



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Masteroppgave 2016 30 stp.  
Institutt for landskapsplanlegging

## **Markedsanalyse for innkvartering av sesongarbeidere i Norge**

Market analysis on accommodation of seasonal  
workers in Norway

Per André Dyste  
Eiendomsutvikling



## Forord

Denne oppgaven er skrevet som avslutning på mitt studie på Eiendomsutvikling ved NMBU. Oppgaven omhandler innkvartering av sesongarbeidere og markedet omkring dette. Temaet ble valgt fordi det var forsket lite på, i tillegg til at jeg fant emnet interessant.

Oppgaveskrivingen har vært veldig lærerik og utfordrende. Det har vært spennende å utforske hvordan arbeidsgivere tenker omkring innkvartering av arbeidere, hvordan de løser disse behovene og om dette er en tjeneste de ønsker å leie i fremtiden. Veileder Dag Einar Sommervoll skal ha en stor takk for gode og konstruktive tilbakemeldinger i arbeidet med oppgaven.

Oppgaven markerer slutten på mitt studie og noen fantastiske år på NMBU. Studiene har innfridd forventningene både faglig og sosialt. For å gjennomføre oppgaveskrivingen har det vært avgjørende med god støtte, i den forbindelse ønsker jeg å rette en stor takk til samboer og kjæreste Elin, for motiverende ord gjennom hele semesteret og ikke minst for verdifull korrekturlesing og tilbakemeldinger underveis. Nærmeste familie fortjener også en stor takk for full støtte gjennom hele studieløpet.

Til slutt håper jeg oppgaven er interessant lesing og kan være til nytte for de som interesserer seg for emnet.

God lesing!

---

**Per André Dyste**

**Ås 12.05.2016**

## Sammendrag

Temaet for denne oppgaven er innkvartering av sesongarbeidere. Dette er en del av utleiemarkedet det er forsket lite på, og det var derfor ønskelig å ta det nærmere i øyesyn. På bakgrunn av utvidelsen i arbeidskraftmarkedet har man sett en betydelig tilstrømning av sesongarbeidere til landet (Berge et al. 2010). Mange av de ender opp i landbruket og i bygg- og anleggsbransjen, intervjuer av arbeidsgivere i disse bransjene er derfor grunnlaget for oppgaven som søker svar på følgende problemstilling:

*«Er det profitabelt å tilby utleie av innkvartering for sesongarbeidere?»*

Dybdeintervjuer er anvendt som metode for å finne svar på problemstillingen. Fokuset i intervjuene har vært å få en oversikt over dagens situasjon. Dette er forsøkt belyst ved å se på tilbud og etterspørsel, krav fra offentlige myndigheter og arbeidere, betalingsvilje, hvilke fasiliteter som brukes i dag og til slutt sesongvariasjoner.

Resultatene viser at alle intervjuobjektene i større eller mindre grad har egne fasiliteter, men at flere av forskjellige årsaker, kan være villige til å leie innkvartering. Funnene viser at både arbeidsgivere kan være interesserte i å leie på vegne av sine arbeidere, men også at arbeidere søker seg ut på leiemarkedet på egenhånd. Kravene som offentlige myndigheter stiller, oppfattes av de fleste intervjuobjektene som forholdsvis enkle å forholde seg til. Videre gis det i landbruket fritak fra enkelte av de tekniske kravene. Dette er med på å gi bøndernes egne innkvarteringer et fortrinn man bør søke å utligne, for å oppnå best mulig lønnsomhet.

De fleste intervjuobjektene har betydelige sesongvariasjoner og de fleste har størst behov i sommerhalvåret. Det ser derfor ut til å være mest profitabelt å ha innkvartering som spisser seg mot denne perioden. På denne måten er det også mulig å tilby relativt effektiv innkvartering, med en enkel standard. Dette er enklere ved tilbud i sommerhalvåret på bakgrunn av klimatiske forhold, og det faktum at det begrenser varigheten på innkvarteringen. De som er i en kortere periode, har lavere krav og preferanser til innkvartering, en for de som oppholder seg i landet i lengre tid.

Basert på funnene i oppgaven er det til slutt foretatt en beregning for å tallfeste lønnsomheten og slik svare på problemstillingen. Forutsetningene som er lagt til grunn viser at det er profitabelt å tilby utleie av innkvartering for sesongarbeidere.

