



# Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene

## Conflicting ideas about a third housing sector in Oslo: The for-profit and the non-profit alternatives

Ina Marie Christiansen

Stipendiat ved by- og regionforskningsinstituttet (NIBR), OsloMet

[inamarie@oslomet.no](mailto:inamarie@oslomet.no)

Kristin Kjærås

Stipendiat ved Institutt for geografi og Senter for klima- og energiomstilling (CET), Universitetet i Bergen

[kristin.kjeras@uib.no](mailto:kristin.kjeras@uib.no)

### Sammendrag

Oslo kommune opplever økende utfordringer med tilgang på stabile og rimelige bosituasjoner for befolkningen. For å imøtegå utfordringene vil kommunen etablere en tredje boligsektor. I denne artikkelen analyseres diskursene som preger debatten rundt en tredje boligsektor, med utgangspunkt i grasrotinitiativet Tøyen Boligbyggelag og Oslo kommune sitt arbeid med å utvide sin kommunale boligpolitikk. Med utgangspunkt i et post-politisk perspektiv fokuserer vi på hvordan ulike aktører skaper endringsrom i et presset boligsystem gjennom å identifisere og politisere konflikten rundt selveierbegrepet. Vi argumenterer for at to diskurser preger forståelsen av begrepet «tredje boligsektor»: en kommersiell og en ikke-kommersiell diskurs. Fra et ikke-kommersielt perspektiv oppfattes tredje boligsektor som et *middel* for å etablere langsiktige og stabile bosituasjoner utenfor det kommersielle boligmarkedet. Fra et kommersielt perspektiv oppfattes sektoren som en *markedsgruppe* som skal hjelpes inn i det eksisterende boligmarkedet, fra en leieenhet til en eierenhet. Disse ideologisk forankrede diskursene har betydning for hvordan en tredje boligsektor diskuteres, planlegges og praktiseres i Oslo.

Nøkkelord

tredje boligsektor, politisk endring, kommersielle boligløsninger, ikke-kommersielle boligløsninger

### Abstract

The municipality of Oslo is experiencing increasing challenges with access to stable and affordable living situations for its inhabitants. To accommodate these challenges, the municipality is planning for a ‘third housing sector’. This article analyses the prevalent discourses in the debate over a potential third housing sector, departing from the grass-roots initiative Tøyen Housing Cooperative and the work carried out by the municipality of Oslo to broaden the city’s housing policy. Drawing on a post-political perspective, we focus on how different actors create opportunities for change in a housing system under pressure by identifying and politicizing a latent conflict over the idea of ownership. We argue that two discourses characterize the understanding of the term ‘third housing sector’: a commercial and a non-commercial (non-profit) discourse. From a non-commercial perspective, a third housing sector is seen as a tool for creating long-term and stable living situations outside the commercial housing market. From a commercial perspective, a third housing sector is understood as a market group which needs help entering the existing housing market, from a rental to an owner-occupied unit. Identifying these ideologically rooted discourses is important to understanding how a third housing sector is discussed, planned and practised in Oslo.

Keywords

third housing sector, political change, commercial/for-profit housing, non-commercial/non-profit housing

## Innledning

I et internasjonalt perspektiv fører fortetting og økende urbanisering ofte til at boligmarkedet skaper en økende ulikhet (Tammaru mfl., 2015). Selv om mange bor godt i Norge, er Oslo spesielt preget av økende utfordringer knyttet til bostabilitet og rimelighet. For å adressere disse utfordringene startet Oslo kommune, etter et rødgrønt maktskifte i 2015, en politisk satsing på en tredje boligsektor (Oslo kommune v/Byrådet, 2015, s. 24; 2019b, s. 37). Men hvilke verdier, økonomiske modeller og prinsipper skal en slik sektor baseres på? Hvilke(n) målgruppe(r) prioriteres? I artikkelen analyserer vi to ulike forståelser av begrepet «tredje boligsektor» i Oslo og belyser underliggende konfliktlinjer, samt hvordan ulike aktører skaper rom for endring i et presset boligsystem.

I internasjonale sammenhenger beskrives ofte «tredje boligsektor» som en ikke-kommersiell eller lav-profitt boligsektor som muliggjøres gjennom offentlige reguleringer, lovverk og subsidier (Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). En slik sektor som verken er kommunal eller kommersiell, er vanlig i flere land, samt i våre skandinaviske naboland, men ikke i Norge. I Norge er det hovedsakelig kommersielle aktører som står for tomteframskaffelse, utvikling og salg til den generelle boligforsyningen. Markedsaktørene har stor påvirkning på boligforsyningens volum, beliggenhet, pris og målgruppe (Nordahl, 2012a).

Norges markedsliberale boligforsyning har siden etterkrigstiden vært fundert i en sterk eierlinje, som tar utgangspunkt i at det er fordelaktig å eie sin egen bolig. Forskning viser imidlertid at eierskap defineres ulikt og utspiller seg ulikt i ulike kontekster (Zavisca & Gerber, 2016). De positive effektene av å eie betinges ikke kun av eierskapsform (disposisjonsform), men også av faktorer som bostabilitet (Galster mfl., 2007; Holupka & Newman, 2012), nabolageffekter (Mohanty & Raut, 2009) og boligens fysiske kvaliteter og trangboddhet (Umblijs mfl., 2019). Nasjonal boligpolitikk fokuserer likevel på å styrke eierlinja gjennom å stimulere til økt nybygging og individuell kjøpekraft. Boligpolitikkenes funksjon er dermed markedskorrigerende ved å «stimulere til velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5) og behovsprøvde boligsosiale tiltak for vanskeligstilte som faller utenfor det kommersielle boligmarkedet.

Men ikke alle norske boligmarkeder er velfungerende. Eksternaliteter som segregering og ulikhetsproduksjon er akkumulerte langtidseffekter (Galster & Wessel, 2019; Nordahl, 2012b, s. 98). Boligmarkedene preges også av dominans- og monopolsituasjoner blant annet på grunn av sterk avhengighet mellom de ulike aktørene i boligsystemet og fordi boligutvikling er komplisert og kapitalkrevende (Nordahl, 2012b).

I tillegg kompliserer eiendoms- og boligspekulasjon forholdet mellom tilbud og etterspørsel (Ryan-Collins, 2018, s. 65). I økonomisk teori forklares økende boligpriser i voksende byer med at etterspørselen er høyere enn tilbudet, men selv om mangel på nybygging driver boligprisveksten, er eiendoms- og boligspekulasjon også en fundamental prisdriver (Bø, 2020; Ryan-Collins, 2018). Housing Lab har regnet ut at nybygging i Oslo kan bidra til å senke boligprisene (Røed Larsen, 2020), men Nordahl (2012b) viser til en «vente-og-se-effekt» hos utbyggere, der utbyggere avventer byggingen til gevinsten øker. Spesielt i en urban kontekst blir altså boligens funksjon som hjem i økende grad satt opp imot boligens rolle i finansøkonomien, næringslivet og individers privatøkonomi. I Oslo fører dette til utfordringer som økende utenforskap i det etablerte eiermarkedet og høye leiepriser (Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, 2019; Oslo kommune v/Byrådsavdeling for finans, 2019). Det er mindre vanlig å eie blant økonomisk utsatte grupper (Statistisk sentralbyrå, 2018), blant innvandrere og i deler av indre byområder (Normann, 2017). Eierandelen har holdt seg stabil blant dem med middels og høye inntekter, men har sunket blant

dem med lave inntekter (Lindquist & Vatne, 2019). Husstander i den nederste inntekstkvartilen får lånefinansiert kjøp av tilnærmet ingen av de omsatte boligene i Oslo (Lindquist & Vatne, 2019). Leiemarkedet i Oslo har flere utfordringer, blant annet er det mer opphopning av bomiljøproblemer blant leietakere enn boligeiere (Statistisk sentralbyrå, 2016).

En framtidig tredje boligsektor søker å ivareta dagens leietakere, men denne gruppen er allsidig: økonomisk vanskeligstilte i kommunale boliger, leietakere med utfordringer i leieforholdet, førstegangsetablerere som ikke får lånefinansiert boligkjøp, og så videre. Sektoren er fortsatt i støpeskjeen i Oslo, og hvem den ivaretar, er avhengig av mange retningsvalg. I denne artikkelen analyseres to diskurser som kan påvirke slike retningsvalg, en kommersiell og en ikke-kommersiell diskurs. I forrige utgave av *Tidsskrift for boligforskning* poengterer Prosser (2020) at det er viktig å etablere tydeligere grenser for hva som er innenfor en tredje boligsektor. Vi ønsker å bidra gjennom å tydeliggjøre forskjellene og konfliktene mellom den kommersielle og den ikke-kommersielle forståelsen av tredje boligsektor.

