne forståelsen til grunn for argumentene sine. I min empiri fra intervjuene er det en OBOS-informant som oppfatter det slik, og ettersom informanten har en rolle med litt innflytelse i OBOS kan det ha innvirkning på OBOS sin videre virksomhet. Ellers er det en masteroppgave som definerer det slik, og jeg tolker det som at kommersielle aktører som tilbyr leie-til-eie-løsninger også definerer det slik.

Den ene informanten fra OBOS forholder seg til tredje boligsektor som «at det er personer som du normalt skulle tenke har ressurser til å kunne eie sin egen bolig, men som på grunn av høye boligpriser og strenge forskrifter, ikke kan det» (intervju med OBOS-informant A).

OBOS sin måte å imøtekomme denne utfordringen er to nye boligkjøpsmodeller, Bostart og Deleie. På spørsmål om boligkjøpsmodellene er en del av den tredje boligsektor, svarer informanten:

«[D]et er ikke en del av den tredje boligsektor, men det er til for å dekke.. for å ha tilbud til den tredje boligsektor. Fordi det er jo nettopp det som er med den tredje boligsektor, at de har ikke et ordinært tilbud i dag, så [dette er] en modell som de også har mulighet til å kjøpe» (intervju med OBOS-informant A).

Informanten forstår tredje boligsektor som en markedsgruppe. Her kan det identifiseres en definisjonsforskjell av tredje boligsektor. På den ene siden kan det handle om etterspørselssiden, altså en markedsgruppe som trenger en måte å komme seg inn i boligmarkedet. På den andre siden kan det handle om tilbudssiden, altså utformingen av et alternativt boligtilbud. Etterspørselssiden fokuserer på definisjonen av markedsgruppen, mens tilbudssiden fokuserer mer på organiseringen av selve boligtilbudet, eller en ny måte å organisere boligtilbudet. Dette kan føre til ulike løsningsforslag. Informanten omtaler tredje boligsektor som en viss gruppe som faller utenfor boligmarkedet, og sier at boligkjøpsmodellene er ment å adressere det at eierandelen er på vei ned. Boligkjøpsmodellene deres åpner for leieløsninger, men disse skjer på midlertidige og kommersielle vilkår, da de baserer seg på at man skal ende opp med å eie. I Bostart er modellen slik at OBOS har forkjøpsrett til boligen, noe som hindrer salg på det frie markedet og maksimal profitt, men man tjener likevel på prisveksten i markedet. I Deleie kan leietakeren få sjansen til å endre opp med fullt eierskap. OBOS-informanten kommenterer hensikten med de nye boligkjøpsmodellene: «[H]vis det er sann at eierandelen skal gå ned, så burde den kanskje treffe inntektskvartilene likere» (intervju med OBOS-informant A). Målet er altså at de nedre inntektsgruppene skal eie, ikke leie.

Det er flere som definerer tredje boligsektor etter etterspørselssiden. I masteroppgaven til Rana og Christensen (2019) defineres den tredje boligsektor som en markedsgruppe. De undersøkte hvilke utfordringer utbyggere som ønsker å tilrettelegge for den tredje boligsektor møter, og her inkluderes flere kommersielle aktører. De definerer både OBOS sin Bostart og TOBB sitt leie-før-eie-konsept som modeller som retter seg mot markedsgruppen «tredje boligsektor».

Ved å definere tredje boligsektor som en markedsgruppe, blir organiseringen av boligtilbudet utelatt fra definisjonen, og dermed åpnes det opp et kommersielt rom. Fredensborg Bolig er en aktør som har fattet interesse, og tilbyr nå leie-til-eie-løsninger til denne markedsgruppen. I en artikkel i Klassekampen forklarer Tollef Svenkerud, den ene eieren av Fredensborg Bolig, hvorfor konseptet med en tredje boligsektor er interessant: «Vi kan bygge flere boliger raskere ved å henvende oss til attraktive kjøpegrupper som i dag er ekskludert fra boligmarkedet» (Brandvold og Gjestvang, 2019). I samme artikkel kommenterer Sunniva Holmås i SV planene til Fredensborg: «[J]eg tror ikke det Fredensborg Bolig lanserer, vil løse de utfordringene vi har. [...] De driver et kommersielt boligprosjekt. Det vi krever, er tusen ikke-kommersielle boliger. Det er en vesensforskjell» (Brandvold og Gjestvang, 2019).

6.3.4 Diskusjon om definisjonskampen

OBOS-informant B sier at behovet for den tredje boligsektor har oppstått fordi

«man har en helt ny gruppe på boligmarkedet [...] som har høy utdanning og gode, trygge jobber, som for eksempel sykepleiere, som jo aldri blir arbeidsledige, de er en kjernegruppe. Det historisk nye nå er kanskje at det er de som sliter. Det er plutselig en helt ny gruppe som er helt oppegående, selvstendige, ressurssterke, men som allikevel ikke kommer seg inn på boligmarkedet» (intervju OBOS-informant B).

Informanten stiller også spørsmål om hvorvidt det «bare er et spørsmål om at prisgapet mellom lønningene og boligprisene i Oslo har økt så veldig mye ... eller trenger vi noe helt nytt, fordi vi trenger mer også på lang sikt?» (intervju OBOS-informant B). Informanten nyanserer de ulike bakgrunnene og hensiktene som kan ligge bak fokuset på den tredje boligsektor. Dette kan også være grunnlaget for definisjonskampen om hva den tredje boligsektoren skal være og hvem den skal være for.

Definisjonskampen mellom den ikke-kommersielle og den kommersielle forståelsen har betydning for potensialet for ikke-kommersielle boliger. Ved at tredje boligsektor defineres som en markedsgruppe, åpner det for kommersielle løsninger, og dette påvirker potensialet for å definere tredje boligsektor som ikke-kommersielle boliger. Rommet for tredje boligsektor må deles med kommersielle løsninger, noe som kan føre til at ikke-kommersielle løsninger får lite plass.

I den ikke-kommersielle diskursen er poenget med en tredje boligsektor at den skal være utenfor både den kommunale og den kommersielle sektoren. En sektor skjermet for markedskreftene. Diskursen resonnerer med den politiske venstresiden sitt syn på tredje boligsektor, som vist over. Rødt sine ambisjoner om ikke-kommersielle eierboliger er å utjevne økonomiske forskjeller og tilby økonomisk utsatte trygge og stabile bosituasjoner, uten mål om profitt. I tillegg uttrykker Sarah Prosser i intervjuet at tredje boligsektor bør være et forsøk på å lage en universalordning, noe som betyr at sektoren bør bli et reelt alternativ ved siden av den kommunale og den kommersielle sektoren.

Den andre forståelsen av eierskap, med mål om profitt, passer inn i den kommersielle forståelsen av tredje boligsektor som en markedsgruppe. Det kan inkludere kommersielle løsninger og dermed har kommersielle boligutviklere insentiv til å bidra fordi de får muligheten til å sikre seg en ny markedsandel. Den typiske modellen for å sikre seg denne markedsandelen i Norge er leie-til-eie-løsninger. Her oppstår det en vinn-vinn-situasjon både for markedsgruppen og tilbydereren av leie-til-eie-løsningen. Markedsmekanismene bidrar dermed til å løse utfordringen med den nye gruppen som faller ut av boligmarkedet, og det er unødvendig med ikke-kommersiell boligutvikling.

I mine intervjuer var det den ikke-kommersielle definisjonen som var dominerende. Jeg vil derfor ikke overdrive denne definisjonskampen. Hensikten med å inkludere den i analysen er å vise at den ligger som en latent konflikt, og ved å unngå å definere tredje boligsektor som ikke-kommersiell, kan det ha eventuell påvirkning for kommersielle aktører sine løsninger. Dette kan bli aktuelt i Oslobolig, når kommunen skal samarbeide med OBOS og eventuelt andre kommersielle aktører.

6.4 Post-politisk boligpolitikk, fraværende interessekonflikt

I dette delkapittelet skal jeg vise at den post-politiske tilstanden med konsensus rundt markedsdiskursen kan være en årsak til depolitiseringen av en interessekonflikt som det tidligere har vært mye strid rundt. Dette delkapittelet tar også opp én spenning i interessekonflikten – hva offentlige subsidier skal gå til, og delkapittel 6.5 tar opp en annen spenning – definisjonen av selveierbegrepet. I delkapittel 6.6 skal jeg diskutere hvordan den siste spenningen er i ferd med å repolitiseres.

Ettersom nyliberalismen har blitt en innflytelsesrik diskurs i norsk boligpolitikk, illustrert med nyliberaliseringsprosessene i boligmarkedet fra 1980-tallet og hegemoniet til

markedsdiskursen, har den ikke-kommersielle diskursen med dets utfordringsbilde vært marginalisert i boligdebatten. Dette har også marginalisert utfordringene på leiemarkedet, både det kommunale og private. Sandlie og Sørvoll (2017) hevder at stivhengige prosesser i boligsystemet har ført til politisk og kulturell marginalisering av leiemarkedets aktører, blant annet Leieboerforeningen. En av mine informanter fra Leieboerforeningen antyder at de fremdeles har denne posisjonen i boligsystemet. Informanten sier at deres innvendinger i boligdebatten blir oppfattet som at «de mener det, vi vet jo at de mener det». Videre sier informanten: «Men det er sånn man hersker, styrer».

De boligpolitiske veivalgene etter 2. verdenskrig, og de selvforsterkende, stivhengige prosessene som fulgte, ga makt til aktører, ideer og institusjoner som støtter opp om eierlinja (Sandlie og Sørvoll, 2017). Det ble etablert konsensus rundt eierlinja, lite offentlig innblanding i generell boligforsyning og selektive støttetiltak til vanskeligstilte. Sandlie og Sørvoll (2017) hevder videre at historisk betingede rammebetingelser bidrar til å strukturere oppfatningene om hva som er mulig å endre og til å delvis begrense viljen til endring, med mindre aktørene overbevises om at endring er hensiktsmessig.

På grunn av myndighetenes manglende adressering av generell boligforsyning er det flere som hevder at det ikke føres boligpolitikk. Osloordfører Marianne Borgen hevder at «boligpolitikken er borte fra den politiske debatten, og overlatt til markedet» (Vestreng, 2019). Fritt Ord sin direktør Knut Olav Åmås hevdet i 2019 at «det finnes ingen norsk boligpolitikk» og at boliger «burde være helse- og sosialpolitikk, men er nesten bare næringspolitikk» (Åmås, 2019). I et intervju i Plan tidsskrift i 2012 betegnet tidligere direktør i NBBL Thor Eek norsk boligpolitikk som en politikk «for 3 prosent av befolkningen, mens de resterende 97 prosent mangler den boligpolitikken de både fortjener og trenger» (Nystad, 2012). Han synes prioriteringen av vanskeligstilte grupper i boligpolitikken har gått for langt og skjer på bekostning av behovene til den øvrige del av befolkningen (Nystad, 2012).

Jeg vil hevde at denne manglende boligpolitikken kommer av at 'det politiske' – altså det rommet som adresserer makt, konflikt og den ideologiske organiseringen av samfunnet – er fjernet fra 'politikken'. Jeg vil hevde at konflikten som blir undertrykt i boligpolitikken og -debatten er interessekonflikten mellom boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet. Jardar Sørvoll, som har forsket på denne konfliktens betydning for boligkooperasjonens deregulering, forklarer interessekonflikten som at «[p]rinsippet om solidaritet betydde

selvoppofrelse for et større gode, [... og] ideen om boligeierskap betydde personlig belønning, hvertfall i dens mer individualistiske tolkning» (Sørvoll, 2014, s. 151 i Sørvoll og Bengtsson, 2018, min oversettelse). Denne konflikten fremhever ideologiske spenninger og adresserer den ideologiske organiseringen av samfunnet, og gjør politikken disruptiv. Rancière kunne kanskje sagt at en slik undertrykking av konflikt fører til at vi ikke har ordentlig boligpolitikk, da det ikke er rom for noe disruptivt (Swyngedouw, 2011).

I perioden da boligmarkedet ble liberalisert og prisreguleringen ble fjernet fra borettslagsandeler var det opphetet debatt rundt denne konflikten, som vist i 4.2.1. Etter at boligeierinteressene vant fram har det derimot vært politisk konsensus om at prisreguleringer ikke er ønskede virkemidler i boligmarkedet, om selveierbegrepet og om at man skulle kunne tjene på salg av boligen sin (Sørvoll, 2011). Det er denne politiske konsensusen jeg hevder har vært post-politisk. En slik konsensus kan være skjebnesvanger for satsing på ikke-kommersielle boliger, som i sin kjerne innebærer at prisen fastsettes utenfor markedet og at man ikke kan tjene på salg av boligen sin.

Interessekonflikten innebærer en ideologisk spenning om hva offentlige subsidier skal gå til. En ikke-kommersiell sektor kan være et spørsmål om å innrette boligpolitikken til å tilby bolig som universelle velferdsgoder for alle, fra dagens innretning som tilbyr bolig som selektive velferdsgoder for utsatte grupper. Dette koster penger og handler derfor om politiske prioriteringer. En mulighet er å omprioritere penger gjennom omrokking av subsidiesystemet, men da vil det bli mindre gunstig å eie. Det vil rukke ved eierlinja og boligeiere sin vekstagenda. Dessuten er det bred politisk enighet om subsidier til boligeiere for å opprettholde eierlinja, og om å rette subsidier mot selektiv støtte til vanskeligstilte, ikke mer. Det er politisk upopulært å utfordre dette. Som påpekt av både Holt-Jensen (2013) og Sandlie og Sørvoll (2017): Mandatet til boligutvalget som skrev *NOU 2011:15 Rom for alle* ba eksplisitt om å ikke adressere skatt på bolig. Sandlie og Sørvoll (2017, s. 55) hevder at fordi boligeierinteressene står sterkt i norsk boligpolitikk og fordi folk flest er boligeiere, ønsker politikerne «i liten grad å utfordre denne velgergruppen ved å frata eller redusere eierfordelene som ligger i dagens politikk». Åslaug Haga (Haga 2012, referert til i Holt-Jensen, 2013) er redd regjeringen ikke tør ta den store diskusjonen om skatteregime. Sandlie og Sørvoll (2017) og Holt-Jensen (2013) bruker stivhengighetsbegrepet til å forklare dette. Holt-Jensen (2013) påstår at analytikere og boligforskere er «sosialisert inn i den institusjonelle strukturen som er bygd opp i boligsektoren», og at de dermed «utredet og

foreslår tiltak med basis i «eierlinjen», eksisterende institusjoner og liten eiendomsskatt» (s. 8).

Flere av mine informanter mener at den sterkt subsidierte eierlinja er et problem.

Leieboerforeningen-informant A viser til evalueringer, blant annet OECD (2019) sin evaluering av norsk økonomi, som advarer mot ustabiliteten til Norges boligøkonomi på grunn av eierfokus. Informanten mener at det må på plass en velfungerende leiesektor for å stabilisere boligøkonomien, og taler for finansiell nøytralitet mellom eie og leie. Informanten mener at vi trenger et mangfold av eierstrukturer og av type boliger, og dette gjenspeiles i deres boligpolitiske plattform der det blant annet står at de skal arbeide for ikke-kommersielle utleieboliger (Leieboerforeningen, 2012).

Informanten fra Leieboerforeningen sier at det har vært en prinsipiell diskusjon i styret om det er best å kreve skattesubsidiene til eiersektoren fjernet, eller om det er utenkelig, og at det dermed er bedre å kreve subsidier inn i leiesektoren. «Og vi har falt ned på det. Vi bruker rettferdighetsargumentasjon. Det er urettferdig at ikke leieboerne også skal få noe» (intervju med Leieboerforeningen-informant A). Leieboerinformanten taler for solidaritetsprinsippet som handler om at leie burde bli et like godt alternativ som å eie, men unngår å kreve skattesubsidiene til eiersektoren fjernet. Et spørsmål av relevans som jeg ikke kan gå nærmere inn på er hvorvidt finansiell nøytralitet kan oppnås ved kun å subsidiere leiesektoren uten å redusere subsidiene til boligeierne.

6.5 Boligen som et hjem og en finansiell ressurs

Interessekonflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser handler også om hvordan man ser på en bolig:

«[H]vordan ser vi på en bolig, er det et velferdsgode, er det en vare, er det et finansobjekt? Er en tredje boligsektor noe som skal gjeninnføre boligen som et velferdsgode, for eksempel?» (intervju OBOS-informant B).

OBOS-informanten stiller retoriske spørsmål rundt boligens funksjon, og antyder at boligen ikke er et velferdsgode i dag. Som tidligere nevnt behandles ikke bolig som en velferdspilar på lik linje som de andre velferdspilarene helse, utdanning og arbeid. Etter den boligsosiale vendingen endret norsk boligpolitikk sin rolle fra å være en politikk innrettet mot universelle velferdsgoder for hele befolkningen, til å være innrettet mot selektive velferdsgoder for

utsatte grupper (NOU, 2011). Generell boligforsyning ble overlatt til private kommersielle aktører. Andre sektorer har derimot beholdt private ideelle aktørers rolle i det generelle tjenestetilbudet, for eksempel helse- og omsorgstjenester, skole og barnehage, men de ideelle sektorene er sårbare og gjenstand for ideologisk kamp. Dette illustreres med bevegelsen for profittfri velferd, frontet av blant annet partiet Rødt og kampanjen 'Velferd uten profitt' som adresserer 'Velferdsprofitørene' (Kampanjen 'Velferd uten profitt', 2019, Herning, 2017). Bolig er fraværende i denne ideologiske kampen. En grunn til at profitt på bolig aksepteres er den politiske konsensusen om at man skal kunne tjene på salg av boligen sin (Sørvoll, 2011). Hvorfor kan man ikke bruke samme argumentasjonsrekker som brukes i kampanjen 'Velferd uten profitt', på utleiende som forsømmer sine plikter overfor sine leietakere? En forklaring kan være at staten kun har mandat til å sørge for at bolig er et velferdsgode for vanskeligstilte på boligmarkedet, ikke for den generelle befolkningen.

I den generelle boligforsyningen behandles bolig istedenfor som en vare og et investeringsobjekt. Den grunnleggende årsaken til dette er kommodifiseringen av bolig som skjedde i etterkant av dereguleringen av kredittmarkedet. Internasjonale finansmekanismer har deretter påvirket det norske boligmarkedet. Flere TBBL-medlemmer tar opp dette som en utfordring for ikke-kommersiell boligutvikling. Sosiologen Saskia Sassen har også flere perspektiver på finansmekanismer og boligmarked. Hun har uttalt i The Guardian at bedrifters storoppkjøp av storbyers bygninger har store konsekvenser for likhet, demokrati og rettigheter, blant annet i forbindelse med at folk blir kastet ut av sine selveierboliger (Sassen, 2015). Internasjonale finansmekanismer har altså mye å si for boligsektoren. I et intervju i Plan tidsskrift hevder Sassen at globale byer i økende grad har blitt omgjort til lekegrinder for investorer, og at man i dag ser en form for finansialisering som «i stor grad handler om å utvinne og konsentrere velstand» (Schnell, 2019). Hun sier videre:

«Ta for eksempel boligspørsmålet. Det handlet tidligere om å sikre alle et sted å bo. I dag er imidlertid boliger også del av svært abstrakte finansmarkeder. Det innebærer blant annet at boliger kan bli kjøpt og solgt mange ganger i løpet av en dag. Det tok ganske lang tid før man forstod hvordan boliger ble innlemmet i finansialiseringsprosesser som ikke handlet om hjem, men om å kjøpe og å selge asset backed securities» (Saskia Sassen sitert i Schnell, 2019).

Sassen sine perspektiver belyser at bolig også har andre funksjoner utover å være et hjem. I det norske boligsystemet er bolig et privat investeringsobjekt og gjenstand for storstilt forretningsvirksomhet, som beskrevet i 2.1.1. I boka *In Defense of Housing: The Politics of Crisis* av sosiologiprofessor David Madden og professor emeritus i byplanlegging Peter Marcuse, beskrives det at boligutvikling organiseres basert på behovene til investorer, utviklere og huseiere, ikke på behovet om at folk trenger et sted å bo (Lauster, 2018). Jeg observerer at behovene til investorer, utviklere og huseiere dreier seg om å ivareta privat eiendomsrett og økonomisk vekst, og for investorer og utviklere dreier det seg i tillegg om behovet for tilrettelegging for velfungerende boligmarkeder og effektive planprosesser. Dette er hensyn som må inkluderes i planleggingen av bærekraftige samfunn. Eiendomskonflikten i planleggingstriangelet til Campbell (1996) kan belyse hvilke dilemmaer planleggere står ovenfor når de skal organisere boligutviklingen. Både den økonomiske dimensjonen som handler om vekst, effektivitet og privat eiendomsrett, og den sosiale dimensjonen som handler om sosial rettferdighet og kollektive goder, må ivaretas. Her kan man plassere interessekonflikten mellom boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet. Det er den økonomiske dimensjonen, og derav boligeierinteressene, som hittil har fått gehør i det nyliberale boligsystemet i Norge.