## Abstract

In this thesis I will be looking at accommodations for foreign workers. There has been done little research on this topic in the rental market and because of an expansion in importing an international workforce for seasonal work, I have chosen to do a critical analysis of this topic. A majority of the seasonal workers are working within the agriculture and construction industry. Therefore, my empirical data is based around interviews done with employees within their respective fields to answer the following research question:

***“Is it profitable to rent accommodations for seasonal workers?”***

Interviews has been used as method to examine the research question. This has been done by focusing on supply and demand, requirements from the public authorities and workers, willingness to pay, available facilities and seasonal fluctuations.

Empirical data show that a majority of the interviewees have available facilities, but for different reasons are willing to rent accommodations. Data show that employees are at times interested in renting accommodations on behalf of their seasonal workers, but also that some of the seasonal workers chose to approach the rental market by themselves. The interview object experience that the demands set by the central government are relatively easy to follow. In addition, in the agriculture industry it is possible to waiver some of the technical demands set. This provides farmers, as an employee of seasonal work, an advantage one should attempt to equalize to achieve optimal profitability.

A majority of the interview objects have significant seasonal fluctuations and the demand peaks during the summer season. Therefore, it is possible to provide profitable and efficient accommodations with reduced standards during this season. Due to climatically conditions restricting the time period accommodations are needed, it is possible to supply accommodations with reduced standards. As the seasonal workers have a reduced demand of quality compared to individuals that are planning to live in the country for a longer period.

Based on the findings in my thesis, I have performed a calculation to quantify profitability to answer my research question. Results show that it is profitable to rent out accommodations to seasonal workers, based on the conditions set.

# Innholdsfortegnelse

<b>Forord .....</b>	<b>3</b>
<b>Sammendrag.....</b>	<b>4</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Introduksjon .....</b>	<b>9</b>
1.1 Bakgrunn for oppgaven .....	9
1.2 Formål og problemstilling .....	10
<b>2. Bakgrunn .....</b>	<b>11</b>
2.1 Avgrensning av oppgaven .....	11
2.1.1 Områdeavgrensning .....	11
2.1.2 Om Lier kommune.....	12
2.2 Arbeidsinnvandringen .....	13
2.2.1 Utenlandske arbeidere i landbruket .....	14
2.2.2 Utenlandske arbeidere i bygg- og anleggsnæringen.....	16
2.2.3 Arbeidsinnvandring i Buskerud.....	18
2.3 Regelverk.....	21
2.3.1 Plassering av bygninger .....	21
2.3.2 Driftsmessige behov .....	22
2.3.3 Alternativ bruk.....	23
2.3.4 Tekniske krav .....	23
2.3.5 Krav til brukbarhet og fasiliteter .....	24
2.3.6 Arbeidstilsynets krav .....	24
<b>3. Metode.....</b>	<b>26</b>
3.1 Valg av metode .....	26
3.2 Målgruppe.....	26
3.3 Utvalg .....	26
3.4 Gjennomføringen av intervjuene .....	27
3.5 Transkribering.....	28
3.6 Feilkilder.....	29
<b>4. Empiri .....</b>	<b>30</b>
Kort om intervjuobjektene.....	30
4.1 Tilbud av sesongarbeiderboliger .....	31
4.2 Betalingsvilje .....	32

4.3 Arbeidsgivernes egne fasiliteter.....	34
4.4 Krav .....	36
4.5 Sesongvariasjoner .....	39
4.6 Potensiell etterspørsel.....	41
<b>5. Diskusjon.....</b>	<b>44</b>
5.1 Tilbud .....	44
5.2 Betalingsvilje .....	45
5.3 Egne fasiliteter .....	46
5.4 Krav til innkvartering .....	47
5.5 Sesongvariasjoner .....	48
5.6 Potensiell etterspørsel.....	49
5.7 Lønnsomhet .....	51
5.8 Utregning .....	52
<b>6. Konklusjon.....</b>	<b>56</b>
<b>7. Kilder .....</b>	<b>57</b>
<b>8. Vedlegg.....</b>	<b>59</b>
Vedlegg 1: Utdrag av bilag 18 i «Fellesoverenskomsten for byggfag 2014-2016» .....	59
Vedlegg 2: Realavkastning før tomtekostnad.....	61
Vedlegg 3: Maksimal tomtepris ved realavkastning på 10% .....	62