Med utgangspunkt i et post-politisk perspektiv fokuserer vi på hvordan ulike aktører skaper endringsrom i et presset boligsystem gjennom å identifisere og politisere underliggende konflikter (Beveridge & Koch, 2017; Swyngedouw, 2011).

### Boligpolitiske endringer

Boligens plass i samfunnet er mangfoldig. Historisk har boligens rolle endret seg fra å være et generasjonsnavn tett knyttet til arbeid, til å være et sosialt gode, og i nyere tid til å være et spare- og spekulasjonsobjekt (Poppe mfl., 2016; Schnell, 2018; Tranøy, 2016). I etterkrigstiden hadde Norge en dominerende tredje boligsektor bestående av en ikke-kommersiell boligkooperasjon med prisreguleringer og boret, altså kollektivt framfor individuelt boligeierskap. Boligen ble behandlet som en rettighet. Dette endret seg under liberaliseringen av boligmarkedet på 1980-tallet. Ideologisk konflikt preget boligpolitikken i denne perioden, før konfliktlinjene ble tilsidesatt og langvarig konsensus ble etablert rundt en sterk eierlinje og en kommersiell boligsektor (Sørvoll, 2016).

I dag er det flere aktører som igjen fremmer ideen om en tredje ikke-kommersiell boligsektor, både boligforskere (Holt-Jensen, 2013; Turner & Wessel, 2019), statlige og kommunale venstrefløypolitikere (representantforslag på Stortinget fra Andersen mfl., 2017; Kaski mfl., 2019; Moxnes, 2019; Oslo kommune v/Byrådet, 2019b; Stugu, 2018) og grasrotorganisasjoner som Tøyen Boligbyggelag (TBBL) og aktivistkollektivet *min\_drittleilighet/Reduser husleia* (Refsland mfl., 2021). Med dette belyses den historisk tilsidesatte ideologiske konflikten som dreier seg om selveierbegrepet, nemlig hvorvidt boligeierskap skal innebære økonomisk gevinst. Det er interessant å sammenligne dagens innramming av konflikten med innrammingen i perioden rundt 1980-tallets nedbygging av den ikke-kommersielle boligkooperasjonen. Da sto den ideologiske konflikten om nettopp selveierbegrepet (Sørvoll, 2011): Høyresiden ønsket å fjerne prisreguleringen og andelssystemet for å tillate gevinst på boligsalg, og venstresiden ønsket å bevare dette av solidariske hensyn. Sørvoll og Bengtsson (2018) definerer konflikten om selveierbegrepet som en iboende konflikt i samtidens sosialdemokratiske oppfatning av disposisjonsform der «[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 & Bengtsson, 2018, egen oversettelse). Ideen om at boligeierskap var å foretrekke framfor boret, fikk stadig mer oppslutning på 1980-tallet ettersom prisforskjellen økte mellom den regulerte og den deregulerte boligmassen og velstanden generelt økte i befolkningen (Annaniassen, 2006; Sørvoll, 2016). Gevinst gjennom boliginvestering ble attraktivt for flere. Dermed fikk en liberalistisk boligpolitikk gjennomslag samtidig som den ikke-

kommersielle boligkooperasjonen med prisregulering falt sammen. Boligens funksjon som vare trumfet boligens funksjon som rettighet. Når aktører i Oslo i dag ser behovet for en tredje boligsektor, settes fokuset igjen på boligens funksjon som nettopp vare eller rettighet.

Eierlinja og eierformer, og derav selveierbegrepet, har en viktig plass i dagens boligdebatt så vel som på 1980-tallet. Ifølge Marcuse (2011) finnes det en myte rundt eierskap som vi mener er betegnende for den norske boligdebatten. Myten består blant annet av at boligeierskap sidestilles med å eie egen tomt, at boligeierskap med nødvendighet er knyttet til økonomisk gevinst, og at boligeierskap er den eneste disposisjonsformen som gir bosikkerhet (Marcuse, 2011).

Disse spenningene i hvordan bolig og eierskap forstås, er sentrale i dagens debatt rundt en mulig tredje boligsektor i Oslo. Vårt datamateriale tyder på at konfliktene som preget det ideologiske landskapet på 1980-tallet, er på vei tilbake, i reversert form. Den norske boligmodellen med den sterke eierlinja, den boligsosiale satsingen og tilretteleggingen for vel-fungerende boligmarkeder, som det har vært generell politisk enighet om i lang tid (Sørvoll, 2011), utfordres nå fra flere hold.

## Begrensninger for endringer i dagens boligsystem

Den politiske enigheten som har foreligget i norsk boligpolitikk siden 1980-tallet, kan beskrives som konsensusbasert og stivhengig (Sandlie & Sørvoll, 2017). Sandlie og Sørvoll (2017) viser til hvordan historiske rammebetingelser i den etablerte boligpolitikken bidrar til å strukturere oppfatningene om hva som er mulig å endre, noe som igjen former viljen til endring hos etablerte aktører. Ettersom kostnadene ved å endre etablerte institusjoner og arbeidsmetoder er store, må overbevisende argumentasjon til for å innføre ny politikk (Sandlie & Sørvoll, 2017).

Det norske boligsystemet kan videre beskrives gjennom hva Colin Crouch (2011) definerer som «reguleringsfangst». Begrepet beskriver en strukturell svakhet ved offentlig-private samarbeid der ekspertisen om et visst felt ofte ligger hos private aktører. Dette kan skape en ujevn maktbalanse der myndighetene blir avhengig av private aktører for å utøve eller endre konkret politikk. For norsk boligpolitikk blir reguleringsfangst relevant ettersom boligforsyningen domineres av kommersielle aktører (Nordahl, 2018). Mye av ekspertkunnskapen som tidligere fantes hos offentlige aktører, ligger i dag hos en rekke markedsaktører som private eiendomsutviklere, konsulenter og arkitekter. Kommunens avhengighet av disse aktørene fører til at kommunal byutviklingspolitikk handler om å «arbeide initierende og handlingsutløsende overfor markedsaktører» (Nordahl, 2015, s. 167).

Oslo kommune har mål om rimelige boliger, mindre segregering og en tredje boligsektor i Kommuneplanens samfunnsdel (Oslo kommune v/Byrådet, 2018), men har begrensede verktøy til å gjøre noe med dette i den generelle boligforsyningen (Nordahl, 2018; Tunström, 2020). Eierrådighetsstrategier har begrenset nytte når kommunen eier få tomter egnet for boligformål og har begrensede muligheter for strategisk tomtkjøp (EBY-utredning i Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, 2019). Kommunen kan heller ikke regulere pris eller disposisjons- og finansieringsform i private reguleringsplaner (Nordahl, 2018). Markedsaktørene bygger som oftest selveierboliger, da dette gir større avkastning på kort sikt enn alternative disposisjons- og finansieringsformer. Slik begrenses kommunens handlingsrom for å nå lokale boligpolitiske mål av hva utbyggere ser som kommersielt interessant.

## Muligheter for endring i dagens boligsystem

Satsing på en tredje boligsektor kan dermed virke vanskelig å realisere i dagens norske boligsystem. Tilstanden i norsk boligpolitikk kan tolkes som post-politisk, idet ideologiske konflikter tilsidesettes fra beslutningstaking og den offentlige sfære (Allmendinger & Haughton, 2012), hvorav det oppstår et demokratisk underskudd (Swyngedouw, 2011). Oslo-ordfører Marianne Borgen (SV) hevder at «boligpolitikken er borte fra den politiske debatten, og overlatt til markedet» (Vestreng, 2019). Alternative boligkonsepter avskrives som urealistiske og vanskeliggjøres av systemets stivhengighet, reguleringsfangst og konsensusbaserte beslutningstaking. For å bryte ut av en slik post-politisk tilstand foreslår Beveridge og Koch (2017) og Swyngedouw (2011) at ny politikk utformes ved at underliggende konflikter identifiseres og politiseres. Sentralt her er forståelsen av «aktørskap»: hvordan aktører skaper endringsrom i et presset boligsystem. Beveridge og Koch (2017) framhever at mangfoldet av aktørskap, institusjoner og ideer har betydning for politiseringen av et politikkområde. De taler for å fokusere på hvordan konflikter artikuleres, fjernes eller fortrenses fra den politiske offentligheten; hvordan ulike aktørers interesser og krav legitimeres og delegitimeres; samt hvordan dette påvirker aktørenes bevissthet om seg selv som politiske aktører. I Norge er det konflikten om selveierbegrepet, altså hvorvidt boligeierskap skal være knyttet til et økonomisk gevinstmotiv, som har vært tilsidesatt i den politiske offentligheten. Vi vil hevde at den politiske og folkelige enigheten rundt eierlinja, samt boligsystemets monopollignende aktørstruktur, har kommet i veien for denne diskusjonen. Den politiske satsingen på individrettet, boligsosial politikk rettet mot «vanskeligstilte på boligmarkedet» har bidratt til å legitimere satsingen på eierlinja, ved å tilgjengeliggjøre boligeierskap for vanskeligstilte. Samtidig har andre tiltak for å stimulere kjøpekraften hos resten av befolkningen, som BSU og rentejustering, muliggjort boligkjøp til tross for boligprisstigningen. Det at Oslo har en voksende middelklasse stående utenfor boligmarkedet og en kommunal boligsektor i «dyp krise» (Gulbrandsen, 2019), kan dermed virke paradoksalt ettersom mange tilsynelatende har vært og fortsatt er fornøyd med dagens boligpolitikk.