Begge informantene fra Leieboerforeningen sier at det kan se ut til at noe er i ferd med å endre seg. Informant A sier at det kan se ut som det er et paradigmeskifte i emning når det gjelder å adressere eierlinjas utfordringer. Den andre informanten fra Leieboerforeningen sier: «jeg har en følelse av at det å leie kommer til å bli mer vanlig, og [...] at det å eie bolig ikke nødvendigvis skal være et mål for like mange i framtiden som det er i dag» (intervju med Leieboerforeningen-informant B). Om informantene spår riktig, og det er et paradigmeskifte i emning, kan det illustrere at solidaritetsprinsippet får mer og mer hold, potensielt til ulempe for boligeierinteresser.

Jeg har identifisert tegn på at interessekonflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser, altså en type eiendomskonflikt, er på vei tilbake i den politiske og den offentlige debatten. I neste delkapittel viser jeg hvordan det foregår en repolitisering av denne interessekonflikten på kommunalt nivå. Det kommunen har mulighet til å adressere er spenningen rundt selveierbegrepet og spenningen om hvorvidt man ønsker å tjene på boligen sin. Som jeg skal vise ønsker Oslobyrådet å adressere leiemarkedet, ikke kun styrking av eierlinja.

6.6 Repolitisering av interessekonflikten?

Rancière sin kur på 'konsensusykdommene' er å «repolitisere konflikter slik at de kan bli adressert, navngi folket på nytt og gi politikken tilbake dens tidligere synlighet i håndteringen av problemer og ressurser» (Rancière, 1995, s. 106, sitert i Allmendinger og Haughton, 2012). Her skal jeg diskutere det første og siste aspektet. Det andre aspektet, «å navngi folket på nytt», blir sentralt i analysen i kapittel 7.

Interessekonflikten som blir adressert handler om boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet, og innad denne konflikten er det spørsmål om definisjonen av selveierbegrepet. Spørsmålet er hvorvidt det er nødvendig å eie egen bolig for å føle eierskap til den. Sørvoll (2011) hevder at det siden 1980-tallet har vært politisk konsensus om at dette er nødvendig. Jeg skal først redegjøre for hvorfor denne politiske konsensusen har vært tilstede. Deretter skal jeg vise hvordan konsensusen slår sprekker.

Leiemarkedet i mellomkrigstiden var en kilde til ustabilitet på grunn av 'gårdeierveldet'. Boligeierskap var en vei ut av denne situasjonen. I dag er det fremdeles akseptert at boligeierskap er «the badge of citizenship», i Turner og Wessel (2019) sine ord, og det kan brukes samme begrunnelse som i mellomkrigstiden, fordi dagens leiemarked også er en kilde til ustabilitet. Boligeierinteresser hevder at stabilitet oppnås ved boligeierskap. Som vist over hevder NEF at boligeierskap og selveierdemokratiet har effekt på formuesutjevning, sysselsetting, trygghetsfølelse og frihet. I tillegg hevder flere at ikke-kommersielle boliger kan føre til et A- og B-lag i boligsystemet. NBBL, i sitt høringsuttalelse til Rødt sitt representantforslag, beskriver en situasjon som kan sammenlignes med situasjonen i etterkrigstiden: De som bor i ikke-kommersielle boliger blir misunnelige på de som bor i boliger som kan omsettes på det frie markedet og slik kan ta ut gevinst ved videresalg (2020). Løsningen blir dermed å få flest mulig inn i boligmarkedet slik at de ikke går glipp av fortjenesten. Høyre fremmet også dette argumentet i en debatt under Tøyen Boligfestival i februar 2020.

Derimot tyder det på at det slår sprekker i konsensusen om at boligeierskap er å foretrekke for å oppnå stabile bosituasjoner. Det tyder også på at det slår sprekker i konsensusen om at boligen skal gi fortjeneste. Noe av det som bidrar til dette er at det kommer fram at dagens boligmarked er årsak til økonomiske ulikheter på boligmarkedet. Den ikke-kommersielle diskursen ført fram av byrådet, Rødt, Leieboerforeningen og TBBL, fremhever hvordan boligmarkedet skaper og forsterker økonomiske ulikheter. Forskere viser også til dette, der

økonomiske overføringer gjennom generasjoner eller 'foreldrebanken' allerede skaper A- og B-lag i boligsystemet (Holt-Jensen, 2013, Galster og Wessel, 2019). Den ikke-kommersielle diskursen forsvarer retten til en trygg og god bosituasjon uavhengig av om man eier eller leier, og uavhengig om man har en 'foreldrebank' i ryggen. De hevder at eierskap til egen bolig kan oppnås også i trygge og stabile leieforhold, og derfor er det viktig å fokusere på å forbedre leiemarkedet. TBBL-informant C forteller om La Borda, et medlemsstyrt byggeprosjekt i Barcelona, som var en av inspirasjonene til TBBL og som har deltatt på Tøyen Boligkonferanse flere ganger (TBBL, 2020). Gjennom egen utforskning hadde La Borda kommet fram til hva som var viktig for folk, og det var trygghet over at de har et hjem. TBBL-informant C sier: «Det spilte ingen rolle om de eide eller leide det. At de kunne ha trygghet i å ha et hjem. Og det kjenner jeg meg igjen i.» Sarah Prosser erfarer det samme. Hun forteller om en stor samling i forbindelse med TBBL sin tidlige fase og Pilotbydelstudien, og der uttrykte mange at de «mye heller bare ville ha den leiligheten uten mulighet til å tjene profitt, men at de visste den var sin, så lenge de vil ha den» (intervju med Sarah Prosser). Dette viser i tillegg at ikke alle ønsker å eie for profittmotivets skyld.

De som fremmer den ikke-kommersielle diskursen og utfordringsbilde én bruker også en argumentasjon som viser at de positive effektene ved selveierdemokratiet ikke nødvendigvis er betinget av disposisjonsform (leie eller eie), men av andre faktorer, som bostabilitet, nabolagseffekter, boligens fysiske kvalitet og mindre trangboddhet. Umblijs et al. (2019) sin gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning i rapporten *Boligens betydning for annen velferd*, slår fast dette. Noen av de som taler for å adressere leiemarkedet bruker denne argumentasjonen, blant annet ikke-kommersielle boliginitiativ og Leieboerforeningen. Rasjonaliteten er videre at man ikke kun skal adressere dagens problemer i leiemarkedet ved å komme seg ut av det, slik markedsdiskursen og utfordringsbilde to taler for.

Jeg vil imidlertid nyansere Oslobyrådets perspektiv. De tar utgangspunkt i at definisjonen av tredje boligsektor inneholder en individuelle, som beskrevet i kapittel 5 (se figur 1). Denne individuelle innebærer rom for overgang fra tredje sektor-boliger til markedsbaserte, slik Sarah forklarte i 6.3.2. Dette betyr i praksis at tredje boligsektor kan være et midlertidig stoppested, i veien mot en egen bolig i det kommersielle markedet. Dette viser at byrådet tar hensyn til at folk vil komme til å ønske å eie egen bolig. Byrådet bemerker ettertrykkelig i byrådssaken *Nye veier til egen bolig* at de ønsker å styrke eierlinja. Imidlertid bemerker de også at et mål er å øke stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet. Strategiene for å nå målet er

å bidra til større mangfold og stabilitet gjennom egne utleieprosjekter, å tilrettelegge for at større private aktører etablerer sosialt bærekraftige og stabile leietilbud og å jobbe for rammebetingelser som sikrer gode og forutsigbare leieforhold innenfor privat småskala utleie (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b, s. 5).

Ettersom byrådet ønsker et mer stabilt og forutsigbart leiemarked, men ikke utfordrer eierlinja, er jeg skeptisk til hvorvidt byrådet faktisk adresserer definisjonen av selveierbegrepet. Har ikke byrådet tro på at tredje sektor-boliger vil tilby såpass trygge og stabile bosituasjoner at man føler tilstrekkelig eierskap? Har de ikke tro på at mange nok innbyggere vil være fornøyde med å bo i en trygg, stabil og rimelig leiebolig, uten å ønske en eierbolig som man kan tjene penger på? Tross alt er eierlinja forankret i Norge både kulturelt, sosial og økonomisk. Om enten det ene eller det andre er tilfelle, er byrådet pragmatiske i forhold til repolitiseringen av selveierbegrepet, og i politikken deres er det fremdeles boligeierinteressene som får forrang over solidaritetsprinsippet.

De som utfordrer selveierbegrepet, handler i tråd med Peter Marcuse (2011) sin oppfatning om at det er essensielt å utfordre mytene rundt boligeierskapets og dets spekulasjonsaspekt. Det er også i tråd med Turner og Wessel (2019) som hevder at den aksepterte ideen om at «homeownership is the ‘badge of citizenship’» må utfordres (s. 504). Min tolkning er at de taler for å adressere interessekonflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteressene, noe som kan gjøre politikken disruptiv og bringer fram ‘det politiske’.

Over har jeg introdusert hvordan interessekonflikten mellom boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet har vært depolitisert og jeg har vist hvordan enkelte spenninger er gjenstand for repolitisering, blant annet selveierbegrepet. Et viktig spørsmål jeg skal utforske videre er hvor diskursprosessen rundt repolitiseringen foregår. Diskursene i boligdebatten som jeg har diskutert hittil baserer seg på diskursene på både lokalt og statlig nivå. På statlig nivå har SV og Rødt tatt solidaritetsprinsippet og forsøkt å få gjennomslag for tilrettelegging for ikke-kommersiell boligutvikling, men Stortingsflertallet og den borgerlige regjeringen blokkerer forsøkene. Boligeierinteressene og den nyliberale markedsdiskursen er såpass tilstedeværende hos Stortingsflertallet at solidaritetsprinsippet ikke får oppslutning. I Oslo får derimot solidaritetsprinsippet nok oppslutning hos byrådet til å adressere leiemarkedet, men ikke nok oppslutning til å røre eierlinja. Et sted det derimot får tilstrekkelig oppslutning til å både adressere leiemarkedet og røre eierlinja, er hos aktører som setter de økonomisk utsatte i

fokus, som fokuserer på å myndiggjøre stemmer som ellers marginaliseres i boligdebatten. Ifølge min tolkning setter dette fokuset solidaritetsprinsippet i sentrum, og dette fokuset er kjernen til repolitiseringsprosessen. Aktører med dette fokuset ser det som helt essensielt å adressere leiemarkedet, både det private og kommunale, fordi de ser at leiemarkedet for mange er det eneste reelle alternativet. Dermed blir ønsket om å tjene penger på boligen sin sekundært. I neste kapittel skal jeg diskutere hvordan grasrotinitiativet TBBL har drevet fram repolitiseringen av selveierbegrepet med drahjelp fra andre initiativer i BGO og Leieboerforeningen.

7 Analyse av underproblemstilling 2

Hvilken rolle har TBBL for diskursene rundt tredje boligsektor i Oslo?

Fram til byrådsskiftet i 2015 var det markedsdiskursen som hadde diskursivt hegemoni i Oslo kommune, opprettholdt av et borgerlig byråd, kommersielle aktører og boligeierinteresser. Etter byrådsskiftet, som var et maktskifte fra blått til rødgrønt, har den ikke-kommersielle diskursen fått stadig mer plass i boligdebatten i Oslo. I dette kapitlet viser jeg at dette kan ha vært et resultat av en interaktiv diskursprosess som har foregått mellom lokalt bydelsnivå og kommunalt byrådsnivå. Byrådsnivået har gitt politiske signaler om at de ønsker å satse på ikke-kommersielle boliger, initiativer på bydelsnivå har reagert på dette, og dette har igjen påvirket byrådet.

I dette kapitlet skal jeg diskutere rollen TBBL har spilt for diskursene rundt tredje boligsektor. Dette belyser siste del av hovedproblemstillingen. Jeg skal diskutere hvordan framveksten av TBBL har påvirket og vært påvirket av byrådet. I tillegg er arbeidet til Bydel Gamle Oslo viktig kontekst. Alt dette har bidratt til å løfte frem utfordringene i utleiemarkedet. Jeg skal også vise hvordan TBBL sitt arbeid har bidratt til repolitiseringen av selveierbegrepet. TBBL har bidratt til å slå sprekker i konsensusen om at boligeierskap er å foretrekke for å oppnå stabile bosituasjoner og om at boligen skal gi fortjeneste. Dette er med på å adressere konflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser. TBBL har gitt tyngde til den ikke-kommersielle diskursen, og den ikke-kommersielle diskursen har gitt tyngde til TBBL. I diskusjonen skal jeg benytte konsepter rundt politisk subjektivering, politisk aktørskap, makt og diskurser.

7.1 Politisk påvirker og nettverksbygger

Tøyen Boligbyggelag (TBBL) har de siste årene spilt en viktig diskursiv rolle i den boligpolitiske debatten i Oslo, og for kommunens satsing på en ikke-kommersiell, tredje boligsektor. TBBL sin rolle må imidlertid sees i sammenheng med den lokale konteksten og de andre boligpolitiske initiativene i Bydel Gamle Oslo, som beskrevet i casestudiekapitlet. Starten kan sies å være Bydel Gamle Oslo sin rapport *Pilotbydel for gode boligosiale løsninger*, skrevet av programkontoret for Områdeløft Grønland og Tøyen. Ole Pedersen var en av forfatterne av denne rapporten, og han var også initiativtaker til Nedenfra, den første Tøyen Boligkonferanse og en av grunnleggerne av Tøyen Boligbyggelag. Senere ble konferansen arrangert i samarbeid med Tøyen Boligbyggelag, og i flere år har denne

konferansen satt det politiske søkelyset på utfordringene i Bydel Gamle Oslo, spesielt Grønland og Tøyen. Den kraftige boligprisstigningen var også en grunn til at det politiske søkelyset fra byrådet ble såpass stort.

Politiske signaler fra byrådet har påvirket TBBL, og TBBL har indirekte påvirket byrådets politikktutforming. Dette ble uttrykt i intervju med TBBL-informant A:

«[Byrådet] har fulgt med på det arbeidet vi har gjort, og de har også i og for seg deltatt på Tøyen boligkonferanse, så vi ser jo at det er ting fra Tøyen boligkonferanse som er tatt inn [i Kunnskapsgrunnlaget]. [...] Og vi har jo på en måte orientert oss litt i forhold til de politiske signalene [som har vært gitt lenge], og prøvd å synliggjøre oss som en aktør som kan møte en del av den politikken det har blitt signalisert at man har ønsket» (intervju med TBBL-informant A).

Informanten sier at TBBL sitt arbeid har blitt fanget opp i Kunnskapsgrunnlaget uten at de har spilt det inn aktivt. «Vi har på en måte bare aktivt opptrådt, synliggjort oss i den generelle boligpolitiske offentligheten» (intervju med TBBL-informant A).

«[J]eg tror på en måte [Pilotbydelrapporten] både har direkte påvirket Kunnskapsgrunnlaget, det er mye gjenkjennbart fra Pilotbydelen til Kunnskapsgrunnlaget, men at det også har påvirket partiene i bydelen og igjen så har det påvirket partiene i byen. [...] [D]en boligpolitiske politikken til Arbeiderpartiet er jo spilt inn av Gamle Oslo Arbeiderparti. Så det er liksom noe.. den påvirkningen vi har hatt har vært noe direkte, men også mye gjennom bydelen og at bydelen har bidratt til å påvirke byrådet og bystyret» (intervju med TBBL-informant A).

Tatt i betraktning at *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger* påvirket Kunnskapsgrunnlaget en hel del, og at Kunnskapsgrunnlaget var utgangspunkt for byrådssaken *Nye veier til egen bolig*, ser man at det har vært en politisk påvirkning fra TBBL til byrådets utforming av mål og strategier for en utvidet kommunal boligpolitikk. I Finansutvalgets arbeid med byrådssaken, før vedtaket i bystyret, hadde utvalget et innspillmøte for å forbedre deres behandling av byrådssaken. Her inviterte de TBBL til å holde et 15 minutters innspill. Dette illustrerer at TBBL har lyktes i å posisjonere seg som en sentral aktør i den boligpolitiske debatten.

Mine observasjoner fra deltakelsen på Tøyen Boligfestival i februar 2020, sammen med intervjuer, har vist at TBBL og deres konferanser har vært en viktig boligpolitisk kontaktarena, med deltakere fra lokale beboere, byrådet og store og små boligpolitiske aktører. Konferansenes rolle som nettverksbygger har blitt stadig større med årene.

TBBL sitt virke har påvirket andre boligaktører, ikke kun kommunen. En TBBL-informant forklarer:

«Det vi ser, er at også store etablerte aktører har merket at vi finnes, og ser at vi kanskje kommer med noe nytt inn i dette som helt sikkert også kan bidra til å utvikle deres tilgjengelige strategier og tilnærminger. Mange av de store aktørene har jo også en - og det gjelder både OBOS og Selvaag, har jo en eller annen form for.. om ikke realistisk, så gode intensjoner med bolig- og byutvikling, [...] altså, det er ikke rene kapitalistiske maskiner som skal hente ut mest mulig kapital fra eiendoms- og boligmarkedet. De har et genuint ønske om å bidra til bedre byer og til gode bomiljø og gode byer» (intervju med TBBL-informant A).

TBBL-informant A sier også at de har blitt kontaktet av folk som har fått en åpenbaring om at «det faktisk er mulig å starte et lokalt, sosialt lite boligbyggelag». I dialogen har TBBL fortalt om sine erfaringer. Videre ønsker TBBL å synliggjøre det de har gjort og kommer til å gjøre i en rapport, «der ambisjonen vil være å gi de overføringsverdi, ved å ha en gjennomsliktighet og en synlighet i hvordan vi har fått det til, og å gjøre den kunnskapen tilgjengelig for andre» (intervju med TBBL-informant A). Rapporten ble utgitt i februar 2020 på Tøyen Boligfestival/Boligkonferanse.

7.2 Fremmer marginaliserte stemmer og marginaliserte narrativ

I kraft av at TBBL har klart å posisjonere seg som en sentral aktør i den boligpolitiske debatten, har de vært viktige for diskursformasjonen i offentligheten og i kommunens politikktutforming. De har bidratt til å styrke den ikke-kommersielle diskursen og dens tilknyttede utfordringer, spesielt de som fins i både det kommunale og private utleiemarkedet i BGO (se 4.1 og 4.3). Kort oppsummert er dette utfordringer som fører til at økonomisk utsatte havner i en fattigdomsfelle eller må flytte hyppig, noe som reduserer bostabilitet. Leieboerforeningen sier i en OsloMet-artikkel at den kommunale boligsektoren i Oslo er i 'dyp krise' (Gulbrandsen, 2019). TBBL har også bidratt til å løfte fram stemmene til grupper som har en tendens til å marginaliseres i debatter. Hannah Eline Ander, en samfunnsgeograf

tilknyttet Kritisk bynettverk, sier i et intervju i Plan tidsskrift at «[s]vært mange i byutviklingsdebatten har en blindsoner for byens arbeiderklasse og vanskeligstilte» (Ander sitert i Hatlevik, 2020). TBBL har bidratt med å sette lys på denne blindsonen.

Regjeringen og stortingsflertallet, som gir mandat til Husbanken, ønsker å styrke gjeldende system. Det er allerede et støttesystem for kategorien 'vanskeligstilte på boligmarkedet', og de mener at ressursene burde mobiliseres for å styrke dette systemet istedenfor å bygge opp et nytt, ikke-kommersielt system, slik jeg beskriver i 6.2. 'Vanskeligstilte på boligmarkedet' ender opp med å bli fanget i utleiemarkedet og i kategorien 'vanskeligstilt'. Derav faller de ut av både boligmarkedet og av debatten.