## Figurliste

Figur 1: Kart over Buskerud fylke (Statistikknett Reiseliv 2016) .....	12
Figur 2: Sysselsatte i bygg- og anleggsnæringen etter landbakgrunn, 4. kvartal 2008 – 4. kvartal 2014 (SSB 2014).....	17
Figur 3: Sysselsatte fra alle land i Buskerud på korttidsopphold, sammenligning mellom 4. kvartal og på årsbasis (SSB 2014).....	18
Figur 4: Sysselsatte fra EU-land i Øst-Europa i Buskerud på korttidsopphold, sammenligning mellom 4. kvartal og på årsbasis (SSB 2014). .....	19
Figur 5: Sysselsatte i Buskerud på korttidsopphold, ikke registrert bosatt fordelt på næringer 2008K4-2014K4 (SSB 2014).....	19
Figur 6: Sysselsatte i Buskerud, registrert bosatt 2008K4-2014K4 (SSB 2014).....	20
Figur 7: Driftsbudsjett innkvartering.....	53
Figur 8: Investeringskostnad uten TEK 10-godkjenning .....	54
Figur 9: Investeringskostnad med TEK 10-godkjenning .....	54



# 1. Introduksjon

## 1.1 Bakgrunn for oppgaven

Arbeidsinnvandringen til Norge har skutt fart etter at det ble fri flyt over landegrensene i EØS-området og spesielt i forbindelse med EU-utvidelsen i 2004 (Holm 2012). Dette har ført til et tettere og mer fleksibelt arbeidsmarked imellom landene i EU, i tillegg til de som er med i EØS-samarbeidet slik som Norge. Fordi Norge har et lønnsnivå som ligger høyt i europeisk målestokk har vi blitt et attraktivt mottakerland for arbeidskraft. Det norske næringslivet på sin side har etterspurt arbeidskraften, og slik drevet bruken av utenlandsk arbeidskraft til et høyt nivå.

Denne innvandringen fører til at mange sesongarbeidere trenger bopel i perioden de er i Norge. Behovet er ofte kortvarig, mens periodene kan være forskjellig mellom bransjene i norsk næringsliv. Å dra nytte av disse sesongmessige variasjonene har vært inspirasjonen til oppgaven. Spørsmålet er om man kan utnytte slike variasjoner og herunder trekke positive effekter og stordriftsfordeler av å samle innkvarteringen hos profesjonelle aktører.

Denne oppgaven skal gjøre en analyse av dette markedet og bestemme hvorvidt det er et potensiale for en profesjonalisering av tjenesten. Målet er å analysere markedet ved å snakke med arbeidsgivere i bransjer med høyt innslag av slike arbeidere. Arbeidsgiverne har både erfaringer med kortvarig innkvartering i tillegg til at de har førstehånds informasjon om hvilke perioder behovene for arbeidskraft er størst. På denne måten er ønsket å få et klarere bilde av markedet omkring innkvartering og hvorvidt det er en god forretningsidé å spesialisere seg innenfor dette området. Oppgaven er begrenset geografisk for å få bildet av totalmarkedet i en mindre region, i dette tilfellet Lier og omegn. Området er valgt først og fremst på grunn av høyt innslag av sesongmessige arbeidskraftsbehov i landbruket. Til tross for dette bør oppgaven ha relevans også for andre områder, der bruk av utenlandske sesongarbeidere er vanlig.

## 1.2 Formål og problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å belyse markedet av innkvartering til sesongarbeidere. Tilstrømmingen av sesongarbeidere til Norge har i flere år vært økende uten at dette har ført til eiendomsutvikling spisset mot etterspørselen etter midlertidig innkvartering i særlig grad. Det var derfor ønskelig å ta dette markedet nærmere i øyesyn. Oppgaven er et kvalitativt studie hvor seks intervjuer legger grunnlaget for svaret på problemstillingen.