North (i Nordahl, 2014) argumenterer for at institusjonell endring skjer gradvis og kommer som et resultat av endringer i folks oppfatninger og holdninger, og at det kan skje i tilfeller der det institusjonelle rammeverket ikke er i stand til å utføre viktige sosiale funksjoner. Nordahl (2014) eksemplifiserer med boligforsyning til lavinntektshusholdninger: Om politikere, beslutningstakere og innbyggere får en forståelse for at den nåværende institusjonelle sammensetning ikke er god nok til å adressere rimelighetsproblemer, ville grunnlaget være lagt for endring. Nordahl hevder at «utfordringene ligger både i manglende kompetanse til å favne kompleksiteten i feltet og i manglende evne og vilje til å utforske alternative tilnærminger (til rimelige boliger) åpent og fordomsfritt» (2014, s. 504, egen oversettelse). I dag er spørsmålet om beslutningstakere og interessenter oppfatter utfordringene i urbane boligmarkeder som alvorlige nok til at det kreves nye politikkinstrumenter.

I denne analysen benytter vi begrepene «diskurs» og «makt» for å belyse boligpolitikkenes endringspotensial og de latente konfliktene. Foucault definerer diskurs som uttalelser med et felles tema, noe som gir uttalelsene en samlet effekt, og han hevder at dominante ideer og diskurser om hvordan ting henger sammen, opprettholdes av diskursive strukturer (Waite, 2010, s. 233). For Foucault er maktbegrepet viktig i denne sammenhengen. Han ser på makt som noe som hele tiden må reproduseres, da ingen besitter makt; den utøves gjennom konstant bruk av bestemte former for kunnskap og diskurser (Pløger, 2015).

Det er denne bruken av bestemte former for kunnskap og diskurser som henger sammen med Beveridge og Koch (2017) og Swyngedouw (2011) sine forståelser av hvordan aktører kan skape endringsrom i et politikkområde ved å identifisere og politisere underliggende

konflikter. Ifølge Beveridge og Koch (2017) innebærer en politisering å gi ny legitimitet til aktører ved å bringe deres interesser og krav – og konfliktene dette medfører – fram i det politiske lyset, framfor å akseptere at endring er uoppnåelig, og at det ikke finnes alternativer til eksisterende praksis. Dette ser vi skje i Oslo i dag når nye grasrotinitiativer krever endring i eksisterende praksis, og dermed vekker til live konflikter som ellers har vært tilsidesatt i den politiske offentligheten. Aktivistene som har initiert disse grasrotinitiativene, har, ved å skape felles plattformer, muliggjort at flere kan bli bevisst seg selv som politiske aktører, slik at de kollektivt kan kreve å få sine stemmer hørt, enten det er vanskeligstilte som engasjerer seg i TBBL eller Boligopprøret, eller leietakere som finner sammen rundt felles utfordringer i sine leieforhold og framhever systematiske svakheter i boligpolitikken.

En slik forståelse av endring bygger på Swyngedouw (2011) sin oppfatning om at en ekte politisk sekvens – en politisk handling som har politiske virkninger – starter gjennom å skape egalitære rom. Dette illustrerer han ved hjelp av konseptet «politisk subjektivering», som handler om hvordan aktører bevisstgjøres om sin mulighet til å utfordre rollen samfunnet gir dem. Ved å stille spørsmål ved den gitte organiseringen av samfunnet og utøve aktørskap utenfor forventede roller og posisjoner tydeliggjøres politiske valg og konflikter (Swyngedouw, 2011). Swyngedouw (2011) hevder at en slik politiseringsprosess skjer når aktørgrupper som ellers blir tilsidesatt i politikken og oppfattes som rabalder og støy, krever å bli hørt. Politisering innebærer dermed at konflikter som ellers er skjult eller ikke er oppe til politisk debatt, bringes inn i det offentlige ordskiftet og skaper egalitære rom. Rancière (1998, s. 30, sitert i Swyngedouw, 2011) hevder at «[p]olitisk aktivitet synliggjør hva som ikke hadde noe å gjøre i offentligheten, og former en diskurs der det tidligere kun var plass til støy» (egen oversettelse). Utforming av diskursive posisjoner kan dermed forstås som en viktig del av hvordan endringspotensial skapes i politikfelt som kan beskrives som post-politiske.

Med utgangspunkt i et slikt post-politisk og diskursivt endringsperspektiv argumenterer vi for at det er relevant å analysere hvordan aktørgrupper som ellers ikke har legitime roller i by- og boligutviklingen, utfordrer etablerte diskurser og påvirker utformingen av nye diskursive posisjoner.

## Metode

Denne artikkelen baserer seg på en kvalitativ casestudie av arbeidet med en tredje boligsektor i Oslo, med fordypning i de ikke-kommersielle boliginitiativene til TBBL og Oslo-byrådet. I casestudien undersøkes debattklimaet rundt etableringen av en tredje boligsektor i Oslo og betydningen til de ikke-kommersielle og kommersielle forståelsene. Casestudien, utført i 2019–2020 innenfor rammen til et masterprosjekt, besto av feltarbeid med deltakende observasjon av TBBL-møter og andre boligpolitiske arrangementer i Oslo, 21 intervjuer og analyse av politiske dokumenter, avisinnlegg og rapporter. Analysene har resultert i to figurer og en tabell som beskriver de to diskursene. Informantene er representanter fra TBBL, OBOS og Leieboerforeningen, kommersielle boligutviklere, arkitekter, en byrådspolitiker i Oslo, en bydelspolitiker i bydel Gamle Oslo (BGO) og Sarah Prosser, som er sentral for å forstå bakgrunnen for kommunens arbeid med tredje boligsektor. Hun var medforfatter av *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger* for Områdeløft Tøyen og Grønland og *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* for byrådsadministrasjonen.

Artikkelen stiller seg i rekken av en samfunnsvitenskapelig tradisjon som anerkjenner rollen til forskerens posisjonalitet og situerte kunnskap i kunnskapsproduksjon (Haraway, 1988; Järvinen, 2005). I likhet med noen av våre informanter ser vi behovet for å åpne en diskusjon om hvordan boligsystemet kan endres i en mer rettferdig retning. Dette perspektivet

speiles i valg av forskningstema, litteratur, casestudie og informanter. For nærmere beskrivelse av metodologi, se Christiansen (2020, s. 27–40).

### Presentasjon av case

Byrådets politiske satsing på en tredje boligsektor består av et mål om 1000 nye tredje sektor-boliger innen 2023, i tillegg til studentboliger, og dette målet «skal nås i samarbeid med private og ikke-kommersielle aktører» (Oslo kommune v/Byrådet, 2019b, s. 37). Kommunen er i gang med utredning av boligselskapet Oslobolig, som skal operere ikke-kommersielt i samarbeid med private aktører (Oslo kommune v/Byrådet, 2019b). I 2018 tok OBOS initiativet til å etablere dette boligselskapet (Siraj, 2020).

Byrådssaken *Nye veier til egen bolig* legger føringer for kommunens nye boligpolitikk, og inneholder 5 konkrete pilotprosjekter, blant annet Hagegata 30. Byrådssaken er en oppfølgingssak til rapporten *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*, et samarbeid mellom byrådsadministrasjonen i Oslo og Husbanken. Den inneholder eksempler på hvordan en tredje boligsektor ser ut andre steder i Norge og Europa, med potensiell overføringsverdi for Oslo kommune, og utredninger av kommunens handlingsrom.