Grunnen til at TBBL har bidratt til å løfte fram stemmene til grupper som ellers er en blindsoner i byutviklingsdebatten, er boligbyggelagets sterke lokale forankring i lokalbefolkning og medlemmer. Verkstedsserien 'Bo på Tøyen – 10 år til' var støpeskjeen til TBBL, og her deltok et stort mangfold av beboere. TBBL fortsatte med fokus på medvirkning og grasrot demokrati, noe som gjenspeiles i visjonene deres (se tabell 5). De har arrangert nabolagsmiddager der alle er velkomne, medlemmer eller ei, og flere verksteder, og på disse verkstedene har medlemmene aktivt fått ta del i utformingen av boligbyggelagets arbeid. TBBL-informant C har en stor visjon om medvirkning som innebærer at medlemmene skal føle eierskap, og utviklingen av organisasjonen skal skje basert på denne eierskapsfølelsen. TBBL forsøker aktivt å myndiggjøre de stemmene som vanligvis er en blindsoner i byutviklingsdebattene.

Stemmene som ellers er en blindsoner i byutviklingsdebattene, er økonomisk utsatte som faller mellom boligsosiale støtteordninger og/eller som bor i ustabile småskala utleieforhold. Blant disse er også vanskeligstilte på boligmarkedet. De har vanligvis ikke tilstrekkelig med sosial eller økonomisk kapital for å bidra i byutviklingsdebattene. Det er gjerne de som har størst behov for alternative, stabile boforhold. Disse er en stor del av medlemsmassen til TBBL. Disse er vanligvis underrepresentert i formelle medvirkningsprosesser i regi av utbyggere, der prosessene ofte skjer ovenfra-ned. For eksempel har ikke boligbyggelaget OBOS medlemsstyring som et mandat, mandatet er heller å bygge for sine medlemmer (intervju OBOS-informant B). TBBL ligner i dette henseende mer på en selvbyggergruppe, en type aktør som er vanlige i byer i andre land, for eksempel i London (Oslo kommune v/

Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). Her går medvirkningsprosessene heller nedenfra-opp, og i TBBL ligger fokuset på at de vanligvis underrepresenterte stemmene blir hørt.

TBBL-informant C trekker fram det å knytte folk sammen og støtte hverandre som «vårt største håp i fremtidig boligutvikling». Hen illustrerer med det vellykkede initiativet Pure House Co-Live Lab som bruker co-living konsept, og at de har fått til rimelige boliger. Men her er rimelige boliger bare et biprodukt, for det det egentlig handler om er

«å koble folk sammen, å støtte hverandre. Det ser vi i TBBL, det er et sånt fantastisk bredt spekter av ulike folk, ulike bakgrunner som kan komme sammen, snakke sammen og dele historier på en veldig lavterskel måte. Men det er en begynnelse på hvordan man kobler folk sammen. Fantastisk. Da kan vi bygge på det» (intervju med TBBL-informant C).

7.3 TBBL fremmer repolitiseringen og retten til byen

Som vist tidligere mener TBBL-informant C at hele vårt økonomiske system som er basert på uendelig vekst ikke er holdbart. Informanten mener det må til en strukturell økonomisk revolusjon for at systemet skal bli mer rettferdig. I forbindelse med dette filosoferer informanten rundt hvordan strukturell endring skjer: Det starter med en bevisstgjøring av at man er rammet av en situasjon, og da organiserer man seg og gjør noe med det. Deretter følger markedet etter.

Informanten uttrykker at TBBL ble til ut fra en slik bevisstgjøring. «Vi ønsker å ansvarliggjøre våre medlemmer. Så lenge de har kapasitet til det. Vi skal ikke tvinge dem til å gjøre det, vi skal oppmuntre dem til å gjøre det» (intervju med TBBL-informant C). I forlengelsen av dette sier informanten:

«Og når vi er flere [enn TBBL], og når vi er bedre organisert, så kan vi gjøre noe med det. Så lenge flere kommer inn i problematikken og sier: 'okei, dette må vi gjøre noe med. Okei, det fins noen tiltak, og nå må vi organisere oss bedre'. Da kommer markedet til å respondere på det. Det er sånn verden funker for meg» (intervju med TBBL-informant C).

TBBL-informant C har en tilnærming om at kollektiv endring er mulig, bare man er mange nok. TBBL har hatt rollen som et samlende sted, et sted som har tatt utfordringene i både kommunalt og privat leiemarked på alvor. Ved å fokusere på medlemsstyring, forsøker de å

myndiggjøre menneskene som er utsatt for disse utfordringene. De samler folk som ellers marginaliseres i byutviklingen, og dette bidrar med bevisstgjøring om at de ikke er alene om uverdige og stabile boforhold. Gjennom dialog om lokalbefolkningens utfordringer og behov, og forsøk på å forme deres boliginitiativ deretter, viser TBBL at det kan skapes alternative botilbud. Blant annet har de vært i dialog med beboere i kommunale gårder. Flere av TBBL-informantene sier at de ønsker å inkludere vanskeligstilte på boligmarkedet i sine boligprosjekter.

Swyngedouw (2011) er av oppfatningen at egalitære rom er viktig for å skape en demokratisk politikk. Noe av det Swyngedouw (2011) etterlyser er fokus på repolitisering og å bevisstgjøre folk om at de kan ha politisk aktørskap. Slik Rancière oppfatter repolitisering, må det skje en politisk subjektivering: At folk som vanligvis blir tilsidesatt og marginalisert i politikken og som blir oppfattet som rabalder og støy, ytrer seg utenfor sin forventede rolle og krever å bli hørt. TBBL sitt arbeid og inkludering av marginaliserte stemmer og narrativer kan tolkes som en metode for å skape egalitære rom i boligpolitikken, gjennom en politisk subjektivering av disse marginaliserte gruppene. Det skjer en bevisstgjøring blant de marginaliserte om at de kan ha politisk aktørskap. Gjennom TBBL blir de myndiggjort og har potensiale til å bryte ut av kategorien 'vanskeligstilt'. Slik bryter de også ut av diskursen om at de kun kan hjelpes via boligsosiale støttetiltak, og skaper en ny identitet som dreier seg om at de kan drive fram alternative boligtilbud. Schmidt (2011) sin tilnærming til diskurser og makt kan belyse denne prosessen med å bryte ut av kategorier og diskurser. Ved å anerkjenne at diskurser kan gi makt til aktører, og at aktører selv kan gi makt til diskurser, kan aktører som ikke har maktposisjoner i samfunnet få makt fra sine diskurser, ifølge Schmidt (2011).

Staten, via dagens boligsosiale politikk, putter de marginaliserte gruppene inn i kategorien 'vanskeligstilt', og dermed settes de inn i diskursen om at de kun kan hjelpes via boligsosiale støttetiltak. De marginaliserte gruppene, via å bli med på TBBL sitt myndiggjørende prosjekt, skaper nye identiteter. Diskursen som gir makt til disse gruppene, er diskursen om at de er utsatt for en utilstrekkelig, umyndiggjørende boligsosial politikk. Samtidig, ved å opptre samlet i TBBL, gir de oppslutning og makt til denne diskursen. Slik kan diskursen bli en reell del av boligdebatten.

I det egalitære rommet som TBBL bidrar med å skape, bringes den hittil depolitiserte konflikten om selveierbegrepet fram i den offentlige debatten. TBBL viser at det kan være

mulig å skape stabile boforhold og eierskap over egen bosituasjon uten å måtte blande inn privat eiendomsrett, men at det kan være nok med en borett, som er en felles eiendomsrett. Gjennom politisk subjektivering blir selveierbegrepet repolitisert. Det disruptive elementet, og ‘det politiske’, gjeninnføres i ‘politikken’. Det som ellers har blitt oppfattet som rabalder, blir til en legitim diskurs i debatten. Det kan tyde på at TBBL er uenige i narrativet om at privat eiendomsrett er forutsetningen for et velfungerende demokrati, bestående av selvstendige, frie, ansvarlige og produktive borgere. Det kan tyde på at de mener eierskap kan oppnås gjennom andre faktorer enn privat eiendomsrett. Derav prioriterer de ikke boligeierinteresser.

Dette kan tolkes som å kreve ‘retten til byen’, som for Lefebvre innebærer en radikal endring av byens eiendomsforhold, der bruksretten av byrommet verdsettes høyere enn omsetningsverdien av byrommet. I tillegg kan det tolkes som å kreve en ‘radikal rett til bolig’, som for Marcuse og Madden innebærer å redusere fremmedgjøring og kommodifisering og øke demokratisering i boligsystemet. Via TBBL kan folk kreve dette.

7.4 TBBL som en del av en urban strategi?

TBBL ble til via Nedenfra sitt verksted, og Nedenfra ble til gjennom nabolagsinkubatoren Tøyen Unlimited, som ble opprettet med midler fra Områdeløft Grønland og Tøyen. På Tøyen Unlimited sin hjemmeside står det at hensikten er å «[støtte] lokale innbyggere med innovative løsninger på sosiale utfordringer» (Tøyen Unlimited, 2019), og de har bidratt til å realisere flere sosiale entreprenørskap med ideelle sosiale formål. Karen Lindgård fra SoCentral, en av samarbeidspartnerne til Tøyen Unlimited, sa på et frokostseminar i regi av Tøyen Unlimited: «Hvis vi skal nå vårt mål om et mer rettferdig samfunn gjennom å utløse innbyggers potensiale til å endre sitt eget nærmiljø, så trenger vi en større satsing på bærekraftige løsninger basert på lokal(e) kunnskap, ressurser, og behov» (Tøyen Unlimited, 2019). Sarah Prosser, som grunnla Tøyen Unlimited, sa i intervjuet med meg at «små initiativ må løftes fram».

Disse resonnementene er i tråd med Lefebvre sin ‘urbane strategi’ som handler om å kultivere de urbane frøene som allerede eksisterer, da de har potensiale til å endre byen radikalt, bare man klarer å forestille seg det som er mulig. ‘Det urbane’ er de meningsfulle sosiale interaksjonene i rommet som skaper bruksverdi av byrommet, til motsetning fra ‘byen’ som er en ren økonomisk betraktning av rommet som verdsetter det etter dets omsetningsverdi. Den ‘urbane strategien’ er en del av en større reorientering mot en urban revolusjon, mot en urban

framtid. Lefebvre mener at en urban framtid utenfor byens kapitalisme er mulig fordi byen er ansamlinger av folk som skaper urbanitet hver dag. Tøyen Unlimited søker å kultivere folks innovative løsninger på sosiale problemer. Jeg har vist at TBBL, som er et indirekte resultat av Tøyen Unlimited via Nedenfra, har bidratt til å repolitisere selveierbegrepet. De har skapt egalitære rom og bidratt til å myndiggjøre hittil marginaliserte stemmer som har vært en blindsoner i byutviklingsdebatten. Dette er alle bidrag til å løse sosiale problemer i boligsystemet. Som beskrevet i 7.1 ønsker TBBL å gjøre kunnskapen om etableringen av boligbyggelaget tilgjengelig for andre, og de har allerede vært i kontakt med folk som har fått en åpenbaring om at «det faktisk er mulig å starte et lokalt, sosialt lite boligbyggelag» (intervju med TBBL-informant A). Rapporten de har gitt ut inneholder prosessen de har vært gjennom, og dette kan bidra til at deres arbeidsmetoder sprer seg.

I dette kapitlet har jeg vist at TBBL, sammen med initiativene i Bydel Gamle Oslo, har bidratt med diskursive effekter på boligpolitikken. Det vises gjennom påvirkningen på byrådets mål og strategier. Dette viser at aktører kan bidra med å drive fram politisk vilje til endring i Oslo. Det kan tyde på at TBBL sitt fokus har lyktes med å forstyrre konsensusen om selveierbegrepet. Det gjenstår imidlertid å se hvorvidt TBBL faktisk lykkes med å få gjennomført konkrete ikke-kommersielle boligprosjekter. Dette kommer ikke så mye an på den kommunale politiske viljen, men den juridiske og institusjonelle konteksten kommunen må operere innad. Dette diskuteres i neste kapittel om underproblemstilling 3. I intervjuet med Sarah Prosser sa hun at en essensiell komponent som mangler i boligsystemet for å løfte fram små, ikke-kommersielle aktører er en ordentlig infrastruktur/etablerte rutiner rundt samarbeid mellom ikke-kommersielle aktører og resten av boligsystemet. Dette tar jeg også opp i svaret på underproblemstilling 3.

8 Analyse av underproblemstilling 3

Hvilke fokus kan TBBL bidra med til boligutviklingen i Hagegata 30, og hvilke mulighetsrom og barrierer er det for å bli inkludert i byrådets planer?

Ettersom kommunen har et trangt juridisk handlingsrom for å tilrettelegge for rimelige boliger, som beskrevet i 4.4.2, er en av deres muligheter for utvikling av ikke-kommersielle boliger og inkludering av ikke-kommersielle aktører, å benytte egne kommunale tomter. TBBL på sin side har sett på kommunale tomter som mulige tomter de kan jobbe med, og Hagegata 30 har vært et av hovedprosjektene. Som beskrevet i kapittel 5 er tomta Hagegata 30 definert som et pilotprosjekt i byrådssaken *Nye veier til egen bolig*, og i tillegg er det en egen byrådssak tilknyttet tomta som heter *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden*.

I dette kapittelet skal jeg knytte denne underproblemstillingen sammen med underproblemstilling 2. Det vil si at jeg skal knytte min analyse av TBBL sin rolle for diskursene rundt tredje boligsektor, opp til Hagegata 30. TBBL og kommunen har ulike interesser i tomta. De har ulik forankring i lokalmiljøet og ulike forståelser for hva som behøves av løsninger.

For det første handler ikke byrådets ambisjoner først og fremst om medvirkning, mens demokratiske og beboerstyrte boligtilbud er noe av hovedvisjonen og -ambisjonen til TBBL. TBBL sine mulighetsrom og barrierer for å inkluderes i byrådets planer er derfor interessant, da det har betydning for hvorvidt de lokale behovene og medvirkning ivaretas. Som vist i teorikapittelet er mange kommunale planprosesser preget av 'passiv deltakelse', og det er frivillig å drive med mer medvirkning utover minstekravene i PBL. Aspekter av relevans som jeg ikke kan komme inn på, er hvordan medvirkningsperspektivet vil ivaretas i boligprosjektet om ikke TBBL inkluderes, og hvorvidt de lokale beboerne som allerede er involvert i Hagegata 30 gjennom TBBL vil involveres. TBBL sitt bidrag kan potensielt være essensielt for den gode lokale forankringen som er etablert på Tøyen.

For det andre er det et spørsmål hvorvidt kommunen velger å prioritere ikke-kommersielle aktører. En nedprioritering av ikke-kommersielle aktører blir en potensiell nedprioritering av den ikke-kommersielle diskursen og det tilhørende utfordringsbildet. Isåfall kan konflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser bli relevant.

8.1 Fokus på stedssensitivitet og kunnskap om lokale behov og ressurser

I tillegg til å være et pilotprosjekt i *Nye veier til egen bolig*, var Hagegata 30 også en av pilotene foreslått i Pilotbydelstudien og i Kunnskapsgrunnlaget. Pilotbydelstudien anbefalte å ta i bruk Hagegata 30 for å møte lokalt boligbehov (Prosser et al., 2017, s. 200), og den anbefalte å innføre langsiktige leieavtaler og muligheter for leie til eie, men da med begrenset mulighet til å ta ut profitt på videresalg av leilighet. Kunnskapsgrunnlaget sin beskrivelse av pilotprosjektet var at det kunne være «lokalt forankrede, behovsdrevne piloter for blandet beboersammensetning», og det påpekes at det kan svare på «områdeløftets mål om bærekraft og forutsigbare boliger for barn og unge som vokser opp, samt involvering av beboerne» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 138). I tillegg ble Tøyen Boligbyggelag nevnt som en lokalt forankret aktør som kan drive beboerdrevet boligutvikling på tomte. I byrådssakene *Nye veier til egen bolig* og *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden* er ambisjonen å bruke tomte til både leie- og eierløsninger, men aspektet med lokal forankring, lokale behov og beboermedvirkning ble ikke nevnt. Jeg spurte Sarah Prosser, som var en av hovedforfatterne av både Pilotbydelstudien og Kunnskapsgrunnlaget, om hva hun mente om oversettelsen fra Kunnskapsgrunnlaget til byrådssakene. Hun sa hun savner stedsspesifikk og stedssensitiv pilotering. Hun sa at

«det var egentlig det mellom, tredje sektor-løsninger, som trengs, så jeg lurer på hvorfor man ikke kan ha hele bygningen til å være den tredje sektor? For da må man ha de to andre sektorene utenfor, men [byrådet] prøver å ha alt inn i samme bygning for å vise at man kan finne en løsning på det for alle. Så det er litt sånn, man må kunne de områdene veldig godt for å forstå akkurat hva trengs, og hvilke ressurser som allerede fins der, og hvordan de kan integreres» (intervju med Sarah Prosser).

Derav er min tolkning at det har skjedd en kunnskapsoverføring fra lokalt bydelsnivå til overordnet kommunalt nivå, og gjennom byrådssakene ble kunnskapen forsøkt overført tilbake til Hagegata 30. Det som har blitt borte på denne lange veien, er det stedssensitive, som Sarah peker på.

TBBL kan tilby dette fokuset i Hagegata 30. De har jobbet mye med prosjektering av Hagegata 30, og ut fra verksteder med potensielle beboere i Hagegata 30 forstår de akkurat hva som trengs, og hvilke ressurser som allerede fins der, og hvordan de kan integreres, slik Sarah Prosser etterlyser. Som beskrevet i kapittel 7 fremmer TBBL marginaliserte stemmer og marginaliserte narrativ ved å være et samlende sted som tilrettelegger for egalitære rom.

Gjennom Hagegata 30 forsøker TBBL å samle og myndiggjøre lokalbefolkningen på Tøyen som ellers marginaliseres i byutviklingen. Hittil har de hatt flere beboerverksteder med Hagegata 30 som case, og disse har lagt premissene for forståelsene av behov, målgrupper og forslag til organisering. Ut fra dette anser TBBL barnerike barnefamilier, ungdom og enslige forsørgere for å ha det største uløste boligbehovet blant de vanskeligstilte på boligmarkedet (TBBL, 2020, s. 86). Videre ønsker de å etablere en beboergruppe, og de ønsker å tilrettelegge for egeninnsats.

8.2 Fokus på solidaritetsprinsippet

Som beskrevet tidligere kan det tyde på at TBBL mener at det ikke er nødvendig med privat eiendomsrett og muligheten for profitt på egen bolig for å oppnå eierskap over egen bosituasjon. Det kan også tyde på at TBBL sitt fokus har lyktes med å forstyrre konsensusen om selveierbegrepet, som bemerket i 7.3. I Hagegata 30 ønsker TBBL riktignok en kombinasjon av eie- og leieboliger, men de foreslår at eierboligene organiseres som et borettslag (TBBL, 2020, s. 88). TBBL-informant A sier at i dag er «borettslag en måte å organisere en selveierleilighet på», og at de ønsker å «gjenoppfinne den gamle borettslagsmodellen» i sine prosjekter. Som beskrevet i 4.2.1 var borettslagsmodellen basert på at selveierbegrepet ikke dreide seg om privat eiendomsrett, men om en felles eiendomsrett: En borettslag. Inkludering av TBBL i Hagegata 30 kan føre til at den gamle borettslagsmodellen basert på borettslag blir innført igjen. Dette vil være en forankring av at selveierbegrepet er repolitisert.

TBBL foreslår også å tilby en leie til eie-ordning «som også hensyntar de beboerne som av kulturelle og religiøse hensyn ikke ønsker å ta rentebærende lån» (TBBL, 2020, s. 89). Det er ulike måter å organisere leie-til-eie-ordninger. Den organiseringen som er vanligst, som allerede tas i bruk av kommersielle aktører og av flere kommuner for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet, resulterer i at man til slutt eier boligen og kan selge den videre på det frie markedet. Her vil jeg stille spørsmål om hvorvidt solidaritetsperspektivet og en 'radikal rett til bolig' bevares i leie-til-eie-løsninger. Leie-til-eie-løsninger vil gi noen flere tilgang til å kjøpe, men det vil fjerne leieboliger og adresserer ikke situasjonen til leietakere som fremdeles ikke har råd til leie-til-eie. I leie-til-eie-løsninger kan man argumentere for at fordelingsperspektivet innad sosial bærekraft ikke ivaretas, og at det er den økonomiske bærekraften og boligeierinteresser – det at folk vil kjøpe egen bolig – som prioriteres. Derav

blir solidaritetsperspektivet marginalisert og selveierbegrepet dreier seg om at man skal kunne kjøpe egen bolig.