Intervjuobjektene er alle arbeidsgivere av sesongarbeidere hvor alle i større eller mindre grad har erfaring og innsikt i midlertidig innkvartering. Ved å intervju disse var ønsket å få svar på følgende problemstilling:

**«Er det profitabelt å tilby utleie av innkvartering for sesongarbeidere?»**

Problemstillingen er videre brutt ned i seks delspørsmål. Slik blir oppgaven mer oversiktlig og disse delspørsmålene gjør det enklere å kategorisere funnene i intervjuene som er gjennomført, for til slutt å tolke de med hensyn på problemstillingen.

### **Delspørsmål 1**

Hvordan opplever intervjuobjektene tilbudet av sesongarbeiderboliger og hvordan er det for sesongarbeidere å komme seg inn på leiemarkedet?

### **Delspørsmål 2**

Hva er betalingsviljen for sesongarbeiderboliger?

### **Delspørsmål 3**

Har arbeidsgiverne egne sesongarbeiderboliger, og i så fall hvorfor?

### **Delspørsmål 4**

Hvordan oppleves kravene som stilles til innkvarteringene for arbeidsgiverne?

### **Delspørsmål 5**

Hvordan er fordelingen av arbeidere gjennom året?

### **Delspørsmål 6**

Hva er interessen for å leie innkvartering?

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Avgrensning av oppgaven

Oppgaven har til hensikt å se på en spesifikk kundegruppe; utenlandske arbeidere med et midlertidig innkvarteringsbehov. Oppgaven omfatter derfor ikke eksplisitt utenlandske arbeidere som har kommet til landet for å jobbe. Dersom de har flyttet til Norge og orienterer seg i det ordinære boligmarkedet, faller disse utenfor målgruppen for innkvarteringen som her skal analyseres. Oppgaven intervjuer arbeidsgivere i landbruksbransjen og i bygg- og anleggsbransjen. Denne avgrensningen er basert på samtaler med Lier kommune og potensielle informanter tidlig i prosessen. Slik ble det kartlagt hvilke næringer som på forhånd hadde antatt høyest grad av midlertidige ansettelser, herunder innkvarteringsbehov. Seks intervjuobjekter er valgt ut, to i bygg- og anleggsbransjen og fire i landbruksbransjen. Utvalget av informanter er begrenset til arbeidsgivere for det var ventet at disse ville sitte på mer informasjon samlet sett, enn de utenlandske arbeidstakerne. I denne vurderingen ligger også den språklige utfordringen det ville gitt å intervjuer utenlandske arbeidstakere.

#### 2.1.1 Områdeavgrensning

Bakgrunnen for valg av område er basert på kildesøk innenfor emnet. Flere av søkene returnerte Lier kommune sin tolkning av regelverket tilknyttet innkvartering av sesongarbeidere. Dette resulterte i en innsnevring i søkene, slik at Lier kommune ble utforsket nærmere. Kommunen viste seg å ha et aktivt landbruk hvor grønt- og bærneringen står sterkt. Dette er arbeidsintensive kulturer hvor det er utstrakt bruk av sesongarbeidere og herunder innkvarteringsbehov. Det ble derfor opprettet kontakt med potensielle informanter som bekreftet dette og samtidig ga inspirasjon til oppgaven. Dessuten ble det tidlig i kartleggingen av området, kjent at produksjonen var svært variert og tilknyttet forskjellige sesonger. Dette indikerte at behovet gjennom vekstsesongen ville variere mellom potensielle kunder, noe som i tidligfasen virket lovende.

Lier kommune hadde som tidligere nevnt en veileder innenfor regelverket tilknyttet innkvartering av sesongarbeidere. Dette ble ansett for å være positivt, da noe av formålet til oppgaven var å belyse dette regelverket. Kommunen ligger også relativt sentralt på Østlandet og på bakgrunn av dette var det mulig å se markedet i lys av ett, på forhånd antatt, attraktivt boligmarked. I tillegg grenser kommunen til Drammen, noe som ga grobunn for idéen om å tilby innkvartering til andre bransjer enn bare landbruksbransjen, nemlig bygg- og anleggsbransjen.

### 2.1.2 Om Lier kommune

Lier kommune ligger forholdsvis langt sør i Buskerud fylke og grenser i øst til Asker og Bærum i Akershus fylke, i sørøst til Røyken, sørvest til Drammen kommune, Nedre- og Øvre Eiker i vest, Modum i nordvest og Hole i nordøst (Store norske leksikon & Thorsnæs 2016). Kommunen hadde drøye snaue 26 000 innbyggere per 1. januar 2016 (SSB 2016).