Parallelt med byrådets arbeid ble det ikke-kommersielle boliginitiativet TBBL etablert i Oslo. TBBL vokste ut av et pågående boligpolitisk arbeid i BGO. Områdeløft Tøyen og Grønland utarbeidet rapporten *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*, som inneholder konkrete boligprosjekter til en tredje, ikke-kommersiell boligsektor i BGO, inkludert forslag til organisering (Prosser mfl., 2017). En av rapportforfatterne var også initiativtakeren til verkstedserien «Bo på Tøyen i ti år til» i 2016. Da det på verkstedet ble stilt spørsmål om hvordan folk på Tøyen kan skape nye boligløsninger selv, var svaret å etablere et lokalt boligbyggelag. TBBL ble etablert med visjon om å skape «et ikke-kommersielt boligmarked gjennom sosial boligutvikling som utvider den norske modellen» (TBBL, 2020, s. 12). TBBL har arrangert Tøyen Boligkonferanse fire ganger, og har dermed bidratt med å rette oppmerksomhet på boligutfordringene i Oslo, spesielt i BGO. Boligbyggelaget har over 350 medlemmer, og har hatt flere medvirkningsverksteder med folk som ønsker å bo i et framtidig boligprosjekt. TBBL utforsker aktivt muligheter for samarbeid med både kommunen og private aktører, og per dags dato vurderes deres prosjektforslag for Hagegata 30 i kommunens konseptvalg-utredning på tomte (eInnsyn, 2021).

### Kampen om en tredje boligsektor i Oslo

I Oslo synliggjør i dag et mangfold av aktører boligens mange roller slik at ideologiske skillelinjer igjen kommer til syne. Med utgangspunkt i boliginitiativene til Oslobyrådet og TBBL analyserer vi to ideologisk forankrede diskurser: en kommersiell og en ikke-kommersiell. Hovedprinsippet med ikke-kommersiell boligutvikling er å regulere profitt og balansere gevinstmotivet opp imot rimelighet på sikt (Tunström, 2020).

Når kommunen ønsker ikke-kommersielle boligalternativer, er de i stor grad avhengige av samarbeid med kommersielle aktører fordi det er de som i hovedsak eier tomtemassen. Slike samarbeid må skje frivillig ettersom kommunen mangler handlingsrom for å pålegge kommersielle aktører å utvikle ikke-kommersielle løsninger. Kommunen er dermed avhengig av at den ikke-kommersielle diskursen får oppslutning blant disse aktørene, noe som kan være utfordrende. Rolf Thorsen, avgått administrerende direktør i Selvaag, skriver i et debattinnlegg i *Dagens Næringsliv* at kommersielle aktører må operere etter markedets premisser og betale utbytte til sine aksjonærer, og derfor kan det være finansielt utfordrende å drive med boligutvikling skjermet fra markedskreftene (Thorsen, 2019). Kommersielle aktører må operere på markedets premisser og adresserer derfor problemer som kan løses

innenfor det etablerte boligsystemet. Den kommersielle diskursen opererer dermed etter en annen diskursiv logikk og problemforståelse enn den ikke-kommersielle diskursen.

Diskursenes ulike problemforståelser resulterer i ulike definisjoner av «tredje boligsektor». Som vi skal vise, forstår informanter fra blant annet TBBL, Leieboerforeningen og venstrefløypolitikere «tredje boligsektor» som ikke-kommersiell boligutvikling, mens informanter fra OBOS og andre kommersielle aktører forstår «tredje boligsektor» som en markedsgruppe. Byrådssaken utelater det ikke-kommersielle elementet som en av føringene for pilotprosjektene, og en arkitekt mener at «byrådet er litt forvirret, for de tenker leie-til-eie, å gi flere [...] sjansen til å kjøpe bolig» (intervju, juni 2019). Dermed er det rom for at denne framtidige tredje boligsektoren kan tolkes både som en *alternativ, ikke-kommersiell boligutvikling* eller som *en ny markedsgruppe som trenger nye boligkjøpsmodeller*. Med bakgrunn i empirien, som vist under, hevder vi at det eksisterer en latent definisjonskamp som sjelden adresseres i dagens boligdebatt.

## De ikke-kommersielle og kommersielle utfordringsbildene

Diskursene sentrerer rundt ulike utfordringer i boligmarkedet (se figur 1 og 2). I den ikke-kommersielle diskursen fokuseres det på boligmarkedets ulikhetsdimensjon, støttet av forskning som viser at nåværende boligpolitikk akselererer segregeringsprosesser og reproducerer økonomisk ulikhet i byene (Galster & Wessel, 2019; Tunström, 2020, s. 64). I tillegg vektlegges det at den private og kommunale leiesektoren produserer fattigdomsfeller (Riksrevisjonen, 2008). Aktører som tar den ikke-kommersielle diskursen i bruk, som i vår empiri er representanter fra TBBL og Leieboerforeningen og Prosser, hevder at dagens boligmarked bør innrettes annerledes for at utfordringene kan løses. En Leieboerforeningen-informant uttrykker det slik:

Vi har store områder i Oslo som er skikkelig elendig. Det er segregert [og] opphopning av levekårsproblemer så det holder. [...] Dette må vi gjøre noe med. Nå begynner vi å si: Markedet løser ikke problemene. Vi er nødt til å komme inn med noe i tillegg. Det er det byrådet sier: «Vi er nødt til å ta kontrollen igjen» (intervju, mai 2019).

Boligforskerne Holt-Jensen (2013) og Turner og Wessel (2019) foreslår også en alternativ, ikke-kommersiell boligutvikling som tiltak. Videre, for å sikre at boligen blir behandlet mer som et velferdsgode framfor en investering, legitimeres offentlig innblanding i form av en aktiv sosial boligpolitikk som gjør det like trygt å både leie og eie. Turner og Wessel (2019, s. 503) hevder at «en forutsetning for forbedringer av boligmarkedet på systemnivå er en gradvis endring [i skattesystemet] mot finansiell nøytralitet mellom disposisjonsformer» (egen oversettelse). Dette, sammen med nye aktørstrukturer i boligsystemet, er kjernen av den ikke-kommersielle versjonen av en tredje boligsektor.

Prosser 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» (intervju, juni 2019). På spørsmål om hvem som bør utvikle disse boligene, svarer hun at

det skal være ikke-kommersielle boligløsninger, og det skal være politikere bak dem som støtter strukturene rundt det. 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



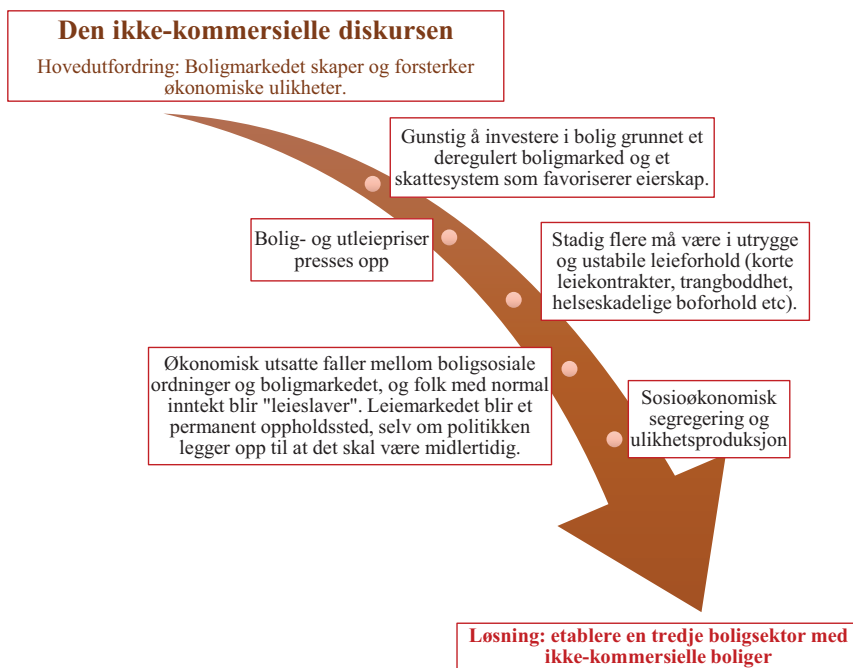
kanskje det offentlige å stimulere nye aktører inn i den sektoren. Jeg tror det kommer blomstrende fra mange spirende piloter og små aktører (intervju, juni 2019).

En slik aktør er TBBL. TBBL-informantene oppfatter tredje boligsektor på samme måte: «[T]redje boligsektor, som man også bruker mye internasjonalt, svarer til en boligsektor som verken er offentlig eller markedsstyrt. På en måte en ideell privat boligsektor» (intervju, juni 2019). Et annet TBBL-medlem mener sektoren bør eksistere mellom det kommersielle markedet – «som har blitt for de med aller mest penger», og det kommunale markedet – «for de med aller minst penger» (intervju, juni 2019).