Det fins imidlertid måter å organisere leie-til-eie som begrenser friheten til å selge videre, og som ivaretar solidaritetsprinsippet. Pilotbydelstudien foreslår leie til eie med begrenset mulighet til å ta ut profitt på videresalg av leilighet. «Slik blir boligen ikke bare en fordel for den første kjøperen, men forblir en tilgjengelig og rimelig bolig som ivaretar det lokale boligbehovet også ved videresalg» (Prosser et al., 2017, s. 202). Dette er en type solidaritetshensyn, og resonnerer med solidaritetsprinsippet som beskrevet av Sørvoll (2014, s. 151 i Sørvoll og Bengtsson, 2018, min oversettelse): «selvoppofrelse for et større gode». Dette resonnerer igjen med tesen om en ‘radikal rett til bolig’ og alt det innebærer, som beskrevet i 2.1.2. Ved bruk av denne løsningen nedprioriteres boligeierinteressen, som i dens individualistiske tolkning bunner i «ideen om at boligeierskap betyr personlig belønning» (Sørvoll, 2014, s. 151 i Sørvoll og Bengtsson, 2018, min oversettelse).

I byråds sakene diskuteres leie-til-eie som mulig modell i Hagegata 30. Det står ingenting om prisregulering ved videresalg. Byrådet baserer seg på definisjonen av tredje boligsektor som står i Kunnskapsgrunnlaget, og her illustreres individreisen som starter i den kommunale sektoren, fortsetter i den tredje sektoren og ender i den markedsbaserte sektoren. I intervjuet med Sarah Prosser sier hun at hun ikke er helt fornøyd med overgangen til det kommersielle: «Det tror jeg man må være veldig forsiktig med. For hvis man har fokus der.. [...] For meg er det ikke en del av tredje boligsektor å hjelpe folk inn i eierlinja på en helt ren, vanlig kommersiell måte» (intervju med Sarah Prosser). Hun fremhever at tredje boligsektor burde handle om å gi alternativer til folk som ikke nødvendigvis vil tjene nok til å drifte et lån på sikt, eller ikke har lyst til å ha ansvar for eget hjem, eller har uforutsigbar lønn, familiesituasjon eller helse. Dette er mennesker som i dagens boligpolitikk blir kategorisert som ‘vanskeligstilte’. «Hvorfor skal alle inn og være nødt til å finne så mye til å nedbetale det kommersielle lånet, slik at det går inn til den profitten...» (intervju med Sarah Prosser).

8.3 Fokus på vanskeligstilte

Som vist i 7.2 fremmer TBBL marginaliserte stemmer, inkludert de som normalt kategoriseres som ‘vanskeligstilte’. Disse er også fokuset for mulighetsstudien av Hagegata 30, som vist i 8.1. TBBL ønsker å etablere tilbud som passer til behovene til disse menneskene. Når det gjelder byrådets løsninger til tredje boligsektor generelt, tolker jeg ikke at byrådets hensikt er å skape andre alternativer for vanskeligstilte enn det som allerede

eksisterer. En av informantene fra Leieboerforeningen er av samme formening: «sånn som Oslo kommune mener det, er det ikke en politikk for de vanskeligstilte» (intervju med Leieboerforeningen-informant A). En arkitekt uttrykker samme oppfatning i sin omtale av byrådssaken sine strategier:

«Byrådet er litt forvirret, for de tenker litt sånn leie-til-eie, å gi flere folk tilgang til å kjøpe bolig, kanskje til og med 20-åringer som skal ut på boligmarkedet, de skal få sjansen til å kjøpe bolig» (intervju med arkitekt A).

Angående de spesifikke planene for Hagegata 30, anbefaler byrådet i byrådssaken *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden* «at en andel av boligene brukes som kommunale utleieboliger til vanskeligstilte for å imøtekomme deler av bydelens behov for boliger til denne gruppen (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019a, s. 7). I pilotprosjektbeskrivelsen i byrådssaken *Nye veier til egen bolig* vil byrådet lage

«kombinerte kommunale boligtilbud [...] som legger opp til en kombinasjon av etablererboliger, jfr. Pilot 2, utleieboliger for vanskeligstilte og utleieboliger for andre målgrupper [...] Kombinasjonen av boligtilbud vil også gi flere trinn i overgangen fra kommunal bolig til kjøp av egen bolig, og på den måten gjøre overgangen mer realistisk for flere» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b, s. 8)

Byrådet ønsker å utøve sin boligsosiale politikk for vanskeligstilte på deler av tomta, og i tillegg lage utleieboliger for 'andre målgrupper'. Dette tyder på at kommunen ikke ønsker å rette tredje boligsektor mot vanskeligstilte, men mot 'andre målgrupper'. Hvem som skal tilby disse utleieboligene er enda uklart, og neste delkapittel handler om hvorvidt ikke-kommersielle aktører får en sjanse til å være utleieaktøren i Hagegata 30.

8.4 Analyse om mulighetsrom og barrierer for inkludering i Hagegata 30

For TBBL er Hagegata 30 en tomt som passer godt til å gjennomføre et boligprosjekt. Sarah Prosser sier:

«Jeg tror Hagegata 30 var en del av momentumet bak TBBL. Når du ser en tom bygning som står der og du tror du har en god løsning innenfor den tredje boligsektor, og ingen andre aktører eksisterer til å ta de mulighetene. Så selv om de ikke får akkurat den muligheten, måtte de etablere seg i tilfelle muligheten skulle komme, eller

andre muligheter kommer. Men de kommer til å trenge støtte og riktig partnerskap»
(intervju med Sarah Prosser).

Hvilke muligheter og barrierer møter TBL når de ønsker å inkluderes i planene for Hagegata 30? Et lite sammendrag av det Sarah Prosser sa videre er en god inngang for å diskutere dette. Hun trekker inn at kommunen kunne kommet inn og sagt: «‘vi skal gå inn som partner, vi vet at dere er små, men vi har så lyst til at disse nye beboerdrevde organisasjonene skal ha en plass i kommunal politikk, så vi tar dere med, og vi skal støtte dere gjennom’» (intervju med Sarah Prosser). Derimot sier hun videre at hun som offentlig ansatt så alle aktørene internt i kommunen som hadde interesse i akkurat den bygningen. «Så begynte jeg å oppdage at det var kompromisser, kompromisser, kompromisser for å få til en løsning. Og nå har de kommet med noe som kan fungere, vi får se». Hun sier at kommunen ikke bare kan si «‘okei, vi tar med TBBL’» (intervju med Sarah Prosser). Videre sier hun at selv om noen av politikerne er glad i TBBL og kunne sagt ‘gjør det’, har ikke andre som har ansvar for Boligbygg eller den kommunale sektoren den samme interessen for å finne en løsning for ikke-kommersielle aktører: «De har bare oppdrag til å tenke på kommunale leiligheter. Så det er utrolig vanskelig å finne en lett måte å ta med en ny aktør inn...» (intervju med Sarah Prosser).

I intervjuet av politikeren fra et av byrådspartiene i Oslo, som jobber på rådhuset, sa politikeren at hen har et personlig ønske om å få til noe med TBBL fordi det er viktig med lokal involvering, «å fange opp dette med lokale ressurspersoner og hvordan bevare miljøet». Derimot sier politikeren at det er vanskelig å inkludere ikke-kommersielle aktører som ikke har tomt eller kapital, fordi det koster penger, og hvis de lager et system for å dele ut penger, må de likebehandle alle. Det kan tyde på at det sentrale spørsmålet handler om finansieringen og om konkurransehensyn.

8.4.1 Finansieringen

I byrådsaken *Nye veier til egen bolig* er det en føring om at pilotprosjektene skal gjennomføres uten stor grad av subsidier. TBBL er derimot avhengig av ekstern finansiering. En av hovedutfordringene til TBBL for å sette i gang med prosjekter er at de verken har finansielle ressurser eller etablerte samarbeid, og de trenger en av de for å oppnå det andre. TBBL-informant A sier at det kunne løst seg med et samarbeid mellom Husbanken og kommunen. Kommunen kunne stilt med en garanti for en byggefinansiering og Husbanken kunne stilt med lån som betales ned gjennom månedlige boutgifter. Informanten sier videre at det derimot er

«noe med at man ikke kommer i gang med de samtale før man har noe konkret å forholde seg til, samtidig som det er vanskelig å få noe konkret å forholde seg til når man ikke har kommet i gang med samtaler om finansiering. Så det er litt catch-22. Fordi det er en ny tilnærming til boligutvikling i en norsk kontekst, men samtidig mener jeg at det svarer til disse politikkålene om at Husbanken sin rolle skal være å hjelpe de vanskeligstilte til å skaffe bolig. [...] I strategisk plan til kommuneplan står det at man skal se på byutvikling som et verktøy for sosial utjevning. Så vi mener jo at hvis man skal hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet, må det jo finansieres på en annen måte enn at de vanskeligstilte har finansiering fra før prosjektering. Så det er noen knuter som må løses opp» (intervju med TBBL-informant A).

Informanten hentydet at det kan være vanskelig å forankre finansiering og samarbeid med aktører fordi det er en ny tilnærming til boligutvikling i en norsk kontekst. Sarah Prosser kunne utdype dette. Hun peker på at det ikke fins noe støtteapparat rundt små aktører:

«Hva slags støtte får TBBL egentlig fra den store strukturen? [...] Alle følger litt med, 'å, så spennende, det er et sånn nytt boligbyggelag', uten at de ser hvordan de virkelig kan støtte dem, både med kapasitet, opplæring og muligheter. Det er litt sånn, 'nei, du må konkurrere på likt lag som alle de andre', men man kan også hjelpe dem en del» (intervju med Sarah Prosser).

Hun påpeker at små aktører har mulighet til å bli inkludert i pilotering, men spør om det offentlige vil bruke kunnskapen fra Kunnskapsgrunnlaget på en god måte? «Det offentlige må læres opp til å kunne håndtere dette, ellers kan man ikke bruke muligheten til å pilotere på en god måte» (intervju med Sarah Prosser). I denne sammenhengen sier hun at hun savner en struktur rundt kunnskapen i Kunnskapsgrunnlaget, slik at den kan brukes i samarbeid med offentlige aktører, befolkning og private aktører: «Det er ikke et apparat til å koble de riktige aktørene sammen til et felles mål, ikke konkurrerende. Det handler om at 'sammen kan vi det', og det er så mange eksempler på hvordan vi kan gjøre det sammen» (intervju med Sarah Prosser). Hun ønsker at man kunne hatt et støtteapparat rundt små aktører og si «'kjempesint, nå skal vi sørge for at du også kan lære videre'», men at det ikke bare er å gi den muligheten uten kunnskap og et støtteapparat rundt dem.

8.4.2 Ingen etablerte forhandlingsarenaer

Det kommunen kan gjøre i etableringen av en ikke-kommersiell boligsektor, slik Kunnskapsgrunnlaget foreslår, er å opprette et kommunalt kunnskapssenter for boligutvikling med tilrettelegging for samarbeid om oppbyggingen. Dette kan eventuelt kobles opp med Tøyen boligkonferanse som sosial boligklynge (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 149). Jeg har imidlertid ikke funnet tegn til noen plan for dette. Et manglende støtteapparat innebærer at små aktører uten finansielle muskler selv må finne ut hvordan de skal posisjonere seg for å bli en reell aktør i boligutviklingen. TBBL har enda ikke lyktes med dette, men som vist i 7.1 har TBBL lyktes i å posisjonere seg som en sentral aktør i den *boligpolitiske debatten*. Flere informanter uttrykker at noe av det viktigste for TBBL sin suksessfulle posisjonering har vært personer med ressurser og evner til å kunne etablere et nettverk av relasjoner. Blant annet ble Tøyen Boligkonferanse gjestet av byråd for byutvikling Hanna Marcussen i 2019, og av byrådssekretær for byutvikling Rasmus Reinvang i 2020.

Flere TBBL-informanter påpeker at en del av deres strategi har vært å posisjonere seg som en reell aktør i kommunens pilotprosjekt-planer, spesielt Hagegata 30. Det pekes også på at de var i gang med å etablere relasjoner til lokale myndigheter allerede før kommunen annonserte at de skal sette i gang med pilotprosjekter innen tredje boligsektor. De har selv jobbet for å få på plass møter med myndighetene. En TBBL-informant sier at de i september 2018, før byrådsaken *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden* ble offentliggjort, fikk et møte med tre byrådsavdelinger der de presenterte sine visjoner for Hagegata 30. Men selv om TBBL har fått mye oppmerksomhet fra og kontakt med lokale myndigheter, har de fremdeles ikke fått tilbud om samarbeid.

TBBL-informant A sier:

«Hadde Kunnskapsgrunnlaget vært politikk, så ville det åpnet seg mange muligheter. Men i selve politikkforslaget [Nye veier til egen bolig] lukker de på en måte en del av de dørene som Kunnskapsgrunnlaget kunne åpnet. Som TBBL står vi på yttersiden og har liksom da Kunnskapsgrunnlaget som et verktøy, et brekkjern, for å lirke opp den døra igjen» (intervju med TBBL-informant A).

Medlemmet sier at *Nye veier til egen bolig* lukker mulighetsrommene som ble identifisert i Kunnskapsgrunnlaget, fordi «den legger veldig opp til at dette er noe kommunen skal gjøre

selv». I tillegg sier medlemmet at byrådssaken *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden* «kanskje setter døra litt på gløtt igjen».

TBBL må likevel vente på kommunens arbeidsprosess rundt pilotprosjektet. Deres arbeidsprosess har bestått av å se på de andre alternative løsningene som fins (Velle, 2019), og å lage byrådssaken *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden*. Ifølge byrådssaken ser det ut til at TBBL må konkurrere om å få dette prosjektet, jfr.:

«Ett alternativ er å se på muligheten for å leie ut noen av boligene på det private leiemarked. I den forbindelse kan det også sees på å leie ut til en ikke-kommersiell aktør etter en konkurranse. ... Byrådet vil igangsette en konseptvalgutredning som vil ta utgangspunkt i foreslåtte alternativ» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019a).

TBBL har jobbet mye med utforming av en mulighetsstudie. Denne ble presentert på et frokostmøte som Tøyen Boligfestival arrangerte i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, og der var også byrådssekretæren til stede. Når kommunen skal i gang med en konkurranse, er TBBL sin strategi å være fullt beredt til å delta i konkurransen.

8.4.3 Konkurransen med andre private aktører. Demokratisk underskudd?

I byrådssaken *Hagegata 30 – Boliger for fremtiden* står det at det i denne konkurransen bør stilles krav og vilkår til aktørens utleievirksomhet, bl. a. krav til leiepris, leielengde mellom utleieaktør og fremleietaker og begrensninger i leieregulering (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019a). Kommunen kan definere konkurransevilkår, men de kan ikke gi ideelle aktører noen konkurransefortrinn.

Konkurransesystemet i boligprosjekter er tilpasset kommersielle aktører, ikke ideelle aktører som TBBL. Dette betyr at TBBL må konkurrere på samme vilkår som private kommersielle aktører. Dette systemet har å gjøre med at ulike institusjoner har måttet tilpasse seg den hegemoniske markedsdiskursen som har blitt ført siden 1980-tallet. For å eksemplifisere kan man trekke fram boligbyggelagens endrede rolle, som beskrevet i kontekstkapittelet. OBOS var en gang sterkt involvert i en ikke-kommersiell boligsektor, men er i dag en markedsaktør som bygger kommersielle boliger. Den ikke-kommersielle sektoren er bygd helt ned. Ettersom den kommersielle sektoren ble stor etter liberaliseringen av boligmarkedet, ble de kommersielle aktørene dominerende i det norske boligsystemet. Det offentlige er avhengig av kommersielle aktører til den generelle boligforsyningen, og i tråd med dette følger

boligpolitikken den nyliberale markedsdiskursen. Kommersielle aktører på sin side er avhengig av at det offentlige fører en slik markedsdiskurs. Til sammen står det offentlige og de kommersielle aktørene i et avhengighetsforhold.

Kommunen er i en slags reguleringsfangst, som forklart i 2.2.5. Kunnskapen om den generelle boligforsyningen er nedbygd innad kommunen og oppbygd innad den kommersielle sektoren. Som Crouch (2011, s. 72, i Raco, 2014, min oversettelse) skriver: «Den eneste ekspertisen som fins om et visst felt ligger ofte innenfor de aktuelle bedriftene, og dermed blir myndighetene avhengige av dem for råd om hvordan de skal utøve reguleringen [av feltet og bedriftene], noe som har en tendens til å svekke det». I en podkast med Eiendom Norge om tredje boligsektor sier byråd for byutvikling Hanna Marcussen at kommunen manglet et samlet kompetansemiljø da de startet med arbeidet med å utvide den kommunale boligpolitikken i 2015 (Eiendom Norge-podkast, 2020). «Det var veldig få i Oslo kommune som hadde jobbet med en aktiv boligpolitikk utover det som gjelder for de mest vanskeligstilte» (Eiendom Norge-podkast, 2020). Hun sier videre at de har brukt tid på å hente kunnskap, og at den prosessen har vært kjempeviktig.

Det samme kom ut fra intervjuet med politikeren fra et av byrådspartiene i Oslo, som jobber på rådhuset. Politikeren sier at da de kom inn i 2015, så byrådet at de relevante aktørene ikke var samordnet, og at det manglet kompetente ansatte på dette området. Kunnskapsgrunnlaget ble laget i den første byrådsperioden 2015-2019 for å få full oversikt over alle implikasjonene kommunal inngripen kan medføre, for å «få bygget opp kompetanse, oversikt, kartlegge hvor det er kompetanse, hvem som er de viktige aktørene, hvordan det gjøres i andre land, og få en plattform» (intervju med politikeren fra et av byrådspartiene i Oslo, som jobber på rådhuset). Kommunen har manglet kunnskap og derfor vært avhengig av kompetansen og ressursene til kommersielle aktører.

Som forklart i kapittel 2.2.3 har dette avhengighetsforholdet skapt samstyringshybrider som preger beslutningstakingen i byutviklingen. Samstyringshybridene består av en allianse som profiterer på urban vekst, og dette er blant annet kommersielle utviklere, boligeierinteresser og politikere. Maktgeometriene innad samstyringshybridene er ikke sosialt nøytrale og kan medføre eksklusjon av enkelte aktører, altså et demokratisk underskudd, som identifisert av blant andre Swyngedouw (2005). Han hevder at nettverksforholdene innad disse samstyringshybridene er ugjennomsiktige, ad hoc og kontekstavhengige. Dette kan

identifiseres i det norske boligsystemet der kommersielle utbyggere ofte benytter seg av uformelle kontaktformer (lobbyisme) (Falleth et al., 2010a). Private utviklere har etablerte forhandlingsarenaer og -praksiser med kommunale planleggere, i motsetning til andre lokalsamfunnsaktører (Falleth et al., 2010a).

TBBL er en slik lokalsamfunnsaktør som står utenfor disse forhandlingsarenaene. TBBL er en aktør som gjør det kommunen ønsker, og er tilsynelatende en god samarbeidspartner. Derimot passer de ikke inn i kommunen sin måte å drive boligutvikling, og de holdes utenfor samstyringshybridene. Selv om de har lyktes med en diskursiv posisjonering, har de verken tomt eller kapital. TBBL-informant A sier:

«Vi vil jo gjerne samarbeide med politisk nivå, både med bydelen og kommunen, men så lenge vi ikke har noe konkret å samarbeide om, så blir det liksom bare til at [kommunen] vet om oss, og at vi på en måte står og vifter med begge armene i været og stiller oss til disposisjon, på en måte» (intervju med TBBL-informant A).

På grunn av skjevheten i boligsystemets maktfordeling, illustrert med boligsystemets samstyringshybrider, blir mulighetene til TBBL innskrenket. Uten tomt og penger er ikke TBBL i posisjon til å initiere formelle forhandlingsarenaer, slik som etablerte kommersielle aktører er i stand til via reguleringsplaner. I Hanssen (2010) sine undersøkelser rundt kontakten med lokalsamfunnet i reguleringsplanprosesser, fant hun blant annet ut at aktører i lokalsamfunnet hovedsakelig har mulighet til 'passiv deltakelse' i siste planleggingsinstans; altså muligheten til å reagere og protestere på forslag som allerede er formulert, og å ikke være i stand til å bidra til definisjoner og løsningsvalg i planleggingsforslagene (Hanssen, 2010, s. 1). TBBL er en annerledes lokalsamfunnsaktør i så måte, som forsøker å skape noe selv utenfor kommunens planleggingsprosesser, og i tillegg har de vært i stand til å bidra til definisjonene og løsningsvalgene til Hagegata 30. Men når de nå ønsker å inkluderes i byrådets pilotprosjekt i Hagegata 30, har de ingen formelle forhandlingsarenaer.