Lier er den kommunen i Norge med størst areal under tak med hele 200 000 kvadratmeter veksthus. Innenfor grønnsaker på friland og bærproduksjon er det den nest største kommunen i landet og den femte største kommunen innenfor fruktdyrking (Lier kommune 2015). Til tross for dette utgjør primærnæringen bare 2% av arbeidsplassene i Lier (Store norske leksikon & Thorsnæs 2016).



Figur 1: Kart over Buskerud fylke (Statistikknett Reiseliv 2016)

## 2.2 Arbeidsinnvandringen

Historisk så har det vært allment akseptert at landbruket har hatt behov for rimelig og fleksibel arbeidskraft og at dette etter hvert ble vanskelig å finne i den norske befolkningen. I 1975 fattet Stortinget vedtak om innvandringsstopp, dette tvang norske bedrifter til å finne arbeidskraften innenlands (Rye & Holm 2013). Dersom man skulle ansette utenlandske arbeidere, kunne dette kun gjøres dersom det ikke var mulig å finne arbeidskraften innenlands. Dette var tilfellet for landbruket og det ble akseptert at det ikke var mulig å finne arbeidskraft til innhøstningsarbeidet. Bakgrunnen var først og fremst at arbeidsstokken som trengtes måtte være fleksible og gikk på midlertidige kontrakter. Dessuten var lønnsevnen i landbruket dårlig, og det ble derfor svært vanskelig å finne innenlands arbeidskraft som kunne konkurrere med den utenlandske (Rye & Holm 2013).

På bakgrunn av dette ble det i 1990 etablert et eget kvotesystem for utenlandske arbeidstakere i landbruket, dette skapte et forutsigbart system for ansettelse av utenlandske arbeidstakere. Rett etter at kvotesystemet ble innført var det om lag 1500 utenlandske arbeidere, dette tallet økte jevnt utover 90-tallet og i 2003 var tallet oppe i anslagsvis 18 000 arbeidere på norske gårdsbruk (Rye & Holm 2013).

I 1994 ble EØS avtalen inngått og på bakgrunn av denne fikk EU og Norge gjensidig tilgang til hverandres markeder, noe som også inkluderte arbeidskraft. Selv om enkelte overgangsordninger ble beholdt, i form av ulike krav for registrering og tidsbestemte arbeidstillatelse, fløt i prinsippet arbeidskraften fritt i mellom grensene (Rye & Holm 2013). EU var på denne tiden ikke like stort som i dag, men ble i 2004 utvidet østover. Dette ga norske bedrifter nye muligheter for rekruttering av attraktiv arbeidskraft. Etter denne utvidelsen har det vært en stor tilstrømning av nye arbeidstakere fra de nye EU-landene i Øst-Europa<sup>1</sup>. Fra og med 2004 har også regelverket gradvis blitt myknet opp, og i dag kan arbeidskraften i alle EU/EØS medlemslandene bevege seg fritt mellom landegrensene (Holm 2012).

Størrelsen på arbeidsinnvandringen fra landene i Øst-Europa er betydelig. Det ble i tidsrommet mellom mai 2004 til mai 2009 innvilget i overkant av 150 000 førstegangs arbeidstillatelse, mens det ble gitt over 135 000 fornyelser til innbyggere fra disse landene (Andersen et al. 2009).

---

<sup>1</sup> Estland, Latvia, Litauen, Polen, Slovakia, Slovenia, Tsjekia og Ungarn. Fra 2007 ble også Bulgaria og Romania med i EU (Andersen & Jordfald 2010, s. 48).

Mens arbeidsinnvandringen fra starten av var et resultat av arbeidskraftbehov i landbruket, har behovet spredd seg til andre bransjer og utenlandske arbeidstakere er i dag sysselsatt i mange forskjellige næringer. Denne veksten i andre næringer kan i all hovedsak tilskrives oppmykningen i regelverket etter 2004, og ikke minst utvidelsen av EU som ga Norge enkel tilgang på et langt større marked av attraktiv arbeidskraft.