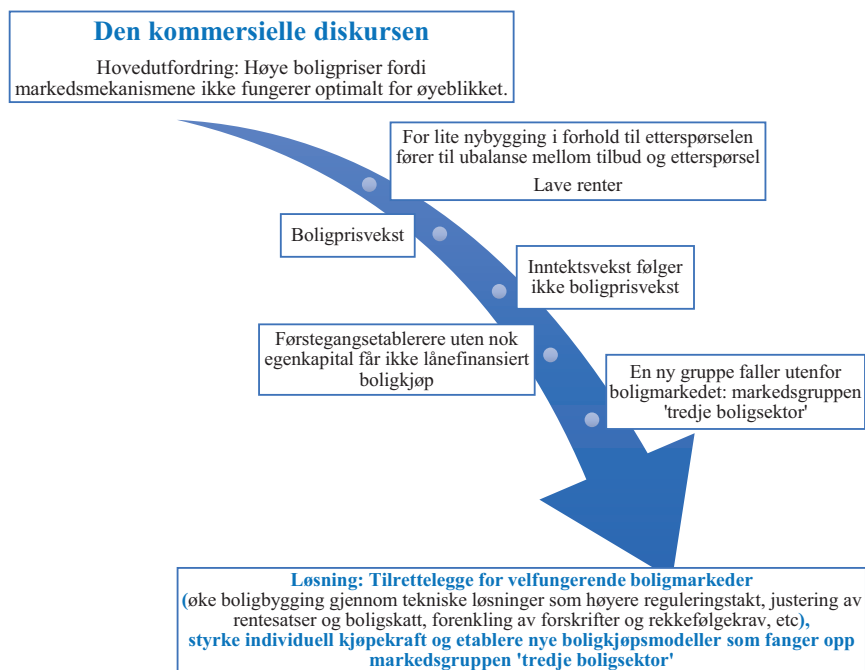
I den kommersielle diskursen anerkjennes det også at stadig flere blir ufrivillig værende på leiemarkedet. Forskjellen er at kommersielle boligutviklere vil bygge nok selveierboliger slik at flere kan begynne en kommersiell boligkarriere, istedenfor å skape alternative ikke-kommersielle tilbud. Utfordringen den kommersielle diskursen vektlegger, er høye boligpriser. Ifølge denne logikken skyldes dette at «byggekost øker grunnet press på arbeidsmarkedet [og at] det reguleres og bygges for lite [slik at] tomteprisene går i taket» (intervju, oktober 2019). Ifølge en OBOS-informant handler det viktigste problemet i dagens boligmarked om tilbud og etterspørsel: «[D]et viktigste må uansett være å bygge mer» (intervju, januar 2020).

Markedsaktører i eiendomsbransjen og høyrefløypolitikere samles rundt bekymringer om langsomme reguleringsprosesser hos politikere og planmyndigheter (se Høring i Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020; Kommunal- og forvaltningskomiteen, 2020; Mjelde, 2021; Revfem, 2019; Thorsen, 2019). Dette korresponderer med logikken i dagens etablerte boligsystem: De nasjonale politiske tiltakene søker å tilrettelegge for et mer velfungerende boligmarked ved hjelp av justering av tekniske mekanismer, tiltak for å stimulere til økt boligbygging og styrking av individuell kjøpekraft (Sørvoll, 2011). Ifølge logikken skaper slike tiltak velfungerende boligmarkeder som adresserer utfordringene med boligprisveksten og den nye gruppen som ekskluderes fra boligmarkedet. Denne gruppen blir definert som en markedsgruppe som kan fanges opp gjennom nye boligkjøpsmodeller (intervju med OBOS-informant, januar 2020). Kommersielle aktører som Fredensborg Bolig og flere boligbyggelag har utviklet leie-til-eie-løsninger for denne markedsgruppen (Huseiernes Landsforbund, 2021). I en Klassekampen-artikkel forklarer Tollef Svenkerud, den ene eieren av Fredensborg Bolig, hvorfor konseptet med «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 & 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 & Gjestvang, 2019). Prosser (2020) argumenterer for at løsninger som hjelper folk inn i eierlinja i markedsdrevet regi, blant annet leie-til-eie eller bruk av startlån som ender i markedsdrevne boligløsninger, er utenfor en tredje boligsektor.

Figur 1 og 2 illustrerer oppbyggingen av de ikke-kommersielle og kommersielle utfordringsbildene, som utgjør to diskurser, og tabell 1 beskriver noen ideologiske skillelinjer mellom diskursene. Logikkene og utfordringsbildene som ligger bak diskursene, fører til ulike løsningsforslag for kommunens framtidige boligpolitikk. Fordi den ikke-kommersielle diskursen med sitt utfordringsbilde har kommet til overflaten de siste årene i Oslo, har boligdebatten blitt revitalisert og ideologiske skillelinjer blitt framtrædende.



**Figur 1.** Den ikke-kommersielle diskursen i boligdebatten, med sitt utfordringsbilde og løsningsforslag.



**Figur 2.** Den kommersielle diskursen i boligdebatten, med sitt utfordringsbilde og sine løsningsforslag.

Tabell 1. Ideologiske skillelinjer mellom diskursene

	Ikke-kommersiell diskurs	Kommersiell diskurs
Definisjon av tredje boligsektor	Alternativ, ikke-kommersiell boligutvikling. Defineres etter tilbudssiden.	En markedsgruppe. Defineres etter etterspørselssiden.
Ønsket sammensetning av boligsystemet	Tredeling av boligsystemet	Todeling av boligsystemet
Løsningenes mål	Redusere klasseskillene gjennom rimelige og stabile bosituasjoner, enten det er eie eller leie.	Bevare eierlinja og boligeierinteresser 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 og innebærer ikke økonomisk gevinstsikt. Eierlinjas positive effekter kan også oppnås ved ikke-kommersielt eierskap eller leie.	Boligen har stor betydning som investeringsobjekt for privatpersoner og bedrifter.  Selveie begrunnes med eierlinjas positive effekter (formuesutjevning, sysselsetting, trygghetsfølelse og frihet) og økonomisk gevinstsikt.
Boligpolitikken ansvarsområde	Nødvendig med offentlig innblanding for å sikre bolig som et velferdsgode for alle.	Unødvendig med offentlig innblanding i boligutviklingen utenom å adressere vanskeligstilte.
Systemkritikk?	Markedet løser ikke utfordringene med sosioøkonomisk segregering og rimelighet.	Plan- og byggesakssystem bør effektiviseres. Boligprisveksten bør stagges gjennom raskere boligbygging.

## Ulike diskurser og definisjoner av tredje boligsektor

Som vist over former de ulike diskursene aktørers legitimitet, problemforståelse og løsningsforslag. Kommersielle aktører benytter aktivt den dominante markedsdiskursen for å reproducere sin makt og delegitimere alternative retningsvalg i boligpolitikken, mens nye aktører bruker den ikke-kommersielle diskursen for å belyse sider av virkeligheten som tilsidesettes i markedslogikken. Når disse diskursene møtes i debatten rundt en framtidig tredje boligsektor, og konkrete boligmodeller foreslås for å dekke et uløst boligbehov, synliggjøres en maktkamp om begrepet «tredje boligsektor».

En OBOS-informant oppfatter 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, januar 2020). OBOS imøtekommer denne utfordringen med 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, januar 2020).

En annen OBOS-informant stiller spørsmål ved «hva slags agenda, eller hva som er hensikten [til kommersielle aktører], om det er å sikre seg en ny markedsandel for en ny kunde-gruppe, eller om det er et mer sånn virkelig boligsosialt ansvar det er snakk om» (intervju, juli 2019). Tvetydigheten knyttet til definisjonen av «tredje boligsektor» skaper mulighetsrom for en bredde av aktører, men tilspisser seg samtidig som nettopp en definisjonskamp.

På den ene siden kan definisjonen av «tredje boligsektor» omhandle etterspørselssiden, altså en markedsgruppe som trenger en måte å komme seg inn i boligmarkedet på. «Tredje boligsektor» defineres slik i et utvalg akademiske arbeider som i stor grad ser på utbyggerperspektivet (Ilyas & Ismail, 2019; Rana & Christensen, 2019). I et slikt perspektiv defineres både OBOS sin Bostart-modell og TOBB sitt leie-før-eie-konsept som modeller som retter seg mot markedsgruppen «tredje boligsektor». Dette åpner et kommersielt rom hvor kommersielle boligutviklere får muligheten til å sikre seg en ny markedsandel. Den tydeligste modellen for å gjøre dette i Norge er leie-til-eie-løsninger. Her oppstår en vinn-vinn-situasjon både for markedsgruppen og tilbyderer av leie-til-eie-løsningen. Utfordringen med den nye gruppen som holdes utenfor boligmarkedet, løses av markedskreftene, og dermed blir det tilsynelatende unødvendig med ikke-kommersiell boligutvikling.