En oppsummerende refleksjon fra hele analysekapittel 8 er dette paradokset: TBBL kan bidra med et fokus som fremmer lokaldemokrati og lokal forankring i boligutviklingen, men uten en formell forhandlingsposisjon blir de selv offer for et demokratisk underskudd i boligutviklingen.

9 Diskusjon av hovedproblemstilling og konklusjon

Basert på debatten rundt tredje boligsektor, hva er utfordringene og mulighetene for å etablere ikke-kommersielle boliger i regi av byrådet i Oslo og TBBL, og hva er forholdet mellom initiativene?

For å svare på hovedproblemstillingen skal jeg oppsummere funnene fra underproblemstillingene. Kapittel 6 svarer på første og delvis andre del, og kapittel 7 og 8 svarer på siste del.

9.1 Marginaliserte utfordringer, repolitisert konflikt?

I svaret på underproblemstilling 1 redegjorde jeg for hva som rører seg i debatten rundt tredje boligsektor gjennom å identifisere to konkurrerende diskurser med hver sine utfordringsbilder. Jeg fant at markedsdiskursen fremdeles er godt forankret hos flere av aktørene på boligmarkedet, men at den ikke-kommersielle diskursen har fått hold noen steder. Kommunen er avhengig av at den ikke-kommersielle diskursen får oppslutning hos kommersielle aktører. De må være med basert på frivillighet i og med at kommunen er i en reguleringsfangst og ikke kan pålegge ikke-kommersiell boligutvikling. Jeg fant at diskursen har fått oppslutning hos OBOS, men jeg fant også at det for det meste er markedsdiskursen som preger utfordringsbildet til kommersielle aktører. En grunn til dette er at boligsystemet er blitt bygd opp basert på behovene til investorer, utviklere og huseiere. Kort sagt er dette aktører med boligeierinteresser som ønsker å opprettholde eierlinja.

I debatten rundt tredje boligsektor er det imidlertid en utfordring som resonnerer med kommersielle aktørers virkemåte: Utfordringen med den 'helt nye gruppen' som faller ut av boligmarkedet, som problematiseres av OBOS-informant B i 6.3.4. Flere kommersielle aktører har laget nye boligkjøpsmodeller for å sikre seg markedsandelen. Til tross for at byrådet i Oslo ønsker å adressere leiemarkedets utfordringer, ikke kun å styrke eierlinja, er det ikke leiemarkedets utfordringer som står i fokus i debatten, det er utfordringene til denne nye gruppa. Dette kan illustreres med at Sykepleierindeksen ofte brukes for å forsvare en ny tredje boligsektor, og at leie-til-eie-modeller omtales som en løsning for tredje boligsektor (6.3.4). Som jeg diskuterer i 6.3 ligger det her en latent definisjonskamp om begrepet 'tredje boligsektor'; er det en markedsgruppe eller er det et ikke-kommersielt boligtilbud?

Utfordringene på leiemarkedet har tidligere vært grunnlag for et politisk ønske om å bygge ikke-kommersielle boliger, som vist i 6.1, men nå kan det tyde på at disse utfordringene marginaliseres i debatten rundt tredje boligsektor. Derav blir behovet for ikke-kommersielle utleieboliger marginalisert og eierløsninger prioritert. Som beskrevet av Sandlie og Sørvoll (2017) i 6.4 har Leieboerforeningen blitt politisk og kulturelt marginalisert på grunn av stivhengighet med aktører, ideer og institusjoner som støtter opp om eierlinja.

Som vist i 6.4 ønsker Leieboerforeningen subsidiering av leieboerne, da det er urettferdig at kun eierne blir subsidiert. Spørsmålet om offentlig subsidiering er en av de ideologiske spenningene jeg har identifisert som ligger mellom de to diskursene med de tilknyttede utfordringsbildene. Den andre spenningen jeg har identifisert og som er i sentrum for resten av min analyse handler om å definere selveierbegrepet. Som jeg viser i 6.5 kan man plassere boligeierinteresser på den ene siden og solidaritetsprinsippet på den andre siden i en eiendomskonflikt, eller en interessekonflikt, som jeg kaller det. Det er disse som drar fra hver sin side i konflikten om offentlig subsidiering og konflikten om å definere selveierbegrepet.

Jeg har identifisert tegn på at interessekonflikten mellom solidaritetsprinsippet og boligeierinteresser er på vei tilbake i den politiske og den offentlige debatten. I neste delkapittel oppsummerer jeg hvordan kommunen har begrenset mulighet til å adressere konflikten om subsidier mellom eiere og leietakere, men at det foregår en repolitisering av konflikten om å definere selveierbegrepet på lokalt nivå.

9.2 Interessekonflikten mellom boligeierinteresser og solidaritetsprinsippet

På den ene siden av disse spenningene er det boligeierinteresser som ønsker å beholde skattefavoriseringen av boligeiere og eierlinja, og på den andre siden er solidaritetsprinsippet som taler for finansiell nøytralitet mellom leie og eie og adressering av leiemarkedet. Som jeg viste i redegjørelsen for markedsdiskursens utfordringsbilde (6.2), er et argument mot tredje boligsektor, ført fram av tidligere kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland, at *«[p]rislappen vil også bli høy dersom man skal etablere en såpass stor boligsektor at flere enn kun noen tilfeldige få kan få hjelp»*. Imidlertid er prislappen allerede høy for å opprettholde eierlinja, på grunn av det eiervennlige skatteregimet.

Det er omtrent ingen diskusjon om å omlegge subsidiesystemet. Det er akseptert at boligpolitikken skal subsidiere eierlinja, og at den ikke skal subsidiere leiesektoren. Dette

kommer til uttrykk lokalt ved at byrådet i Oslo ikke ønsker stor grad av subsidiering i utviklingen av pilotprosjektene sine. Byrådsleder Raymond Johansen uttrykker at de ønsker en såpass stor tredje boligsektor at den påvirker boligmarkedet, men en slik oppskalering er dyr. Om de ikke kan eller vil subsidiere det selv, må de finne andre finansieringsmodeller. Løsningen til byrådet er å forsøke å inkludere kommersielle utviklere, blant annet i Oslobolig.

Det at byrådet åpner for å samarbeide med kommersielle utviklere åpner en mulighet for oppskalering av ikke-kommersielle boliger. Det krever imidlertid overbevisende argumentasjon overfor de kommersielle aktørene for å få de med. Et spørsmål med relevans er hvorvidt det vil satses på ikke-kommersielle leieløsninger i tråd med solidaritetsprinsippet, eller pragmatiske eierløsninger i tråd med boligeierinteresser? I tråd med diskusjonen min om byrådets adressering av leiemarkedet, men ikke eierlinja, fremmer jeg skepsis til hvorvidt byrådet har det politiske motet til å utfordre boligeierinteressene. Når det gjelder Oslobolig og samarbeidet med OBOS var det vanskelig å finne informasjon om dette, og mine OBOS-informanter var vage i omtalen av boligselskapet. Jeg kan imidlertid si noe om prosessen med repolitisering av selveierbegrepet. Jeg kan si noe om hvorvidt byrådet og OBOS tar oppgjør med konsensusen om at boligeierskap er å foretrekke for å oppnå stabile bosituasjoner, og med konsensusen om at man skal kunne profitere på boligen sin.

Som beskrevet i kapittel 6.3.3, åpner OBOS for leieløsninger, men på midlertidige og kommersielle vilkår, og målet er at flere skal få mulighet til å leie. Derav vil jeg hevde at boligkjøpsmodellene ikke forankrer repolitiseringen av selveierbegrepet. De fremmer en mer rettferdig fordeling av boligeierskap, ikke det at en leieløsning kan være like bra. I kapittel 6.6 fant jeg at byrådet ikke tar oppgjør med konsensusen om at boligeierskap er å foretrekke for å oppnå stabile bosituasjoner, og heller ikke med konsensusen om at man skal kunne profitere på boligen sin. Derimot tar TBBL oppgjør med det. TBBL sitt bidrag til repolitiseringen var mitt hovedfunn i svaret på underproblemstilling 2.

9.3 Diskursiv påvirkning mellom TBBL og byrådet

Underproblemstilling 2 belyser den siste delen av hovedproblemstillingen, som søker å finne ut av forholdet mellom boliginitiativene til byrådet og TBBL. Jeg har vist at det er et *diskursivt* forhold mellom de ikke-kommersielle boliginitiativene til byrådet og TBBL. TBBL sin strategiske posisjonering har påvirket diskursene rundt hvilke løsninger som behøves i den tredje boligsektor, og byrådets politikk er et resultat av debatten rundt disse løsningene. Derav har TBBL hatt en indirekte diskursiv påvirkning på byrådets ikke-kommersielle boliginitiativ.

TBBL sine bidrag til diskursene handler om kjernen i den ikke-kommersielle diskursen og kjernen i solidaritetsprinsippet, nemlig å se behovene til de økonomisk utsatte. TBBL ble dannet ut fra et verksted i regi av Nedenfra, med lokalbefolkningen på Tøyen, og opprettelsen av TBBL var en løsning på hvordan man selv kunne jobbe for å bli boende på Tøyen.

Ettersom TBBL har drevet aktiv oppsøking av de som er mest sårbare for å bli presset ut av Tøyen, og fokuset har vært på at prosjektene skal være beboerdrevet, har TBBL løftet fram stemmene til grupper som ellers er en blindsoner i byutviklingsdebatten. De som faller ut av både boligmarkedet og boligdebatten, som vist i 7.2.

Denne lokale forankringen har bidratt til å fremme den ikke-kommersielle diskursen og det tilknyttede utfordringsbildet, som i sin kjerne handler om at leiesektoren er i krise – både den private og den kommunale – og produserer fattigdomsfeller. Jeg har vist at det er et sterkt ønske om å ha en stabil leiebolig uten å måtte eie den med framtidsutsikten om personlig belønning. I 7.3 viste jeg at selveierbegrepet blir repolitisert gjennom politisk subjektivering av økonomisk utsatte.

9.4 TBBL fremmer repolitiseringen gjennom egalitære rom

Den politiske subjektiveringen av økonomisk utsatte dreier seg om en bevisstgjøring om deres politiske aktørskap, ved å bryte ut av kategorien ‘vanskeligstilt’ og kreve en ‘radikal rett til bolig’. I 7.3 viste jeg at TBBL bidrar med å skape et egalitært rom der ‘det politiske’, altså konflikten om selveierbegrepet, bringes tilbake til ‘politikken’. Å kreve en radikal rett til bolig, med en ny tolkning av selveierbegrepet, kan innebære å kreve en boligpolitikk *utenom* den boligsosiale politikken. Som beskrevet i 4.1 blir både de private og kommunale leieforholdene politisk behandlet som midlertidige stoppested, og den boligsosiale politikken er derfor ikke tilrettelagt for at ‘vanskeligstilte på boligmarkedet’ skal ha langvarige leieforhold. Veien ut av de boligsosiale støttetiltakene, eller fattigdomsfellen der man faller mellom støttetiltakene, blir ikke å kjøpe egen bolig, slik den boligsosiale politikken legger opp til. Veien ut blir å skape ikke-kommersielle boliger som faktisk betrakter leieforhold som noe som kan være langvarig. Dermed kan det jobbes med å skape bostabilitet, nabolagseffekter og leieboliger som er i fysisk god stand. Ifølge Umblijs et al. (2019) tyder det på at disse faktorene er viktigere enn disposisjonsform for å realisere effekter på andre velferdsområder, som utdanning, helse og arbeidsmarkedstilknytning.

Sammenlagt viser mine funn at grasrotinitiativ som TBBL potensielt kan være nødvendig for repolitisering av selveierbegrepet. Det er slike initiativ som forankrer repolitiseringen, en 'radikal rett til bolig' og 'retten til byen'.

9.5 Forholdet mellom boliginitiativene i Hagegata 30

Underproblemstilling 3 belyser også siste del av hovedproblemstillingen. Jeg ser på de ulike fokusene til byrådet og TBBL i Hagegata 30 *i forhold til hverandre*, og jeg belyser noen av mulighetsrommene og barrierene TBBL møter når de ønsker å etablere et formelt samarbeid med byrådet på tomte.

Et av hovedfunnene var at byrådets ambisjon med Hagegata 30 potensielt kan fortrenge de ambisjonene Kunnskapsgrunnlaget, Pilotbydelstudien og TBBL har med Hagegata 30. Disse ambisjonene dreier seg om lokal forankring og involvering av beboere og vanskeligstilte. I byrådssakene om Hagegata 30 er et alternativ å inkludere ikke-kommersielle aktører, men det er ikke en hovedprioritet. Som jeg hevder i 9.4 er det grasrotinitiativ som TBBL som kan forankre repolitiseringen av selveierbegrepet, en 'radikal rett til bolig' og 'retten til byen'. Om TBBL inkluderes i Hagegata 30, er det et eksempel på at repolitiseringen av selveierbegrepet kan realiseres, og dette kan være et eksempel til etterfølgelse.

Et annet av hovedfunnene var at TBBL og byrådet har ulike ambisjoner med Hagegata 30. Jeg viste i 8.2 at TBBL sitt fokus på medvirkning fremmer det solidariske selveierbegrepet, mens byrådets fokus på leie-til-eie heller fremmer et selveierbegrep som tar hensyn til boligeierinteresser. I byrådets ambisjoner med Hagegata 30 ekskluderes vanskeligstilte på boligmarkedet, men TBBL sine ambisjoner med Hagegata 30 inkluderer vanskeligstilte.

Jeg fant også at TBBL sine muligheter for å inkluderes i Hagegata begrenses av kommunens reguleringsfangst og samstyringshybridene de er en del av, som er tilrettelagt basert på behovene til kommersielle aktører. Det kan tyde på at det ikke kommer an på den politiske viljen til å inkludere ikke-kommersielle i kommunale prosjekter, men det overordnede juridiske rammeverket og den institusjonelle sammensetningen av boligsystemet. I 9.2 fremmet jeg skepsis til hvorvidt byrådet har det politiske motet til å utfordre boligeierinteressene, men etter en videre analyse kan det tyde på at det heller dreier seg om statlig politikk som begrenser det kommunale handlingsrommet. Derimot, som beskrevet i 8.4.2 kunne kommunen tilrettelagt for samarbeid og organisering på lokalt nivå, men jeg har ikke funnet tegn til noen plan for det.

Svaret på underproblemstilling 3 gir også delvis svar på den første delen av hovedproblemstillingen som spør hvordan *debatten rundt tredje boligsektor* påvirker utfordringene til TBBL. Ut fra diskusjonen rundt underproblemstilling 3 er svaret mitt at den rådende diskursen rundt ikke-kommersielle boliger på statlig nivå har en indirekte påvirkning på disse utfordringene. Av de to diskursene er det markedsdiskursens rasjonalitet om offentlig innblanding som fortsatt har hegemoni på statlig nivå. Rasjonaliteten er at det offentlige kun skal tilrettelegge for velfungerende boligmarkeder. Det er statlig nivå som best kan tilrettelegge for å endre aktørstrukturen på boligmarkedet gjennom å åpne det juridiske handlingsrommet til kommunen (jfr. EVAPLAN sine anbefalinger i 4.4.2). Som jeg viser i tidslinjen i [tabell 3](#) (vedlegg 1) har Stoltenberg II-regjeringen vedtatt tilrettelegging for ikke-kommersiell boligutvikling, men ikke prioritert det, og representantforslagene til SV og Rødt fikk ikke politisk gjennomslag. Derimot, om TBBL får forankret repolitiseringen og dermed en ‘radikal rett til bolig’, og andre aktører bruker samme oppskrift som TBBL, kan det kanskje skape momentum til å få gjennomslag for den ikke-kommersielle diskursen på statlig nivå.

9.6 Konkluderende refleksjoner

I oppgavens siste delkapittel vil jeg først ta opp en potensiell fallgrube som kan oppstå ved å fokusere på å etablere en ikke-kommersiell boligsektor. Deretter vil jeg diskutere hva denne masteroppgaven handler om i sin dypeste mening, nemlig forholdet vi har til omgivelsene våre. Til slutt vil jeg diskutere oppgavens relevans for videre forskning.

Et aspekt jeg har diskutert er hvorvidt vanskeligstilte på boligmarkedet skal adresseres med boligsosiale støtteordninger eller med nye, ikke-kommersielle ordninger. Jeg viser at TBBL er et sted som tilrettelegger for myndiggjøring av denne gruppen, som ellers er en ‘blindsone i byutviklingsdebatten’ (bemerket av Ander i Hatlevik, 2020). Her kan de bryte ut av kategorien ‘vanskeligstilt’ og ut av et kommunalt boligsystem som er i ‘dyp krise’ (slik Leieboerforeningen beskriver det kommunale boligsystemet i OsloMet-artikkelen til Gulbrandsen, 2019). I TBBL kan deres utleiesituasjon bli varig, ikke midlertidig, slik de kommunale boligene er ment å være.

Her kan det oppstå en fallgrube som jeg ikke har inkludert i analysen, men som likevel bør adresseres. Om politikere faktisk har det politiske motet til å tilrettelegge for en ikke-kommersiell boligsektor, en sektor som kan inkludere både nedre og øvre del av inntektsgruppene, kan en fare være at den boligsosiale politikken blir nedprioritert politisk. En

satsing på en ikke-kommersiell sektor kan være dyr og kan dermed berøre finansiering av andre politikkområder. Jeg taler for at en eventuell satsing på en ikke-kommersiell sektor heller bør berøre finansieringen av subsidiene til boligeiere, noe som innebærer å utfordre eierlinja og boligeierinteresser, enn å berøre subsidiene til vanskeligstilte gjennom boligsosial politikk.

Jeg vil fremheve viktigheten av arbeidet med å bevare og styrke den boligsosiale politikken, som er det eneste aspektet i norsk boligpolitikk som er konkret velferdspolitik (jfr. *Bolig for velferd* av Departementene, 2014-2020). Slik Nordvik vurderer (se kapittel 4.4), kan ikke-kommersielle leieboliger påvirke den kommunale innsatsen på det boligsosiale feltet til det bedre. Dette innebærer at man ser på ikke-kommersielle boliger som et supplement til og ikke en erstatning av boligsosiale ordninger.

Når det gjelder hvordan forhold vi har til omgivelsene våre vil jeg trekke fram Lefebvre som mener at privat eiendomsrett fremmedgjør oss fra omgivelsene våre (Purcell, 2013), og Marcuse og Madden som trekker fram 'fremmedgjøring fra bolig' som en årsak til usikre og ustabile boforhold (Moore, 2018) (se kapittel 2.1.2). I Norge legges det opp til at leieforholdet skal være midlertidig, og dette kan fremmedgjøre leietakere fra boligen sin. Boligeiere derimot fremmedgjøres ikke fra boligen sin, men min rasjonalitet er at de kan bli fremmedgjort fra omgivelsene rundt boligen, da de kun eier boenheten. Etersom normen er store boenheter kan man tenke seg at man tilbringer mer tid inne, og om ingen tar initiativ til dugnadsånden som trengs for å skape et godt nabolag, er risikoen at man kun føler ansvar for å vedlikeholde egen boenhet, ikke resten av nabolaget.

I dag er det mye fokus på å bedre medvirkningen i planprosesser og i boligprosjekter, men dette er avhengig av initiativ fra utbyggere selv, da PBL sitt minstekrav legger opp til 'passiv deltakelse' (se kapittel 2.2.3.1). Om hensikten med medvirkningsfokuset er å redusere fremmedgjøringen fra boligen og nabolaget, mener jeg det er symptomlindring på en utfordring som egentlig bunner i at plansystemet setter individuell, privat eiendomsrett, altså boligeierinteresser, først. Min tilnærming resonnerer med tilnærmingen om en 'radikal rett til bolig' og om at det er essensielt å utfordre mytene rundt boligeierskapet og dets spekulasjonsaspekt (se kapittel 2.1.2). Marucse og Madden taler for å redusere 'fremmedgjøring fra bolig' ved å gjøre alle typer disposisjonsformer trygge, ikke kun selveierskap. Dette kan gjøres ved å fremme ikke-kommersielt eierskap, for eksempel

borettslag som praktiserer borett og ikke selveie, nabotomtelag som er vanlig i England og beboerdrevde boligbyggelag som TBBL. En slik type eierskap, tuftet på kollektivt framfor individuelt eie, kan også føre til bostabilitet og nabolagsfølelse, jfr. nabolagseffekten beskrevet i 4.1. I Norge er det mulig med kollektivt eierskap i borettslag, men det er ikke tilrettelagt for de andre typene ikke-kommersielt eierskap i dagens plan- og boligsystem. Når Oslo kommune uten store tomtelagre vil ha ikke-kommersielle boformer, har de mulighet til å ekspropriere, men et essensielt spørsmål er hvorvidt kommunen tør utfordre privat eiendomsrett og boligeierinteresser. Et annet essensielt spørsmål er hvorvidt befolkningen selv ønsker slike kollektive eierskap framfor privat eiendomsrett.