### 2.2.1 Utenlandske arbeidere i landbruket

De siste årene er landbruket blitt betydelig strukturrasjonalisert, bare mellom 2003 og 2013 ble antallet aktive gårdsbruk redusert med 30% og var i 2013 nede i 46 000 gårder. Samtidig med dette øker bruken av utenlandsk arbeidskraft (Rye & Holm 2013).

Siden EU-utvidelsen i 2004 har landbruket hatt en sterk økning i bruken av utenlandsk arbeidskraft og spesielt sesongarbeidere. Denne arbeidskraften representerer en billig, effektiv og fleksibel arbeidsstokk som erstatter den reduserte innenlandske arbeidskraften. I 2011 arbeidet det om lag 24 000 utenlandske arbeidstakere i norsk landbruk, og den utenlandske arbeidskraften stod for cirka 13 % av verdiskapningen i næringen. De aller fleste av disse kommer fra de østeuropeiske landene (Rye & Holm 2013).

Norsk senter for bygdeforskning har en pågående forskningsserie ved navn «trender i norsk landbruk». I følge denne er størsteparten av arbeidsinnvandrerne i landbruket, engasjert på gårder med planteproduksjon og sesongbasert innhøsting. Forsøksseriens publikasjon fra 2004 viser at en tredjedel av gårdsbrukene som oppgir at de driver med «annen planteproduksjon og grønnsaker» har engasjert arbeidsinnvandrere. Mens de andre tradisjonelle landbruksnæringene som melk, korn og skogbruk hadde et mindre omfang når det gjaldt bruken av sesongarbeidere, nemlig under 10% (Holm 2012).

Tabell 1: Prosentmessig andel gårdsbruk i Norge som har benyttet utenlandsk arbeidskraft, fordelt på hovedproduksjon på bruket (Holm 2012).

År	2004	2006	2008	2010	2012
Produksjonstype					
Melkeproduksjon	9	14	16	21	21
Husdyrhold	7	11	11	14	15
Kornproduksjon	5	10	11	14	8
<b>Annen planteproduksjon inkl. frukt og grønnsaker</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>51</b>	<b>40</b>
Skog	2	23	13	8	17
Sau					16
Annen produksjon	12	16	28	16	27
Total	9	14	17	17	17

Av tabell 1 ser man at utviklingen i bruken av sesongarbeidere på gårdsbruk i kategorien «annen planteproduksjon inkl. frukt og grønnsaker» har variert de siste årene, men at det sammenlignet med 2004 har økt og ligger i 2012 på 40%. Som det fremgår av tabellen er det allikevel tegn til en liten nedgang i bruken sett imot toppåret 2010, hvor hele 51% benyttet seg av utenlandsk arbeidskraft.

Ser vi på de andre produksjonsformene er bruken av utenlandsk arbeidskraft økende i perioden sett under ett. Spesielt innenfor melkeproduksjon er andelen som benytter seg av utenlandsk arbeidskraft relativt høy. Antallet sesongarbeidere antas likevel å være lavt til tross for en høy andel gårdsbruk. Dette beror på at melkeproduksjon er en langt mindre arbeidsintensiv produksjon til sammenligning med frukt- og grøntkategorien.

Tabell 2: Prosentmessig andel gårdsbruk i Norge som sier seg helt eller delvis enig i at de vil bruke utenlandsk arbeidskraft i årene som kommer, fordelt på hovedproduksjon på bruket (Holm 2012).

År	2004	2006	2008	2010	2012
Produksjonstype					
Melkeproduksjon	25	24	23	26	29
Husdyrhold	16	19	18	19	21
Kornproduksjon	17	19	18	18	18
<b>Annen planteproduksjon inkl. frukt og grønnsaker</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>41</b>
Skog	19	26	28	11	27
Sau					16
Annen produksjon	35	16	31	16	27
Total	22	23	22	22	24

Ut fra tabell 2 ser det ut til at omfanget i bruken av utenlandsk arbeidskraft i landbruket vil øke. Totalt for alle produksjonsformer sier 24% i 2012 at de vil benytte seg av utenlandsk arbeidskraft i årene som kommer. Tallene har imidlertid vært relativt stabilt i hele forsøksseriens periode, og vi ser at andelen som faktisk benytter seg av utenlandsk arbeidskraft er en del lavere enn de som sier de vil benytte seg av dette i tiden som kommer. Det tyder derfor på at «i årene som kommer», er på lengre sikt enn forsøksserien favner om. Ser vi på kategorien som inkluderer frukt og grønnsaker, ser utviklingen ut til å holde seg stabil i fremtiden.