På den andre siden kan definisjonen av «tredje boligsektor» omhandle tilbudssiden, altså utformingen av et alternativt boligtilbud. Mens etterspørselssiden fokuserer på definisjonen av markedsgruppen, fokuserer tilbudssiden på å skape alternative organiseringer utover kommunale utleieboliger for vanskeligstilte og kommersielle selveierboliger. Formålet er et boligtilbud skjermet for markedskreftene og gevinstmotivet. Prosser uttrykte at tredje boligsektor bør være et forsøk på å lage en universalordning (intervju, juni 2019).

Denne definisjonskampen har betydning for potensialet for å definere tredje boligsektor som ikke-kommersiell boligutvikling. Etersom stadig flere boligkjøpsmodeller lik «leie-til-eie» blir til, kan definisjonen av tredje boligsektor bli reformulert i tråd med de kommersielle løsningene som etableres. Dette er en latent konflikt i diskusjonene rundt en tredje boligsektor. Ved å unngå å definere tredje boligsektor som ikke-kommersiell vil etablerte aktører som finner løsninger innenfor det etablerte systemet, ha større definisjonsmakt og legitimitet, noe som igjen kan påvirke politiske prioriteringer og konkrete løsninger. Videre kan det frita kommunen fra ansvaret for å fasilitere en radikalt annerledes innretning på tilbudssiden. Om «tredje boligsektor» reduseres til en uutnyttet markedsgruppe som markedsaktørene kan ivareta, kan ønsket om alternative finansierings- og disposisjonsformer, som langsiktige leieforhold og kollektivt boligeierskap, bli tilsidesatt igjen. Dette kan være aktuelt i pilotprosjektene og det nyetablerte samarbeidsprosjektet Oslobolig, der kommunen skal samarbeide med kommersielle aktører som OBOS.

## Den ideologiske konflikten

Den latente konflikten i debatten rundt tredje boligsektor synliggjøres i økende grad ettersom mange av 1980-tallets konfliktlinjer igjen blir aktuelle politiske tema. Boligeierinteresser med gevinstutsikt på den ene siden, og solidaritetsprinsippet med fokus på rimelighet og bostabilitet på den andre siden er betegnende for dagens ideologiske boligpolitiske strid. Som tidligere er det eierskap som er stridens kjerne. Mens den politiske striden på 1980-tallet handlet om en dreining bort fra et ikke-kommersielt system, utfordres i dag ideen om at den etablerte kommersielle eierskapsmodellen ivaretar boligens primære funksjoner. Konfliktlinja er reversert, men dreier seg fremdeles i stor grad om hva eierskap innebærer. Kan for eksempel eierskap til egen bolig oppnås gjennom stabile, langsiktige bosituasjoner uavhengig av disposisjonsform og eventuelle gevinstutsikter?

Når denne konflikten synliggjøres, politiseres boligsystemet. Byrådet opplever imidlertid en reguleringsfangst der flere av utbyggeraktørene ikke er tjent med en politisering av boligsystemet, ei heller at det utvikles ikke-kommersielle boligalternativer. Kommersielle aktører har tunge interesser investert i eiendom og utbyggingsprosjekter, og kompetanse og strategier innenfor det eksisterende regelverket. Dette setter byrådet i en vanskelig situasjon når de ønsker

å «jobbe for å utvikle et mer sosialt og inkluderende leiemarked med flere ikke-kommersielle alternativer» (Oslo kommune v/Byrådet, 2019a, s. 4). Likevel trenger byrådet disse aktørene ettersom mange av dem har kompetanse og finansielle ressurser som Oslo kommune mangler.

Oslobolig er et forsøk på å danne samarbeid med én slik aktør: OBOS. Intervjuene med OBOS-informantene viser at en kommersiell forståelse av tredje boligsektor dominerer, og det er dermed et spørsmål om et slikt samarbeid vil føre til en dreining av Oslo kommune sin forståelse av tredje boligsektor, eller om OBOS vil utvikle en ikke-kommersiell forståelse. Videre er det usikkert hvorvidt andre kommersielle aktører vil delta i Oslobolig. Rolf Thorsen uttrykker at Selvaag ikke ønsker å inngå i et offentlig-privat samarbeid om et boligselskap som skal operere ikke-kommersielt. «[V]i har ingen eksempler der private aktører har levert sine tjenester med forutsetning om at de ikke skal tjene penger», skriver Rolf Thorsen. Ifølge Thorsen «[gir v]eldedighet [...] 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). Dette synliggjør skillet mellom kommersiell og ikke-kommersiell boligbygging, der sistnevnte ikke har avkastning som forutsetning for sin virksomhet.

Uten kommersielle aktører har byrådet i dag få verktøy for å supplere boligsystemet med ikke-kommersielle alternativer. I forlengelsen av dette klarer ikke byrådet alene å ta oppgjør med konsensusen rundt den kommersielle eierskapsmodellen. Byrådet klarer ikke alene å politisere boligsystemet. For å politisere boligsystemet er det nødvendig med aktører som baserer seg på andre verdier, prinsipper og målgrupper.

## Nye aktører og politisering

TBBL, Boligopprøret, aktivistkollektivet min\_drittleilighet/Reduser husleia og Leieboerforeningen representerer leietakere som ikke har mulighet til boligkjøp. Dette er grupper som ellers ikke kommer til orde i byutviklingsdebattene, men som i kraft av samlende plattformer og den ikke-kommersielle diskursen nå forsøker å utfordre de dominante, diskursive strukturene i boligsystemet.

Ettersom flere opplever at de kanskje ikke vil kunne eie egen bolig i løpet av livet, ønsker disse aktørene å sikre stabile og langvarige leieforhold. Dette kan oppnås ved å utfordre bolig-eiersubsidier og adressere leiemarkedet slik at det blir like gunstig å leie som å eie. Selv om eierlinja fremdeles er sterkt forankret i den norske befolkningen, politikere og kommersielle aktører, er stadig flere usikre på eierlinjas standhaftighet. En Leieboerforeningen-informant sier i et intervju at det kan se ut som det er et paradigmeskifte i emning når det gjelder å adressere eierlinjas utfordringer. Videre sier en annen Leieboerforeningen-informant: «[J]eg 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, juni 2019). I tillegg finner vi i empirien at det er voksende oppslutning om å eie uten gevinstmotiv. Prosser forteller om en stor samling i forbindelse med TBBL sin tidlige fase og Pilotbydelstudien, hvor mange uttrykte at de «mye heller bare ville ha den leiligheten uten mulighet til å tjene profit, men at de visste den var sin, så lenge de vil ha den» (intervju, juni 2019). Et TBBL-medlem sier det samme: «For store deler av vår målgruppe handler det primært om det å ha et godt og stabilt, trygt hjem, og sekundært det med å kunne investere og kunne spare opp formue i bolig» (intervju, juni 2019). Lignende tankegang fins også hos min\_drittleilighet/Reduser husleia, som taler for en boligsektor der boligene ikke stiger i verdi (Refsland mfl., 2021). Dette viser at politiseringen av selveierbegrepet skjer på lokalt nivå.

Hvordan skjedde denne grasrotpoliseringen? I BGO startet det med at bydelsutvalget ønsket seg innovative boligløsninger. Områdeløftet bevilget midler til Pilotbydelstudien og

nabolagsinkubatoren Tøyen Unlimited, noe som medførte at Nedenfra kunne skape Tøyen Boligkonferanse og initiere et nabolagsverksted som resulterte i TBBL. Boligbyggelaget var en løsning på hvordan lokalbefolkningen selv kunne jobbe for å bli boende på Tøyen. Etter som TBBL aktivt har oppsøkt dem som er mest sårbare for å bli presset ut av Tøyen, og fokuset har vært på at prosjektene skal være beboerdrevet, aktiveres stemmene til grupper som ellers er stille i byutviklingsdebattene – grupper som ellers faller ut av både boligmarkedet og boligdebatten. Vanskeligstilte på boligmarkedet har vanligvis ikke tilstrekkelig sosial eller økonomisk kapital til å bidra i byutviklingsdebattene. Mens disse vanligvis er underrepresentert i formelle medvirkningsprosesser i regi av utbyggere, er de en stor del av medlemsmassen til TBBL. Et TBBL-medlem sier: «Vi ønsker å ansvarliggjøre våre medlemmer, så lenge de har kapasitet til det. Vi skal ikke tvinge, men oppmuntre dem til å [delta]» (intervju, juni 2019). TBBL søker å myndiggjøre disse gruppene, slik at de i kraft av sitt medlemskap og deltakelse på nabolagsverksteder kan fremme egne ønsker og krav om framtidig bosituasjon.