Hovedproblemstillingen min spør hvordan debattklimaet fører til utfordringer for ikke-kommersiell boligutvikling. Ett av svarene jeg vil gi ekstra oppmerksomhet er at debatten om selveierbegrepet er fraværende hos byrådet. Dermed forsvinner en av hensiktene bak ikke-kommersielle boformer, nemlig kollektive eierformer med begrenset profittmulighet ved videresalg. Hvorvidt politikere kommer til å adressere denne definisjonen av selveierbegrepet eller ei, til ulempe for boligeierinteresser, kan være et spørsmål om politisk mot. I et demokratisk land som Norge avhenger politiske partiprogrammer av velgermassens holdninger, hvertfall i teorien. I forlengelsen av dette etterlyser jeg forskning på velgermassens og politikere sine holdninger rundt eierlinja og selveierbegrepet. Jeg etterlyser forskning som kan adressere hvorvidt ideen om at boligeierskap skal bety personlig belønning står sterkt eller er på vei til å svinne hen. Dette kan belyse hvorvidt velgermassen og politikere er villig til «selvoppofrelse for et større gode», slik Sørvoll beskriver solidaritetsprinsippet (Sørvoll, 2014, s. 151 i Sørvoll og Bengtsson, 2018). Min studie viser at dette allerede er tilstede på Tøyen. Om dette også viser seg å være tilstede i andre deler av Norge, kan dette danne grunnlag for en politisk mobilisering. Det kan bli basen for en solidarisk 'urban strategi' som kultiverer og fremhever det som allerede eksisterer.

Litteraturliste

- (2008) *PBL*, § 1-1. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>.
- (2020) Åpen høring i Stortingets kommunal- og forvaltningskomité torsdag 30. januar 2020 kl. 10.15. *Kommunal- og forvaltningskomiteen*. Stortinget.
- Aasen, Lars. 2019. *Den tredje boligsektor – en mulig løsning* [Internett]. Vårt Oslo. Tilgjengelig fra: <https://vartoslo.no/boligpolitikk-hele-oslo-husbanken/den-tredje-boligsektor-en-mulig-losning/200356> [Hentet 15.05.2020].
- Aarsæther, Nils (2015) Planlegging som handlingstype. I Aarsæther, Nils, et al. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Aarsæther, Nils og Buanes, Arild (2015) Staten - frå planaktør til planforvaltar? I Aarsæther, Nils, et al. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Aase, Tor Halfdan og Fossåskaret, Erik (2007) *Skapte virkeligheter*, Oslo, Universitetsforlaget.
- Allmendinger, Phil og Haughton, Graham (2012) Post-political spatial planning in England: a crisis of consensus? *Transactions of the Institute of British Geographers*, s. 89-103.
- Andersen, Bengt og Skrede, Joar (2016) Planning for a sustainable Oslo: the challenge of turning urban theory into practice. *Local Environment: The International Journal of Justice and Sustainability*.
- Annaniassen, Erling (2005) Én skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland. Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring (NOVA).
- Annaniassen, Erling et al. (1996) Boligsamvirkets historie i Norge. Bind 3: Tidene skifter. Fagernes, Exil Forlag.
- Ariksen Skajaa Arkitekter (2017) Ormsundveien Økogrend.
- Arnstein, Sherry R. (1969) A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35 (4), s. 216-224.
- Barlindhaug, Rolf (2012) Urbane boligmarkeder. I Nordahl, Berit Irene (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim, Akademika forlag.
- Barnett, Clive (2011) Postcolonialism: space, textuality, and power. I Aitken, Stuart og Valentine, Gill (red.) *Approaches to Human Geography*. London, California, New Delhi, Singapore, SAGE Publications.
- Baxter, Jamie (2016) Case Studies in Qualitative Research. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Fourth edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Beveridge, Ross og Koch, Philippe (2017) The post-political trap? Reflections on politics, agency and the city. *Urban Studies*, 54 (1), s. 31-43.
- Boger, Christian. 2019. — *Endelig blir vi kommunale leieboere hørt, jubler Boligopprøret. Men gjengs leie er ennå ikke avviklet* [Internett]. VårtOslo. Tilgjengelig fra: <https://vartoslo.no/anne-rita-andal-boligbygg-boligopprøret/endelig-blir-vi-kommunale-leieboere-hort-jubler-boligopprøret-men-gjengs-leie-er-enna-ikke-avviklet/109800> [Hentet 07.05.2020].
- Boye, Ebba (2013) Før det smeller: Politiske tiltak mot ekstreme boligpriser. Manifest Senter for samfunnsanalyse.
- Brandvold, Åse. 2019. Bygger tusen nye boliger. *Klassekampen*, 28.06.2019, s. 10-11.
- Braseth, Katja (2019) Bolig, bolig, bolig. Hvordan skaper vi bedre og tryggere utleieforhold på Grønland i Oslo? Boligenheten i Bydel Gamle Oslo.

- Brattbakk, Ingar, et al. (2016) Storbyfaktoren: Storbyenes særlige sosiale og økonomiske utfordringer. *Arbeidsforskningsinstituttets rapportserie*. Arbeidsforskningsinstituttet, Høgskolen i Oslo og Akershus, Arbeidsforskningsinstituttet.
- Brenner, Neil, Peck, Jamie og Theodore, Nik (2010) After Neoliberalization? *Globalizations: Global Ideologies and Urban Landscapes*, 7 (3), s. 327-345.
- Campbell, Scott D. (1996) Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62 (3), s. 296-312.
- Cope, Meghan (2010) Coding Qualitative Data. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Third edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Cresswell, Tim (2013) *Geographic Thought: A Critical Introduction*, Wiley-Blackwell.
- Daniel Røed-Johansen, Daniel og Stolt-Nielsen, Harald. *Slik vil byrådet i Oslo gjøre veien inn på boligmarkedet enklere* [Internett]. Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/osloby/i/Wb8yQQ/slik-vil-byraadet-i-oslo-gjoere-veien-inn-paa-boligmarkedet-enklere> [Hentet 12.06.2020].
- Danielsen, Dina. 2020. *I denne blokken deler 20 beboere to bad: – Standarden er kanskje lav, men «standard of living» desto høyere* [Internett]. Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/familieogoppvekst/i/awV9qa/i-denne-blokken-deler-20-beboere-to-bad-standarden-er-kanskje-lav> [Hentet 20.05.2020].
- Datatilsynet. 2015. *Anonymisering av personopplysninger - Veileder, 2015* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.datatilsynet.no/globalassets/global/dokumenter-pdferskjema-ol/regelverk/veiledere/anonymisering-veileder-041115.pdf> [Hentet 12.06.2020].
- Departementene (2014-2020) *Bolig for velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid*, Kommunal- og moderniseringsdepartementet, fra https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf
- Dokka, Åsmund Gram. 2018a. *Halvparten av unge boligkjøpere får foreldrehjelp* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/halvparten-av-unge-boligkjopere-far-foreldrehjelp> [Hentet 27.05.2020].
- Dokka, Åsmund Gram. 2018b. *Mindre vanlig å eie bolig blant økonomisk utsatte grupper* [Internett]. Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/mindre-vanlig-a-eie-bolig-blant-okonomisk-utsatte-grupper> [Hentet 5. mai 2019].
- Dunn, Kevin (2010) Interviewing. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Third edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Eiendom Norge-podcast (2020) Podcast E19 - Tredje boligsektor spesial. *Boligbobla*.
- Eiendomsverdi. 2019. *Den norske sykepleierindeksen 2019* [Internett]. Eiendom Norge. Tilgjengelig fra: <https://eiendomm norge.no/blogg/den-norske-sykepleierindeksen-2019-article360-923.html> [Hentet 26.02.20].
- Espinoza, Luis. 2020. - *Grønland trenger er en sosial og langsiktig boligpolitikk* [Internett]. Vårt Oslo. Tilgjengelig fra: <https://vartoslo.no/bydel-gamle-oslo-daniel-vernegg-foodora/gronland-trenger-er-en-sosial-og-langsiktig-boligpolitikk/234155> [Hentet 26.05.2020].
- Fainstein, Susan (2000) New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, 35 (4), s. 451-478.
- Falleth, Eva Irene, Hanssen, Gro Sandkjær og Saglie, Inger-Lise (2008) Medvirkning i byplanlegging i Norge. *NIBR-rapport 2008:37*. Norsk institutt for by- og regionforskning.

- Falleth, Eva Irene, Hanssen, Gro Sandkjær og Saglie, Inger-Lise (2010a) Makt og medvirkning i urban reguleringsplanlegging. *Plan*, 1, s. 64-67.
- Falleth, Eva Irene, Hanssen, Gro Sandkjær og Saglie, Inger Lise (2010b) Challenges to Democracy in Market-Oriented Urban Planning in Norway. *European Planning Studies*, 18 (5), s. 737-753.
- Falleth, Eva og Saglie, Inger Lise (2015) Kommunal arealplanlegging. I Aarsæther, Nils, et al. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Finansdepartementet (2016) Fastsetter ny boliglånsforskrift. *Pressemelding nr: 60/2016*. Regjeringen.
- Flick, Uwe (2018) *An Introduction to Qualitative Research*, SAGE.
- Fox, Nick J. (2008) Induction. I Given, LM (red.) *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Thousand Oaks, California, SAGE Publications.
- Galster, George og Wessel, Terje (2019) Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78 (Februar), s. 119-136.
- Gibson-Graham, J. K. (2006) *The End Of Capitalism (As We Knew It): A Feminist Critique of Political Economy*. 1st University of Minnesota Press ed., 2006. utg. Minneapolis; London, University of Minnesota Press.
- Granerud, Kaare Martin. 2020. *Ivar Tollefsen eier eiendom for 130-140 milliarder* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://finansavisen.no/nyheter/bolig/2020/04/01/7514054/jeg-vil-jeg-ansla-at-vi-kan-kjope-eiendom-for-ytterligere-40-50-milliarder> [Hentet 25.05.2020].
- Gulbrandsen, Christine. 2019. – *På tide å reformere den kommunale boligsektoren i Oslo* [Internett]. OsloMet. Tilgjengelig fra: <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/reformere-kommunal-boligsektor-oslo> [Hentet 06.03.20].
- Halvorsen, Elin og Lindquist, Kjersti-Gro (2017) Getting a foot on the housing ladder: The role of parents in giving a leg-up. Norges Bank.
- Hanssen, G. S. (2010) Ensuring local community interests in market-oriented urban planning? The role of local politicians. *Environment and Planning C: Government and Policy*, 28 (4), s. 714-732.
- Hanssen, Gro Sandkjær og Aarsæther, Nils (2018) *Plan- og byningsloven 2008 - en lov for vår tid?*, Universitetsforlaget.
- Harvey, David (1989) From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler*, 71 (1), s. 3-17.
- Harvey, David (2009) *Social Justice and the City (Revised Edition)*, Athens og London, The University of Georgia Press.
- Harvey, David (2012) *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*, London og New York, Verso.
- Hatlevik, Svein Egil. 2020. *Under den slitne bro* [Internett]. Plan - Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling. Tilgjengelig fra: <https://plantidsskrift.no/artikkel/under-den-slitne-bro/?fbclid=IwAR1DHZTyZ3p5Y36mhbrHCigE73T46yWadnXVHYeycdSDPfmnEGn4dCKY5EE> [Hentet 27.05.2020].
- Hay, Iain (2010) *Qualitative research methods in human geography*, Canada, Oxford University Press.
- Herning, Linn. 2017. *Stans velferdsprofitørene!* [Internett]. Dagsavisen. Tilgjengelig fra: <https://www.dagsavisen.no/debatt/stans-velferdsprofitorene-1.946615> [Hentet 29.05.2020].

- Hofstad, Hege (2018) Plan- og bygningsloven (2008) sitt idemessige grunnlag. I Hanssen, Gro Sandkjær og Aarsæther, Nils (red.) *Plan- og bygningsloven 2008 - en lov for vår tid?*, Universitetsforlaget, s. 25-35.
- Holgersen, Ståle (2015) Spatial planning as condensation of social relations: A dialectical approach. *Planning Theory*, 14 (1), s. 5-22.
- Holt-Jensen, Arild. 2010. Den sosiale boligpolitikken som forsvant. *Klassekampen*, 23.04.10.
- Holt-Jensen, Arild (2013) Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk. Res Publica.
- Johannesen, Tore (2019) Politikk, marked og Foreldrebanken. *Tidsskrift for boligforskning*, 2 (1), s. 46-49.
- Järvinen, Margaretha (2005) Interview i en interaksjonistisk begrepsramme. I Järvinen, Margaretha og Mik-Meyer, Nanna (red.) *Kvalitative metoder i et interaksjonistisk perspektiv*. København, Hans Reitzels Forlag.
- Kampanjen 'Velferd uten profitt'. 2019. *Nå skal vi sette en stopper for velferdsprofitørene!* [Internett]. Dagbladet. Tilgjengelig fra: <https://www.dagbladet.no/kultur/na-skal-vi-sette-en-stopper-for-velferdsprofitorene/71012075?fbclid=IwAR2nCg0xH41gWDOzaPQER6YSqmJG-Si4mOqmSrUKS05ypzWaYyWHMZkQmsE> [Hentet 29.05.2020].
- Kaski, Kari Elisabeth, Øvstegård, Freddy André og Andersen, Karin (2019) *Representantforslag 154 S (2018-2019) fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen om et rettferdig boligmarked*, Dokument 8:154 S (2018-2019). Stortinget, fra <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/representantforslag/2018-2019/dok8-201819-154s.pdf>.
- Kearns, Robin A. (2010) Seeing with Clarity: Undertaking Observational Research. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Third edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Kommunal- og forvaltningskomiteen (2017) *Innst. 308 L (2016-2017) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)*, Prop. 39 L (2016-2017). Stortinget, fra <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/innstillinger/stortinget/2016-2017/inns-201617-308l.pdf>.
- Kommunal- og forvaltningskomiteen (2019) *Innst. 112 S (2019-2020) Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen*, Dokument 8:154 S (2018-2019). Stortinget.
- Kommunal- og forvaltningskomiteen (2020) *Innst. 181 S (2019-2020) Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen*, Dokument 8:3 S (2019-2020). Stortinget.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2003) *St.meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken*.
- Kontroll- og konstitusjonskomiteen (2007-2008) *Innstilling til Stortinget fra kontroll- og konstitusjonskomiteen*, Dokument nr. 3:8, fra <https://www.stortinget.no/Global/pdf/Innstillinger/Stortinget/2007-2008/inns-200708-288.pdf>.
- Langford, Malcolm og Nilsen, Johannes (2011) Å leve er også å bo. *Kritisk juss*, 37 (2), s. 92-119.
- Larner, Wendy (2014) The Limits of Post-Politics: Rethinking Radical Social Enterprise. I Wilson, Japhy og Swyngedouw, Erik (red.) *The Post-Political and Its Discontents: Spaces of Depoliticisation, Spectres of Radical Politics*. Edinburgh University Press.
- Lauster, Nathanael (2018) In Defense of Housing: The Politics of Crisis. *Contemporary Sociology: A Journal of Reviews*, 47 (2), s. 200-202.
- Leieboerforeningen (2012) Boligpolitisk plattform.

- Leieboerforeningen. 2019. *Husleieøkning og konsumprisindeks* [Internett].
Leieboerforeningen. Tilgjengelig fra:
<https://www.leieboerforeningen.no/Rettigheter/Annetnyttig/tabid/381/ID/927/Husleieking-og-konsumprisindeks.aspx> [Hentet 09.05.19].
- Lincoln, Yvonna S. og Guba, Egon G. (2016) *The Constructivist Credo*. Walnut Creek, Routledge.
- Lindquist, Kjersti-Gro og Vatne, Bjørn Helge (2019) Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2 (1), s. 6-22.
- Lund, Anders (2018) Den norske sykepleierindeksen. *Tidsskrift for boligforskning*, 1 (1).
- Lundesgaard, Erik (2019) Mer bærekraftig boligbeskatning. *Tidsskrift for boligforskning*, 2 (2), s. 75-79.
- Løken, Mari. 2019a. «De har jo krevd sin plass og tatt den» *En studie av byøkologisk bolig- og byutvikling som urbane allmenninger i Oslo*. Masteroppgave, Universitetet i Oslo.
- Løken, Mari. 2019b. *Kampen for Hauskvartalet* [Internett]. Dagsavisen. Tilgjengelig fra:
<https://www.dagsavisen.no/debatt/kampen-for-hauskvartalet-1.1459499> [Hentet 15.06.2020].
- Marcuse, Peter (2011) *A Critical Approach to Solving the Housing Problem*. I Brenner, Neil, Marcuse, Peter og Mayer, Margit (red.) *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City*. London og New York, Routledge, s. 215-230.
- Mitchell, Don (2003) *The right to the city: social justice and the fight for public space*, New York, Guilford Press.
- Moore, Tom (2018) In defense of housing: the politics of crisis. *Housing Studies*, 33 (8), s. 1287-1289.
- Moxnes, Bjørnar (2019) *Representantforslag 3 S (2019-2020) fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes*, Dokument 8:3 S (2019-2020). Stortinget.
- Mullings, Beverley (1999) Insider or outsider, both or neither: some dilemmas of interviewing in a cross-cultural setting. *Geoforum*, 30, s. 337-350.
- NBBL. 2020. *Dramatisk nedgang i førstegangskjøpernes kjøpekraft* [Internett]. NBBL. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/aktuelt/12-02-2020-dramatisk-nedgang-i-forstegangskjopernes-kojpekraft/> [Hentet 15.05.2020].
- Nordahl, Berit Irene (2012a) *Boligmarked og boligpolitikk*, Trondheim, Akademika forlag.
- Nordahl, Berit Irene (2012b) *Kommunens rolle i boligforsyningen - perspektiver og praksis*. I Nordahl, Berit Irene (red.) *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim, Akademika forlag.
- Nordahl, Berit Irene (2014) Convergences and discrepancies between the policy of inclusionary housing and Norway's liberal housing and planning policy: an institutional perspective. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, s. 489–506.
- Nordahl, Berit Irene (2015) Planlegging og marked - arealplanlegging som arena for dialog og forhandling. I Aarsæther, Nils, et al. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Nordahl, Berit Irene (2018) *Boligbygging og boligpolitikk*. I Hanssen, Gro Sandkjær og Aarsæther, Nils (red.) *Plan- og bygningsloven 2008 - en lov for vår tid?*, Universitetsforlaget, s. 243-258.
- Nordvik, Viggo (2004) *Boligtilskudd, bostøtte og ikke-kommersielle utleieboliger*. Norges byggforskningsinstitutt.
- Norges Eiendomsmeglerforbund, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse (2020) *Førstegangskjøpere og sekundærboliger Q4 2019*.