Slik kom ønsket om langvarige leieforhold gjennom ikke-kommersiell regi (intervju, juni 2019). Fordi flere av medlemmene i dag bor i kommunale boliger, innebærer disse ønskene en boligsituasjon *utenom* det boligsosiale tilbudet.

TBBL sitt myndiggjørende prosjekt med inkludering av marginaliserte stemmer og virkeligheter viser hvordan egalitære rom og politiske subjekter kan skapes i boligpolitikken og bidra til repolitisering. Gjennom TBBL myndiggjøres subjektene til å delta i utformingen av alternative boligtilbud. Et TBBL-medlem opplever at TBBL har bidratt til å påvirke byrådet tredje boligsektor-satsing: «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, juni 2019). Dette illustrerer at nye aktører kan bidra til å rokke ved dominante, diskursive strukturer i et politikkkfelt. Diskursen om at boligutfordringene krever en ny boligpolitikk med nye forståelser for eierskap, nådde fram til beslutningstakerne. Om TBBL får sjansen til å være en del av kommunens pilotprosjekt, skapes mulighetsrom for å praktisere nye former for eierskap. TBBL sitt virke, og det egalitære rommet TBBL bidrar til å skape, synliggjør ideologiske skillelinjer rundt selveierbegrepet og forankrer politiseringen. Men konflikten om selveierbegrepet blir ikke bare løftet fram i offentlig debatt. De politiske subjektene i TBBL er klare til å vise hvordan ikke-kommersielle disposisjonsformer kan praktiseres.

## Avsluttende diskusjon

I denne artikkelen har vi beskrevet hvordan den ikke-kommersielle og den kommersielle forståelsen av tredje boligsektor skisserer to særs ulike ideer om utfordringsbildene i dagens boligpolitikk, med hvilke midler boligproblematikken bør løses, og på hvilket verdigrunnlag boligpolitikken bør funderes. Videre har vi vist hvordan marginaliserte aktører benytter den ikke-kommersielle diskursen til å demokratisere boligpolitikken. Mens de kommersielle alternativene som leie-til-eie kan realisere løsninger innenfor det eksisterende boligsystemet, utfordrer de ikke-kommersielle løsningene rådende lokal og nasjonal boligpolitikk og forståelsen av boligeierskap. Realiseringen av en ikke-kommersiell tredje boligsektor fordrer imidlertid en politikk der ikke-kommersielle aktører har finansielle ordninger og mulighet til å konkurrere med kommersielle aktører på andre vilkår enn pris.

Som vi har vist, er kommersielle boligaktører også politiske aktører. De er avhengige av en boligpolitikk som gir gunstige rammebetingelser, og fordi de står for det meste av boligbyggingen, er kommunen nødt til å imøtekomme rammebetingelsene, også i utformingen av en tredje boligsektor. I dette samspeilet blir imidlertid perspektivene til andre politiske aktører

borte, som Tøyen Boligbyggelag, som ønsker å bidra til å nå kommunens boligpolitiske mål, men mangler penger og tomt, eller perspektivene til de boligforbrukerne som har vært en blindsoner i byutviklingsdebatten, men som nå bruker sine felles utfordringer til å forme diskursive posisjoner og dermed politisk aktørskap. Når disse diskursive posisjonene etableres som legitime i boligdebatten, skapes et endringspotensial i et boligsystem som lenge har vært post-politisk. Inkludering av disse aktørene i boligpolitikken kan innebære utforming av en boligpolitikk som går utover den boligsosiale og markedsdrevne. Regjeringen sin nye strategi for en sosial boligpolitikk legger ikke opp til dette (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Oslo kommune sitt kunnskapsgrunnlag og byrådens politiske plattform legger opp til det. Spørsmålet er om kommunen vil benytte seg av dette i det videre boligpolitiske arbeidet.

## Referanser

- Allmendinger, P. & Haughton, G. (2012). Post-political spatial planning in England: A crisis of consensus? *Transactions of the Institute of British Geographers*, 89–103. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2011.00468.x>
- Andersen, K., Serigstad Valen, S. & Lysbakken, A. (2017). *Representantforslag 155 S (2016-2017) fra stortingsrepresentantene Karin Andersen, Snorre Serigstad Valen og Audun Lysbakken om en helhetlig boligpolitikk* (Dokument 8:155 S (2016-2017)). Stortinget. <https://stortinget.no/globalassets/pdf/representantforslag/2016-2017/dok8-201617-155s.pdf>
- Annaniassen, E. (2006). *En skandinavisk boligmodell? Historien om et sosialdemokratisk eierland og et sosialdemokratisk leieboerland*. NOVA.
- Beveridge, R. & Koch, P. (2017). The post-political trap? Reflections on politics, agency and the city. *Urban Studies*, 54(1), 31–43. <https://doi.org/10.1177/0042098016671477>
- Brandvold, Å. & Gjestvang, A. (2019, 28. juni). Bygger tusen nye boliger. *Klassekampen*, 10–11.
- Bø, E.E. (2020). *Buy to Let: The Role of Investors in Housing Booms* (upublisert manuskript). <https://doi.org/10.2139/ssrn.3706909>
- Christiansen, I.M. (2020). *Boligeierne og marginalene: En studie av de ikke-kommersielle boliginitiativene til Tøyen Boligbyggelag og Oslobyrådet* [masteroppgave]. Universitetet i Bergen. <https://hdl.handle.net/1956/23756>
- Crouch, C. (2011). *The Strange Non-Death of Neo-liberalism*. Polity Press.
- eInnsyn. (2021). *Orienteringsmøte om behovskartlegging for Hagegata 30*. <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe-874780782-3098-2020&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost-874780782-6035-16-2021>
- Galster, G., Marcotte, D.E., Mandell, M.B., Wolman, H. & Augustine, N. (2007). The impact of parental homeownership on children's outcomes during early adulthood. *Housing Policy Debate*, 18(4), 785–827. <https://doi.org/10.1080/10511482.2007.9521621>
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science Research*, 78 (februar), 119–136. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.12.016>
- Gulbrandsen, C. (2019, 18. september). – *På tide å reformere den kommunale boligsektoren i Oslo*. OsloMet. <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsnyheter/reformere-kommunal-boligsektor-oslo>
- Haraway, D. (1988). Situated Knowledges: The Science Question in Feminism and the Privilege of Partial Perspective. *Feminist Studies*, 14(3), 575–599.
- Holt-Jensen, A. (2013). *Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk* (1/2013). Res Publica.

- Holupka, S. & Newman, S.J. (2012). The effects of homeownership on children's outcomes: Real effects or self-selection? *Real Estate Economics*, 40(3), 566–602. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2012.00330.x>
- Huseiernes Landsforbund. (2021). *Nye måter å kjøpe bolig: Hva betyr «leie til eie», «deleie» og «bostart»? <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/kjop-av-bolig/hva-er-leie-til-eie-deleie-bostart/>*
- Høring i Kommunal- og forvaltningskomiteen. (2020). *Høring om Representantforslag om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger* (torsdag 30. januar 2020 kl. 10.15). Stortinget. <https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/Horing/horing/?h=10004115>
- Ilyas, O. & Ismail, M.M.A. (2019). *Jakten på den tredje boligsektoren: En definisjon av den tredje boligsektoren, og vurdering av boligmodeller rettet mot denne* [masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2620943>
- Järvinen, M. (2005). Interview i en interaktionistisk begrepsramme. I M. Järvinen & N. Mik-Meyer (red.), *Kvalitative metoder i et interaktionistisk perspektiv* (s. 27–48). Hans Reitzels Forlag.
- Kaski, K.E., Øvstegård, F.A. & Andersen, K. (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. <https://www.stortinget.no/globalassets/pdf/representantforslag/2018-2019/dok8-201819-154s.pdf>
- Kommunal- og forvaltningskomiteen. (2020). *Innst. 181 S (2019–2020) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Representantforslag fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes om en rettferdig boligpolitikk gjennom ikke-kommersielle boliger*. Stortinget.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021–2024)*.
- Lindquist, K.-G. & Vatne, B.H. (2019). Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. *Tidsskrift for boligforskning*, 2(1), 6–22. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-02>
- Marcuse, P. (2011). A Critical Approach to Solving the Housing Problem. I N. Brenner, P. Marcuse & M. Mayer (red.), *Cities for People, Not for Profit: Critical Urban Theory and the Right to the City* (s. 215–230). Routledge.
- Mjelde, K.N. (2021, 16. mars). – Kritisk mangel på styring, mener boligtopp om den lave boligbyggingen i Oslo. *Dagens Næringsliv*. <https://www.dn.no/eiendom/boligprodusentenes-forening/boligsalg/bolig/-kritisk-mangel-pa-styring-mener-boligtopp-om-den-lave-boligbyggingen-i-oslo/2-1-980073>
- Mohanty, L.L. & Raut, L.K. (2009). Home ownership and school outcomes of children: Evidence from the PSID child development supplement. *American Journal of Economics and Sociology*, 68(2), 465–489. <https://doi.org/10.1111/j.1536-7150.2009.00635.x>
- Moxnes, B. (2019). *Representantforslag 3 S (2019-2020) fra stortingsrepresentant Bjørnar Moxnes* (Dokument 8:3 S (2019-2020)). Stortinget.
- Nordahl, B.I. (2012a). *Boligmarked og boligpolitikk*. Akademika forlag.
- Nordahl, B.I. (2012b). Kommunens rolle i boligforsyningen – perspektiver og praksis. I B.I. Nordahl (red.), *Boligmarked og boligpolitikk* (s. 93–116). Akademika forlag.
- Nordahl, B.I. (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, 489–506. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9357-2>
- Nordahl, B.I. (2015). Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (red.), *Utfordringer for norsk planlegging* (s. 167–186). Cappelen Damm Høyskoleforlaget.



- Nordahl, B.I. (2018). Boligbygging og boligpolitikk. I G.S. Hanssen & N. Aarsæther (red.), *Plan- og bygningsloven 2008 – en lov for vår tid?* (s. 243–258). Universitetsforlaget.
- Normann, T.M. (2017, 11. desember). *Lavere eierandel blant innvandrerne*. SSB. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/lavere-eierandel-blant-innvandrerne>
- 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. <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20utskriftvennlig.pdf>
- Oslo kommune v/Byrådet. (2019a). *Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig*.
- Oslo kommune v/Byrådet. (2019b). *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). *Oslorender 2019*.
- Pløger, J. (2015). Planlegging, kunnskap og makt. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (red.), *Utfordringer for norsk planlegging* (s. 256–272). Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Poppe, C., Collard, S. & Jakobsen, T.B. (2016). What has debt got to do with it? The Valuation of Homeownership in the Era of Financialization. *Housing, Theory and Society*, 33(1), 59–76. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1089934>
- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(02), 180–192. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>
- Prosser, S.D., Pedersen, O., Eriksen, A., Nystrand, M. & Holmesland, M. (2017). *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger*. Programkontoret for områdeløft på Tøyen og Grønland. Oslo kommune, Bydel Gamle Oslo. <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>
- Rana, I. & Christensen, S.C. (2019). *Sosial boligutvikling for den tredje boligsektor* [masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2625463>
- Refsland, M., Vernegg, D. & Schnell, A.J. (2021, 1. mars). Stans boligprofitørene. *Klassekampen*.
- Revfem, J. (2019, 20. oktober). Oslos boligmarked: – Dette fører galt av sted. *Nettavisen.no*. Hentet 12.12.2020 fra <https://www.nettavisen.no/okonomi/oslos-boligmarked-dette-forer-galt-av-sted/s/12-95-3423863421>
- Riksrevisjonen. (2008). *Riksrevisjonens undersøkelse av tilbudet til de vanskeligstilte på boligmarkedet* (Dokument nr. 3:8 (2007–2008)). Riksrevisjonen.
- Ryan-Collins, J. (2018). *Why Can't You Afford a Home?* Polity Press.
- Røed Larsen, E. (2020, 21. oktober). 10.000 boliger gir 10 prosent lavere boligpriser. *Aftenposten*. <https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/zgGoRw/10000-boliger-gir-10-prosent-lavere-boligpriser>
- Sandlie, H.C. & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45–59. <https://doi.org/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>
- Schnell, A.J. (2018). *Heimkunnskapens ABC: Unges sparing og gjeldsdannelse i det norske hus* [masteroppgave]. Universitetet i Oslo. <https://www.duo.uio.no/handle/10852/66831>
- Siraj, D.K. (2020, 8. januar). Innlegg: Må lette veien inn i boligmarkedet. *Dagens Næringsliv*.

- Hentet 20.3.2020 fra <https://www.dn.no/innlegg/bolig/selvaag-bolig/boligmarkedet/innlegg-malette-veien-inn-i-boligmarkedet/2-1-731446?fbclid=IwAR0tgUNcbrEJmMY969hlp8KRWKgomCwgC5HkN3I0BFmXM5OALzqQoEeBg5o>
- Statistisk sentralbyrå. (2016, 8. juli). *Dårligere boforhold for leiere enn for eiere*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere>
- Statistisk sentralbyrå. (2018, 23. april). *Mindre vanlig å eie bolig blant økonomisk utsatte grupper*. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/mindre-vanlig-a-eie-bolig-blant-okonomisk-utsatte-grupper>
- Stugu, S. (2018). *Vi trenger en inkluderende boligpolitikk: Hva er handlingsrommet for sosial boligpolitikk*. De Facto Kunnskapssenter for fagorganiserte.
- Swyngedouw, E. (2011). Interrogating post-democratization: Reclaiming egalitarian political spaces. *Political Geography*, 30(7), 370–380. <https://doi.org/10.1016/j.polgeo.2011.08.001>
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010: Dokumentasjon og debatt*. NOVA. <http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Norsk%20boligpolitikk%20i%20forandring.pdf>
- Sørvoll, J. (2016). Norsk boligpolitikk 1970–2015: Sosialdemokratiets såreste punkt? *Arbeiderhistorie*, 186–207.
- Sørvoll, J. & Bengtsson, B. (2018). The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 124–142. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1162078>
- Tammaru, T., Marcinczak, S., Ham, M. v. & Musterd, S. (2015). *Socio-economic segregation in European capital cities: East meets west*. Taylor & Francis.
- TBBL. (2020). *Tøyen Boligbyggelag Rapport 2020*.
- Thorsen, R. (2019, 27. desember). Innlegg: Tomtebesvær for Oslo. *Dagens Næringsliv*. <https://www.dn.no/innlegg/bolig/selvaag-bolig/boligbygging/innlegg-tomtebesvar-for-oslo/2-1-723795>
- Tranøy, B.S. (2016). Finansialiseringens tidsalder. *Agora*, 33(2–3), 32–62. [http://www.idunn.no/agora/2016/02-03/finansialiseringens\\_tidsalder](http://www.idunn.no/agora/2016/02-03/finansialiseringens_tidsalder)
- Tunström, M. (2020). *Building affordable homes: Challenges and solutions in the Nordic Region* (Nordregio report, Issue. Nordregio). [https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420468/FULLTEXT01.pdf?fbclid=IwAR0FV8Aal7\\_HuLX5h2JceR-bUodgmm7CzF3eTP7yGOsvLaXb-40WDX5qt5U](https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:1420468/FULLTEXT01.pdf?fbclid=IwAR0FV8Aal7_HuLX5h2JceR-bUodgmm7CzF3eTP7yGOsvLaXb-40WDX5qt5U)
- Turner, L.M. & Wessel, T. (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), 483–508. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1540740>
- Umblijs, J., von Simson, K. & Mohn, F. (2019). *Boligens betydning for annen velferd. En gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*. Institutt for samfunnsforskning. <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b97235141f7403494c9d7ee35e565e4/institutt-for-samfunnsforskning--boligens-betydning-for-annen-velferd--rapport-1-2019.pdf>
- Vestreng, T. (2019, 26. juli). Vil ta boligmarkedet tilbake. *Dagsavisen*. <https://www.dagsavisen.no/oslo/vil-ta-boligmarkedet-tilbake-1.1559497>
- Waitt, G. (2010). Doing Foucauldian Discourse Analysis – Revealing Social Identities. I I. Hay (red.), *Qualitative Research Methods in Human Geography* (3. utg.) (s. 217–240). Oxford University Press.
- Zavisca, J.R. & Gerber, T.P. (2016). The socioeconomic, demographic, and political effects of housing in comparative perspective. *Annual Review of Sociology*, 42, 347–367. <https://doi.org/10.1146/annurev-soc-081715-074333>