- Normann, Tor Morten. 2017. *Lavere eierandel blant innvandrerne* [Internett]. SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/lavere-eierandel-blant-innvandrerne> [Hentet 05.06.2020].
- NOU (2002) NOU 2002: 2 Boligmarkedene og boligpolitikken. *Norges Offentlige Utredninger*. Oslo.
- NOU (2011) Rom for alle. En sosial boligpolitikk for fremtiden. *Norges offentlige utredninger*. Oslo, Departementenes servicesenter, Informasjonsforvaltning.
- Nystad, Jens Fredrik (2012) Boligpolitikk for folk flest. *Plan*, 44 (1), s. 10-14.
- OECD (2019) Economic Surveys Norway Executive Summary.pdf. OECD.
- Oslo kommune, Byråd for byutvikling (2019a) *Høring - forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova. Høringsuttalelse fra Oslo kommune*, Byrådets sak nr. 33/2019.
- Oslo kommune, Byråd for byutvikling (2019b) *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*.
- Oslo kommune, Byrådet (2019c) *Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig*.
- Oslo kommune, Byrådsavdeling for finans. 2019d. *Eierform* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/eierform> [Hentet 25.02.20].
- Oslo kommune v/ Byrådet (2015) *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2015-2019*.
- Oslo kommune v/ Byrådet (2018) *Kommuneplan for Oslo 2018: Samfunnsdel med byutviklingsstrategi*, Byrådet, Oslo kommune, fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13322811-1556543161/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%202018%20-%20vedtatt.pdf>.
- Oslo kommune v/ Byrådet (2019a) *Byrådssak 67/18 Hagegata 30 - boliger for fremtiden*.
- Oslo kommune v/ Byrådet (2019b) *Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig*.
- Oslo kommune v/ Byrådet (2019c) *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*.
- Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling (2019) *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*.
- Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for finans (2019) *Oslo-trender 2019*. Oslo kommune.
- Pløger, John (2015) Planlegging, kunnskap og makt. I Aarsæther, Nils, et al. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. Kristiansand, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Prosser, Sarah Dallas, et al. (2017) *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*, Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo, fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13226430/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20Gamle%20Oslo/Politikk%20Bydel%20Gamle%20Oslo/Politiske%20saker%20Gamle%20Oslo/2017/2017-06-22%20Status%20pilotbydel%20for%20gode%20boligsosiale%20løsninger/Status%20Pilotbydel%20for%20gode%20boligsosiale%20løsninger.pdf>.
- Purcell, Mark (2013) Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City. *Journal of Urban Affairs*, 36 (1), s. 141-154.
- Raco, Mike (2014) The Post-Politics of Sustainability Planning: Privatisation and the Demise of Democratic Government. I Wilson, Japhy og Swyngedouw, Erik (red.) *The Post-Political and Its Discontents: Spaces of Depoliticisation, Spectres of Radical Politics*. Edinburgh, Edinburgh University Press.
- Radorabulistene-podkast (2019) *Boligskammen* episode 8. *Boligskammen*.
- Rana, Iqra og Christensen, Sara Caroline. 2019. *Sosial boligutvikling for den tredje boligsektor*. Master i eiendom, NMBU.

- Reduser husleia. 2020. *Reduser husleia!* [Internett]. underskrift.no. Tilgjengelig fra: <https://www.underskrift.no/vis/7878/?fbclid=IwAR2TOakbMjxlaLr6xm7zQ-gbonj6Cm7c1NP9B5CEFK-yvjht35cWfc2XU-Q> [Hentet 20.05.2020].
- Regjeringen (2005) *Plattform for regjerings samarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet 2005-09* fra https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/smk/vedlegg/2005/regjeringsplattform_soriamoria.pdf.
- Regjeringen (2009) Politisk plattform for flertallsregjeringen utgått av Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet 2009 - 2013.
- Regjeringen (2019) *Politisk plattform for en regjering utgått av Høyre, Fremskrittspartiet, Venstre og Kristelig Folkeparti*, Regjeringen, fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/7b0b7f0fcf0f4d93bb6705838248749b/plattform.pdf>.
- Regjeringen, v/ Departementene (2018) *Fornytt strategi for boligmarkedet. For en trygg bolighandel, bedre bomiljø, effektive byggeprosesser og bærekraftig gjeld*, Regjeringen v/ Departementene.
- Riksrevisjonen (2007-2008) *Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet*, Dokument nr. 3:8 (2007-2008).
- Riksrevisjonen (2008) *Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet*, Dokument nr. 3:8 (2007-2008).
- Rolness, Kjetil. 2019. *Salige er de rikes barn, for de skal arve boligmassen i de store byene* [Internett]. Tilgjengelig fra: https://www.aftenposten.no/kultur/kommentar/i/vQrP0V/Salige-er-de-rikes-barn_-for-de-skal-arve-boligmassen-i-de-store-byene-Kjetil-Rolness [Hentet 10.06.2020].
- Ryan-Collins, Josh (2018) *Why Can't You Afford a Home?*, Newark, UK, Polity Press.
- Samfunnsøkonomisk analyse (2018) *Finansiering av offentlig infrastruktur i utbyggingsområder*.
- Sandlie, Hans Christian og Sørvoll, Jardar (2017) Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20 (1), s. 45-59.
- Sassen, Saskia. 2015. *Who owns our cities – and why this urban takeover should concern us all* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/24/who-owns-our-cities-and-why-this-urban-takeover-should-concern-us-all> [Hentet 29.05.2020].
- Schmidt, Vivien A (2011) Speaking of change: why discourse is key to the dynamics of policy transformation. *Critical policy studies*, 5 (2), s. 106-126.
- Schmidt, Vivien A og Thatcher, Mark (2013) Theorizing ideational continuity: The resilience of neo-liberal ideas in Europe.
- Schnell, Alf Jørgen. 2019. Saskia Sassen: – Ordførere i globale byer forstår ikke finansialisering. *Plan* [Online]. Tilgjengelig fra: <https://plantidsskrift.no/artikkel/saskia-sassen-ordforere-i-globale-byer-forstar-ikke-finansialisering/> [Hentet 09.01.2020].
- Shank, Gary (2008a) Abduction. I Given, LM (red.) *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Thousand Oaks, California, SAGE Publications.
- Shank, Gary (2008b) Deduction. I Given, LM (red.) *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods*. Thousand Oaks, California, SAGE Publications.
- Siraj, Daniel Kjørberg. 2020. Innlegg: Må lette veien inn i boligmarkedet. *Dagens Næringsliv*, 08.01.20.
- Skeie, Jon (2004) Boligsektoren og den nyliberale vendingen. *Nytt Norsk Tidsskrift*, 21 (3-04), s. 320-335.

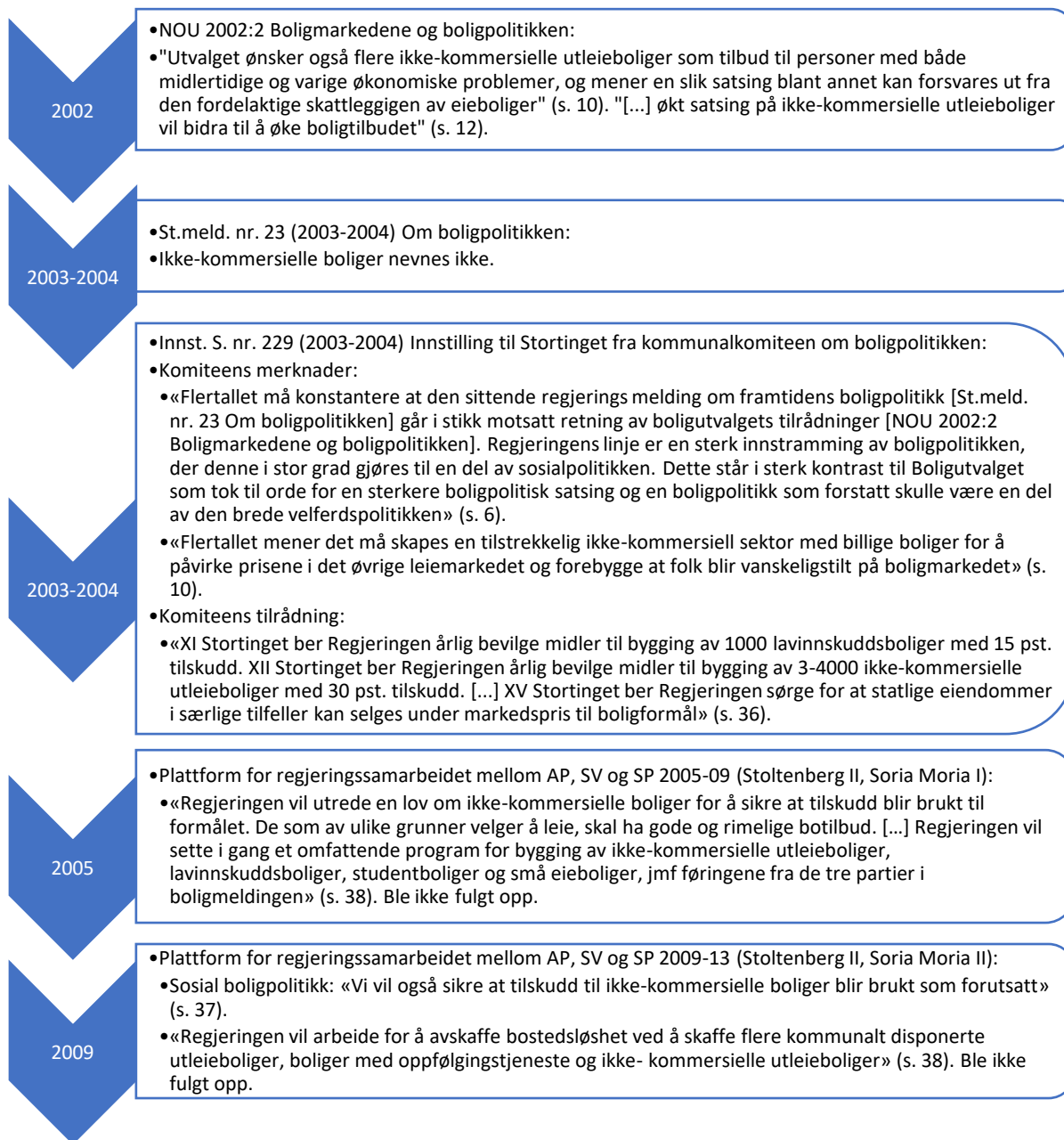
- Smith, Neil (1996) *The New Urban Frontier: Gentrification and the revanchist city*, London og New York, Routledge.
- Standal, Kathrine. 2019. *Hvorfor hører vi så lite om Svartlamon?* [Internett]. Harvest Magazine. Tilgjengelig fra: <https://www.harvestmagazine.no/pan/hvorfor-horer-vi-sa-lite-om-svartlamoen> [Hentet 20.05.2020].
- Statistisk Sentralbyrå. 2017. *Én av ti bor trangt* [Internett]. Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/en-av-ti-bor-trangt> [Hentet 27.05.2020].
- Statistisk Sentralbyrå. 2018. *Formuesulikhet i Norge 1995-2016 - Formuesulikheten øker* [Internett]. Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/formuesulikheten-oket> [Hentet 25.05.20].
- Stratford, Elaine og Bradshaw, Matt (2016) *Qualitative Research Design and Rigour*. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Fourth edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Stugu, Stein (2018) Vi trenger en inkluderende boligpolitikk: Hva er handlingsrommet for sosial boligpolitikk. Notat 1: 2018 utg. De Facto Kunnskapssenter for fagorganiserte.
- Suvatne, Steinar Solås. 2020. *Vil tvinge fram halvert husleie* [Internett]. Dagbladet. Tilgjengelig fra: <https://www.dagbladet.no/nyheter/vil-tvinge-fram-halvert-husleie/72298215> [Hentet 20.05.2020].
- Swyngedouw, Erik (2005) Governance Innovation and the Citizen: The Janus Face of Governance-beyond-the-State. *Urban Studies*, 42 (11), s. 1991-2006.
- Swyngedouw, Erik (2011) Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces. *Political Geography*, 30 (7), s. 370-380.
- Swyngedouw, Erik (2018) *Promises of the Political: Insurgent Cities in a Post-Political Environment*, The MIT Press.
- Sørvoll, Jardar (2011) Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010: Dokumentasjon og debatt. 16/2011 utg. NOVA.
- Sørvoll, Jardar (2016) Norsk boligpolitikk 1970-2015: Sosialdemokratiets såreste punkt? *Arbeiderhistorie*, 2016, s. 186-207.
- Sørvoll, Jardar (2018) Forskingen på boligsosiale virkemidler rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2005–2018. *Tidsskrift for boligforskning*, 1, s. 45-66.
- Sørvoll, Jardar (2019) Hvorfor bør boligforskere interessere seg for fortida? *Tidsskrift for boligforskning*, 2, s. 131-149.
- Sørvoll, Jardar og Bengtsson, Bo (2018) The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 18 (1), s. 124-142.
- Taylor, Liz (2016) Case Study Methodology. I Clifford, Nicholas, et al. (red.) *Key Methods in Geography*. Third edition utg., SAGE Publications.
- TBBL (2020) Tøyen Boligbyggelag Rapport 2020.
- Thorsen, Lotte Rustad (2017) Vanskeligstilte på boligmarkedet: Hvordan måle og hvem er utsatt på boligmarkedet? , Statistisk Sentralbyrå.
- Thorsen, Rolf. 2019. Innlegg: Tomtebesvær for Oslo. *Dagens Næringsliv*, 27.12.19.
- Tranøy, Bent Sofus (2016) Finansialiseringens tidsalder. *Agora*, 33 (2-03), s. 32-62.
- Tunström, Moa (2020) Building affordable homes: Challenges and solutions in the Nordic Region. *Nordregio report*. Nordregio, Nordregio.
- Turner, Lena Magnusson og Wessel, Terje (2019) Housing market filtering in the Oslo region: pro-market housing policies in a Nordic welfare-state context. *International Journal of Housing Policy*, 19 (4), s. 483-508.
- Tøyen Unlimited. 2019. *Frokostseminar: Nabolagsinkubator: Fra pilot til politikk?* [Internett]. Tøyen Unlimited. Tilgjengelig fra:

- <https://www.toyenunlimited.no/frokostseminar-nabolagsinkubator-fr> [Hentet 13.06.2020].
- Umblis, Janis, von Simson, Kristine og Mohn, Ferdinand (2019) Boligens betydning for annen velferd. En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning. Institutt for samfunnsforskning.
- Vabo, Signy Irene og Røiseland, Asbjørn (2008) Governance på norsk. Samstyring som empirisk og analytisk fenomen. *Norsk statsvitenskapelig tidsskrift*, 24 (1-02), s. 86-107.
- Velle, Vegard. 2019. *Kommunen pusser opp Hagegata 30 på Tøyen torg. Skal bli prøveprosjekt for alternative boformer* [Internett]. Tilgjengelig fra: <https://www.vartoslo.no/kommunen-pusser-opp-hagegata-30-pa-toyen-torg-skal-bli-proveprosjekt-for-alternative-boformer/> [Hentet 25.05.2020].
- Vestreng, Tom. 2019. *Vil ta boligmarkedet tilbake* [Internett]. Dagsavisen. Tilgjengelig fra: <https://www.dagsavisen.no/oslo/vil-ta-boligmarkedet-tilbake-1.1559497> [Hentet 26.05.2020].
- Waite, Gordon (2010) Doing Foucauldian Discourse Analysis - Revealing Social Identities. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Third edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Wilson, Japhy og Swyngedouw, Erik (2014) *The Post-Political and Its Discontents: Spaces of Depoliticisation, Spectres of Radical Politics*, Edinburgh University Press.
- Winchester, Hilary P. M. og Rofo, Matthew W. (2010) Qualitative Research and Its Place in Human Geography. I Hay, Iain (red.) *Qualitative Research Methods in Human Geography*. Third edition utg. Canada, Oxford University Press.
- Wylie, John W. (2011) Poststructuralist theories, critical methods and experimentation. I Aitken, Stuart og Valentine, Gill (red.) *Approaches to Human Geography*. London, California, New Dehli, Singapore, SAGE Publications.
- Žižek, Slavoj (2000) Holding the place. I Butler, J., Laclau, E. og Žižek, S. (red.) *Contingency, Hegemony, Universality: Contemporary Dialogues on the Left*. London, Verso, s. 308–29.
- Åmås, Knut Olav. 2019. *En boligpolitikk ville vært en god idé* / [Internett]. Aftenposten. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/kultur/kommentar/i/opKRxj/en-boligpolitikk-ville-vaert-en-god-ide-knut-olav-aamaas> [Hentet 01.06.2020].

Vedlegg 1: Tidslinjer

Tabell 3: Statlig nivå

Tidslinje over forsøk på å tilrettelegge for ikke-kommersiell boligutvikling på statlig nivå.



Tabell 3 fortsetter på neste side:

Fortsettelse av tabell 3 fra forrige side:

2011	<ul style="list-style-type: none">•NOU 2011:15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for fremtiden:•Boligutvalget gjennomgår ulike ikke-kommersielle tiltak, men utelater det fra anbefalingene.
2012-2013	<ul style="list-style-type: none">•Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje - bu - leve. Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar:•Regjeringen satsar på boligsosiale tiltak framfor ikke-kommersielle tiltak.
2016-2017	<ul style="list-style-type: none">•Representantforslag 155 S (2016-2017) fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Snorre Serigstad Valen og Audun om en helhetlig boligpolitikk:•Forslagsstillerne påpeker at NOU 2011:15 Rom for alle anbefalte at modeller for sosial utleie, altså ikke rene kommunale boliger, utredes. Forslagsstillerne mener at «dette bør reguleres i en egen lov om ikke-kommersielle utleieboliger. Der kan vilkårene for å få støtte fra Husbanken, leieinntekter, vedlikehold og leietid være regulert. Et mulig formål og en beskrivelse av hvilke typer boliger det er snakk om, kan være følgende: «alle som mottar tilskudd til utleieboliger til å drive ikke-kommersiell virksomhet der tilskuddene blir i boligselskapet og kommer beboerne til nytte gjennom lav leiepris, og der overskudd på utleievirksomheten eller eventuelt salg av boliger skal reinvesteres i nye boliger eller oppgradering av eksisterende til nytte gjennom lav leiepris, og der overskudd på utleievirksomheten eller eventuelt salg av boliger skal reinvesteres i nye boliger eller oppgradering av eksisterende boligmasse» (s. 3).•Forslag: «Stortinget ber regjeringen utarbeide og så raskt som mulig fremme forslag om en egen lov om ikke-kommersielle boliger. Loven må regulere blant annet leiepris, ansvar for vedlikehold, medbestemmelse for beboere, tildeling og vilkår for tilskudd til bygging.»•Avvist eller ble ikke tatt til behandling.
2018-2019	<ul style="list-style-type: none">•Representantforslag 154 S (2018-2019) fra stortingsrepresentantene Kari Elisabeth Kaski, Freddy André Øvstegård og Karin Andersen om et rettferdig boligmarked:•Forslag: «Stortinget ber regjeringen legge fram forslag om en lov om ikke-kommersielle boligorganisasjoner - fellesskapsboliger - etter modell v den danske lov om allmenne boliger» (s. 3).•Ikke vedtatt.
2019-2020	<ul style="list-style-type: none">•Representantforslag 3S (2019-2020) fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger:•Forslag: «Stortinget ber regjeringen utrede en ikke-kommersiell boligsektor, med et boligtilbud for eierboliger med pris skjermet for markedssvingninger, og komme tilbake til Stortinget med forslag til nødvendige lovendringer og økonomiske bevilgninger for å etablere en slik ordning» (s. 2).•Ikke vedtatt.

Tabell 4: Oslo kommune

Tidslinje over Oslo kommune sin arbeidsprosess vedrørende ikke-kommersiell boligutvikling.

2015	<ul style="list-style-type: none">• Plattform for byrådssamarbeid mellom AP, MDG og SV i Oslo 2015-2019:• Byrådet vil "[u]trede muligheten til å bygge og etablere ikke-kommersielle utleieboliger" (s. 24).
2017: juni	<ul style="list-style-type: none">• Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger, en studie utført av programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland i Bydel Gamle Oslo.• Programkontoret anbefaler bl.a. "[u]tvikling av en profesjonell ikke-kommersiell utleiesektor"• Med dette dokumentet vedtar Bydel Gamle Oslo at de ønsker å bli en pilotbydel.
2018	<ul style="list-style-type: none">• Kommuneplan for Oslo 2018, Samfunnsdel med byutviklingsstrategi - Vår by, vår framtid:• "Kommunen skal gjennomføre pilotprosjekter knyttet til en tredje ikke-kommersiell boligsektor" (s. 75).
2018	<ul style="list-style-type: none">• Tøyen Boligbyggelag stiftes (se tabell 3).
2019: mars	<ul style="list-style-type: none">• Byrådssak 67/18 Hagegata 30 - Boliger for fremtiden fra Byrådet i Oslo kommune:• Redegjørelse for fire alternativer for boligutvikling på tomta.• Drøfter blant annet "muligheten for å leie ut noen av boligene på det private leiemarked. I den forbindelse kan det også sees på å leie ut til en ikke-kommersiell aktør etter en konkurranse" (s. 8).
2019: mai	<ul style="list-style-type: none">• Kunnskapsgrunnlag for en ny kommunal boligpolitikk, en rapport utarbeidet av fagseksjonene i Byrådsavdeling for byutvikling i samarbeid med Husbanken:• Definerer tredje boligsektor (se figur 1).• Inneholder kunnskapsinnhenting for en utvidet boligpolitikk, eksempelsamlinger fra Oslo, andre kommuner og andre land, utredning om kommunens virkemidler og utredning om mulige piloter.• Begrepet "ikke-kommersiell" brukes ikke eksplisitt i definisjonen, men det vises til eksempler på ikke-kommersiell boligutvikling i andre land.
2019: mai	<ul style="list-style-type: none">• Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig fra Byrådet i Oslo kommune:• Oppfølgingen av Kunnskapsgrunnlag for en ny kommunal boligpolitikk.• "Ved siden av å videreføre den norske eierlinjen og teste ut strategier og virkemidler for hvordan flere kan få mulighet til å kjøpe en egnet bolig, vil byrådet jobbe for å utvikle et mer sosialt og inkluderende leiemarked med flere ikke-kommersielle alternativer" (s. 4).• Definerer 2 mål og 6 strategier (!se vedlegg s. 5-7!), og foreslår arbeid med 5 piloter.• Hagegata 30 er en av pilotene. Støtter mål 1 og 2, samt strategiene 1a, 1b og 2a (!se vedlegg s. 5-7!).• Vedtatt i bystyret februar 2020.

Tabell 5: TBBL

Tidslinje over utviklingen av Tøyen Boligbyggelag.

2016: okt- nov	•Tøyen Boligkonferanse arrangeres av Nedenfra for første gang. Verkstedsserien "Bo på Tøyen - i ti år til" resulterte i initiativet om å etablere et sosialt boligbyggelag. Tverrfaglig arbeidsgruppe etableres.
2017: jan	•Oppstartseminar med arbeidsgruppen
2017: mars- april	•01.03: Søknad om kompetansetilskudd fra Husbanken. •21.04: Kompetansetilskudd innvilget.
2017: okt	•Studietur for arbeidsgruppen til Berlin og Hamburg.
2017: nov	•Tøyen Boligkonferanse arrangeres for andre gang, nå av Nedenfra og TBBL. TBBL ble lansert.
2017: nov- des	•18. nov: Medvirkningsverksted 1 •10. nov: Medvirkningsverksted 2 •7. des: Medvirkningsverksted 3
2017: des	•Folkefinansieringskampanje for å skaffe stiftelseskapital (100 000,-) til boligbyggelaget. Målet ble nådd.
2018: april	•Stiftelsesmøte med 60 fremmøtte og 31 formelle stiftere.
2018: aug	•TBBL ble registrert i Brønnøysundregisteret.
2018: sept	•TBBL hadde møte med byrådsavdelingene for Byutvikling, for Eldre, helse og arbeid og for Næring og Eiendom. Presenterte sine visjoner for Hagegata 30.
2018: nov	•Tøyen Boligkonferanse arrangeres for tredje gang.
2020: feb	•Tøyen Boligfestival arrangeres for første gang, samarbeid mellom Nedenfra og TBBL. En av festivaldagene besto av Tøyen Boligkonferanse - som den fjerde i rekken.
2020: feb	•TBBL holdt innspill i Finansutvalget vedrørende utvalgets behandling av byrådssaken Nye veier til egen bolig.

Vedlegg 2: Intervjuguider

Offentlig administrasjon i BGO

1) **DEFINISJON AV TREDJE BOLIGSEKTOR**

- a. Hvordan forstår du tredje boligsektor?
- b. Oppfatter du den tredje boligsektor som et behov? I så fall, for hvem?
- c. Hva syns du om Kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av tredje boligsektor? Vis figur.
- d. Hvilke aktører mener du burde drive fram den tredje boligsektor?
- e. Hva tenker du om andre løsninger innenfor den tredje boligsektor?

2) **BYDEL GAMLE OSLO SITT ARBEID**

- a. Hva er din rolle i offentlig administrasjon?
- b. Var du en del av arbeidet med Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger?
- c. I så fall, hvordan har dere jobbet med formidling og oppfølging av pilotbydelstudien?
- d. Hva gjør Bydel Gamle Oslo av boligtiltak? Hvilke utfordringer fokuseres på?
- e. Samarbeider dere med boliginitiativer, f.eks. TBBL? Samarbeider dere med andre relevante initiativer eller aktører i tilknytning til deres boligtiltak?
- f. Jobber dere med tredje boligsektor? I så fall, hvordan?
- g. Har du vært med på å diskutere tredje boligsektor internt i Bydel Gamle Oslo eller eksternt med andre administrative organer i kommunen?
- h. Hvordan er kommunikasjonen mellom Bydel Gamle Oslo og Byråd for byutvikling angående tredje boligsektor?

3) **KUNNSKAPSGRUNNLAGET FOR EN KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK & BYRÅDSSAKEN NYE VEIER TIL EGEN BOLIG**

- a. Har du vært involvert i arbeidet med Kunnskapsgrunnlaget?
- b. Hva er din oppfatning om utfordringene og mulighetene for å etablere ikke-kommersielle boliger, og for å inkludere ikke-kommersielle aktører?
- c. Hva tenker du om pilotprosjektene i byrådssaken?
- d. Hva tenker du om at kommunen åpner for å inkludere kommersielle aktører i arbeidet med den tredje boligsektor?
- e. Hvordan opplever du maktbalansen mellom kommunen og private byutviklingsaktører?

4) **TØYEN BOLIGBYGGELAG**

- a. Kjenner du til TBBL? Eventuelt, hva er ditt forhold til TBBL?
- b. Hvor vil du plassere TBBL i Kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av tredje boligsektor?
- c. Har du oppfatninger om TBBL sine utfordringer og muligheter for å realisere sine prosjekter?

Andre aktører i boligmarkedet

1) **DEFINISJON AV TREDJE BOLIGSEKTOR**

- a. Hvordan forstår du tredje boligsektor?
- b. Oppfatter du den tredje boligsektor som et behov? I så fall, for hvem?
- c. Hva syns du om Kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av tredje boligsektor? Vis figur.
- d. Hvilke aktører mener du burde drive fram den tredje boligsektor?
- e. Hva tenker du om andre løsninger innenfor den tredje boligsektor?

2) **ARBEIDSPLASSEN**

- a. Hva er samfunnsrollen deres?
- b. Hva ser du som de største utfordringene i boligmarkedet? Hva burde gjøres politisk?
- c. Jobber dere med tredje boligsektor eller rimelige boliger? I så fall, hvordan?
- d. Samarbeider dere med ikke-kommersielle boliginitiativer, f.eks. TBBL? Samarbeider dere med andre relevante initiativer eller aktører i tilknytning til tredje boligsektor?
- e. Har du vært med på å diskutere tredje boligsektor internt på arbeidsplassen eller eksternt med andre aktører?

3) **KUNNSKAPSGRUNNLAGET FOR EN KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK & BYRÅDSSAKEN NYE VEIER TIL EGEN BOLIG**

- a. Har du vært involvert i arbeidet med Kunnskapsgrunnlaget?
- b. Hva tenker du om pilotprosjektene i byrådssaken?
- c. Hva er din oppfatning om utfordringene og mulighetene for å etablere ikke-kommersielle boliger, og for å inkludere ikke-kommersielle aktører?
- d. Hva tenker du om at kommunen åpner for å inkludere kommersielle aktører i arbeidet med den tredje boligsektor?
- e. Hva er dine meninger om utfordringene med rimelighet, kan de løses innenfor dagens markedsmekanismer, eller burde politikere ta grep?
- f. Hvordan opplever du maktbalansen mellom kommunen og private byutviklingsaktører?

4) **TØYEN BOLIGBYGGELAG**

- a. Kjenner du til TBBL? Eventuelt, hva er ditt forhold til TBBL?
- b. Hvor vil du plassere TBBL i Kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av tredje boligsektor?
- c. Har du oppfatninger om TBBL sine utfordringer og muligheter for å realisere sine prosjekter?

Tøyen boligbyggelag

1) **DEFINISJON AV TREDJE BOLIGSEKTOR**

- a. Hvordan forstår du den tredje boligsektor?
- b. Hva syns du om Kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av den tredje boligsektor?
Vis figur.
- c. Hvordan forstår du TBBL sin rolle i den tredje boligsektor? Er det ulike forståelser av dette i TBBL?
- d. Hvem tenker du at den tredje boligsektor skal være for?
- e. Hvilke aktører mener du burde drive fram den tredje boligsektor?
- f. Hva tenker du om andre løsninger innenfor den tredje boligsektor?

2) **KUNNSKAPSGRUNNLAGET FOR EN KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK & BYRÅDSSAKEN NYE VEIER TIL EGEN BOLIG**

- a. Har du bidratt noe i arbeidet med Kunnskapsgrunnlaget?
- b. Har du sett på kunnskapsgrunnlaget og byrådssaken, og gjort deg opp en mening om TBBL sine mulighetsrom eller utfordringer?
- c. Hva er din oppfatning om utfordringene og mulighetene for å etablere den tredje boligsektor generelt?
- d. Hva tenker du om at kommunen åpner for å inkludere kommersielle aktører i arbeidet med den tredje boligsektor?

3) **INDRE ORGANISERING OG MEDVIRKNING I TBBL**

- a. Hvorfor meldte du deg inn i TBBL og hva er din rolle?
- b. Hvordan jobber TBBL med medvirkning?
- c. Hvordan skal man på en best mulig måte få til medlemsstyrt boligutvikling?
- d. Hvordan få til en god medvirkningsbalanse mellom ulike typer medlemmer?
- e. Føler du at de innspillene som kommer, blir hørt? Hvordan følges de opp?
- f. Hvem er det som engasjerer seg av medlemmene? Hvordan ser de for seg framtidige bosituasjoner som kan komme ut av TBBL?

4) **NETTVERK OG SAMARBEID I DEN BOLIGPOLITISKE KONTEKSTEN**

- a. Hvilke aktører har TBBL kontakt og eventuelt samarbeid med? Hvordan er dialogen?
- b. Har du gjort deg opp en mening angående hvem det er best å samarbeide med for å realisere TBBL sine prosjekter?
- c. Samarbeid med kommersielle aktører: Hvordan sikre rimelige boliger?
- d. Samarbeid med kommunen: Hvordan sikre grunnvisjonene, spesielt om medlemsstyring og rimelige boliger?
- e. Kommuniserer dere med noen angående å bygge opp et økosystem rundt den tredje boligsektor?

5) PROSJEKTENE

- a. Visjonen om å være et nasjonalt ressurs- og kunnskapssenter for oppstart av lokale boligbyggelag: Hvordan arbeider dere med dette?
- b. Hvordan skal TBBL organisere finansieringen av prosjektene?
- c. Samarbeid med kommersiell aktør om en tomt: hvordan foregår samarbeidet med eierne, og har du en mening om hvordan det *bør* foregå?
- d. Hagegata 30: Hva tenker du om byrådssaken om Hagegata 30, og om kommunens planer om pilotprosjekt på tomta?
- e. Hagegata 30: Har tenker du om sjansene til TBBL for å bidra i kommunens pilotprosjekt på tomta? Har dere dialog med kommunen?
- f. Hvilke framtidige bosituasjoner/eierstrukturer ser du for deg kan komme ut av TBBL?

6) MULIGHETER OG UTFORDRINGER FOR TBBL

- a. Hvilke andre muligheter og utfordringer ser du for TBBL sin virksomhet, og hvordan møter dere disse?

Politikere

1) **BYDELSPOLITIKER**

- a. Har du sett på kunnskapsgrunnlaget sin definisjon av den tredje boligsektor? Hva er din forståelse av den tredje boligsektor?
- b. Hvem tenker du at den tredje boligsektor skal være for?
- c. Hvilke aktører har du tro på når det gjelder bygging og forvaltning av ikke-kommersielle boliger?
- d. Hva kan dere som kommunale politikere gjøre innenfor deres politiske rammer for å skape en mer inkluderende boligsektor?
- e. Hva kan dere gjøre for å støtte ikke-kommersielle boligstiftelser som TBBL?

2) **KOMMUNAL POLITIKER**

- a. I byrådets mål og strategier i byrådssaken Nye veier til egen bolig, hvilke målgrupper blir mest vektlagt?
- b. Opplever du at byrådet og kommunen har den kunnskapen som kreves for å etablere en tredje boligsektor?
- c. Har dere en plan for å opprettholde kunnskapen fra Kunnskapsgrunnlaget?
- d. Boligselskapet Oslobolig: Hvordan skal dere organisere dette samarbeidet?
- e. Når kommunen skal utvikle tredje boligsektor, kommer det til å satses på ikke-kommersielle aktører? Hvilke muligheter fins for å satse på ikke-kommersielle aktører?
- f. Hagegata 30: Hvordan kan dere inkludere en ikke-kommersiell aktør, f.eks. TBBL?
- g. Fins det noen plan for å lage støtteapparat rundt ikke-kommersielle aktører?
- h. Er ønsket om å bevare eierlinja et hinder for etableringen av ikke-kommersielle løsninger?
- i. Hvordan opplever du maktbalansen mellom kommunen og private byutviklingsaktører?
- j. Det er mye motstand mot tredje boligsektor fra de borgerlige partiene. Hva ser du på som hovedforskjellene mellom deres perspektiver?

Vedlegg 3: Informasjonsskriv

Skriv til informanter jeg anonymiserer:

Vil du delta i forskningsprosjektet «Alternative boligsosiale løsninger i Oslo. Mot en tredje boligsektor?»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke etableringspotensialet til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i Oslo. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Forskningsprosjektet er en del av min masteroppgave i økonomisk geografi, regional utvikling og planlegging ved Universitetet i Bergen. Formålet er å undersøke etableringspotensialet til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i en politisk, administrativ og økonomisk kontekst i Oslo. Prosjektet søker å belyse samspillet mellom kommunal politikk, lokale initiativer og relevante aktører i boligsektoren.

Opplysningene kan brukes til oppfølgingsstudier eller senere forskningsprosjekter. I så fall skal ingen andre enn min veileder og jeg ha tilgang til opplysningene.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Institutt for geografi ved Universitetet og Bergen er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du oppfyller utvalgsriteriet. Du er relevant for å få en bedre forståelse av dynamikkene i boligsektoren i Oslo, og av boligsektorens styrker, svakheter, muligheter og utfordringer.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar på et personlig intervju (ca. 45 minutter), et gruppeintervju (ca. 90 minutter) med dine medarbeidere og/eller at du inkluderes mens jeg utfører deltakende observasjon. Om du deltar på intervju, inneholder intervjuet spørsmål om dine oppfatninger av og erfaringer med den norske boligsektoren i en politisk, økonomisk og/eller administrativ kontekst. Gruppeintervjuet inneholder omtrent det samme. Jeg tar lydopptak og notater fra intervjuet. Deltakende observasjon innebærer kun at jeg er tilstede under relevante møter/arrangementer, at jeg tar notater av mine observasjoner og at jeg stiller spørsmål eller engasjerer til samtale når det er relevant.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. 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.

Det er kun min veileder og jeg som vil ha tilgang til opplysningene dine. Datamaterialet skal lagres og låses på en server tilhørende Universitetet i Bergen. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Du vil ikke kunne gjenkjennes i den ferdige publikasjonen.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Forskningsprosjektet skal etter planen avsluttes 31.05.2020. Ved prosjektslutt skal datamaterialet og de kodede personopplysningene arkiveres og lagres i 10 år i tilfelle jeg ønsker å ta kontakt med deg i forbindelse med oppfølgingsstudier eller senere forskning. Datamaterialet skal lagres og låses på en server tilhørende Universitetet i Bergen, og de kodede personopplysningene dine skal lagres separat. Min veileder og jeg er de eneste som kommer til å ha tilgang til personopplysningene. Etter 10 år skal opplysningene anonymiseres. Dette innebærer at navnet og kontaktopplysningene dine slettes og lydopptaket sladdes.

Om du ikke samtykker til dette, skal opplysningene anonymiseres ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Universitetet i Bergen / Institutt for geografi har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- Universitetet i Bergen / Institutt for geografi ved prosjektansvarlig Kristin Edith Abrahamsen Kjærås, på epost (kristin.kjeras@uib.no) eller telefon: 40883310
- Vårt personvernombud: Janecke Helene Veim (personvernombud@uib.no)
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Kristin Edith Abrahamsen Kjærås

Ina Marie Christiansen

Prosjektansvarlig
(Forsker/veileder)

Student

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Alternative boligsosiale løsninger i Oslo. Mot en tredje boligsektor?», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i personlig intervju
- å delta i gruppeintervju
- å delta i deltakende observasjon
- at mine personopplysninger lagres etter prosjektslutt, i 10 år

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Skriv til informanter jeg knytter til arbeidsplass:

Vil du delta i forskningsprosjektet «**Alternative boligsosiale løsninger i Oslo. Mot en tredje boligsektor?**»

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke etableringspotensialet til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i Oslo. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Forskningsprosjektet er en del av min masteroppgave i økonomisk geografi, regional utvikling og planlegging ved Universitetet i Bergen. Formålet er å undersøke etableringspotensialet til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i en politisk, administrativ og økonomisk kontekst i Oslo. Prosjektet søker å belyse samspillet mellom kommunal politikk, lokale initiativer og relevante aktører i boligsektoren.

Opplysningene kan brukes til oppfølgingsstudier eller senere forskningsprosjekter. I så fall skal ingen andre enn min veileder og jeg ha tilgang til opplysningene.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Institutt for geografi ved Universitetet og Bergen er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du oppfyller utvalgsriteriet. Du er relevant for å få en bedre forståelse av dynamikkene i boligsektoren i Oslo, og av boligsektorens styrker, svakheter, muligheter og utfordringer.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar på et personlig intervju (ca. 45 minutter) som inneholder spørsmål om dine oppfatninger av og erfaringer med den norske boligsektoren i en politisk, økonomisk og/eller administrativ kontekst. Jeg tar lydopptak og notater fra intervjuet.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. 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.

Det er kun min veileder og jeg som vil ha tilgang til opplysningene dine. Datamaterialet skal lagres og låses på en server tilhørende Universitetet i Bergen. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data.

Den ferdige publikasjonen vil inneholde en tilknytning mellom deg og din arbeidsplass, men ingen personopplysninger. Hvorvidt du kommer til å være gjenkjennbar eller ikke, avhenger av størrelsen på og sammensetningen av bedriften.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Forskningsprosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2020. Ved prosjektslutt skal datamaterialet og de kodede personopplysningene arkiveres og lagres i 10 år i tilfelle jeg ønsker å ta kontakt med deg i forbindelse med oppfølgingsstudier eller senere forskning. Datamaterialet skal lagres og låses på en server tilhørende Universitetet i Bergen, og de kodede personopplysningene dine skal lagres separat. Min veileder og jeg er de eneste som kommer til å ha tilgang til personopplysningene. Etter 10 år skal opplysningene anonymiseres. Dette innebærer at navnet og kontaktopplysningene dine slettes og lydopptaket sladdes.

Om du ikke samtykker til dette, skal opplysningene anonymiseres ved prosjektslutt.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Universitetet i Bergen / Institutt for geografi har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- Universitetet i Bergen / Institutt for geografi ved prosjektansvarlig Kristin Edith Abrahamsen Kjærås, på epost (kristin.kjeras@uib.no) eller telefon: 40883310
- Vårt personvernombud: Janecke Helene Veim (personvernombud@uib.no)
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Kristin Edith Abrahamsen Kjærås
Prosjektansvarlig
(Forsker/veileder)

Ina Marie Christiansen
Student

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Alternative boligsosiale løsninger i Oslo. Mot en tredje boligsektor?», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i personlig intervju
- at jeg kan knyttes til min arbeidsplass i den ferdige publikasjonen
- at mine personopplysninger lagres etter prosjektslutt, i 10 år

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 4: Utdrag fra byrådssaken *Nye veier til egen bolig*

Utdrag fra byrådssaken *Nye veier til egen bolig* (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019b):

«Kommunens boligpolitikk utvides med følgende mål:

- Flere har mulighet til å kjøpe en egnet bolig
- Økt stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet» (s. 4).

«Strategier

I arbeidet med å utvikle en utvidet boligpolitikk med nye mål og nye virkemidler vil byrådet jobbe ut fra følgende strategier:

Strategier for å nå mål 1 om at flere har mulighet til å kjøpe en egnet bolig:

- a. Bidra til boligbygging som gir en lavere salgspris enn markedspris
- b. Jobbe for å bedre finansieringsordninger som muliggjør at flere kan kjøpe en egnet bolig
- c. Jobbe for rammebetingelser på nasjonalt nivå som virker dempende på boligprisveksten

Aktuelle strategier for å nå mål 2 om økt stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet:

- a. Gjennom egne utleieprosjekter bidra til større mangfold og stabilitet
- b. Tilrettelegge for at større private aktører etablerer sosialt bærekraftige og stabile leietilbud
- c. Jobbe for rammebetingelser som sikrer gode og forutsigbare leieforhold innenfor privat småskala utleie» (s. 5).