### 2.2.2 Utenlandske arbeidere i bygg- og anleggsnæringen

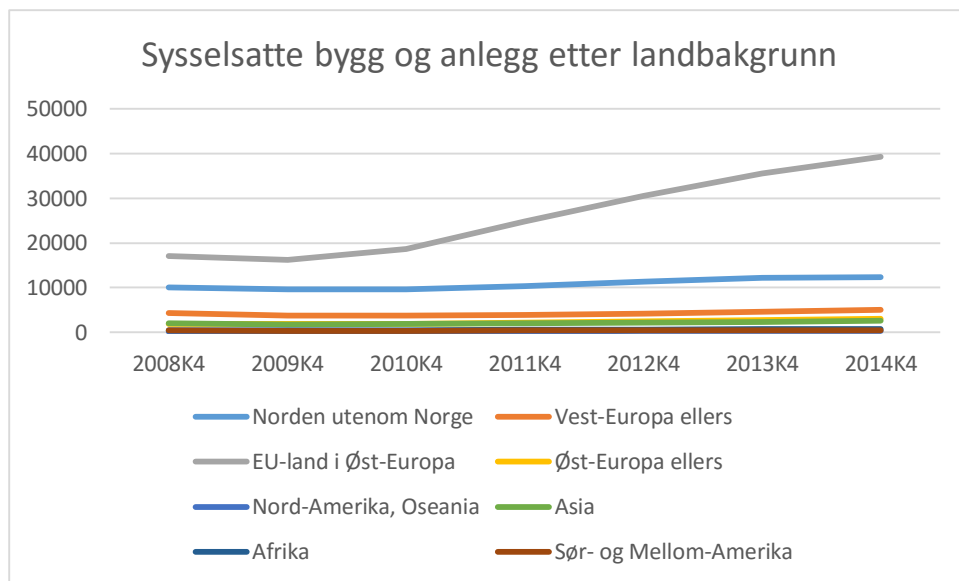
Med den nevnte EU – utvidelsen og dertilhørende store tilstrømmingen av utenlandsk arbeidskraft fra og med 2004, har en stor andel av denne øst-europeiske arbeidskraften endt opp i bygg- og anleggsnæringen. I følge Bråten m/fl. (2012) har Fafo<sup>2</sup> siden 2006 gjort undersøkelser på hvor stor andel av bedrifter i forskjellige næringer, benytter seg av utenlandsk arbeidskraft. Undersøkelsene ble gjennomført i 2006 og i 2009 og viser blant annet andelen bygg- og anleggsbedrifter som benyttet seg av utenlandsk arbeidskraft. Disse undersøkelsene viste at 20% av bedriftene innenfor denne kategorien benyttet utenlandsk arbeidskraft i 2006, mens tallet økte til over 30% i 2009. Tallene var hentet inn fra bedrifter med ti eller flere ansatte og omfattet kun arbeidstakere fra de nye medlemslandene etter EU-utvidelsen (Bråten et al. 2012).

Bråten m/fl. (2012) gjorde en lignende undersøkelse i 2011 for å se på utviklingen fra de foregående årene. Dersom man legger til grunn de samme forutsetningene som undersøkelsene i 2006 og 2009, viser denne at bruken av øst-europeisk arbeidskraft har steget til 42% i 2011 (Bråten et al. 2012). Selv om denne undersøkelsen kun tar for seg arbeidskraft fra Øst-Europa, er det likevel en god pekepinn på utviklingen av bruken. Vi ser av figur 2 at dette er den største gruppen av arbeidsinnvandrerne innenfor bransjen, derfor gir denne undersøkelsen et godt bilde totale utviklingen.

---

<sup>2</sup> Fafo er en forskningsstiftelse som driver med anvendt samfunnsforskning og utfører oppdragsforskning nasjonalt og internasjonalt. Stiftelsen innehar et av Norges største miljøer for slik forskning (Fafo 2016).



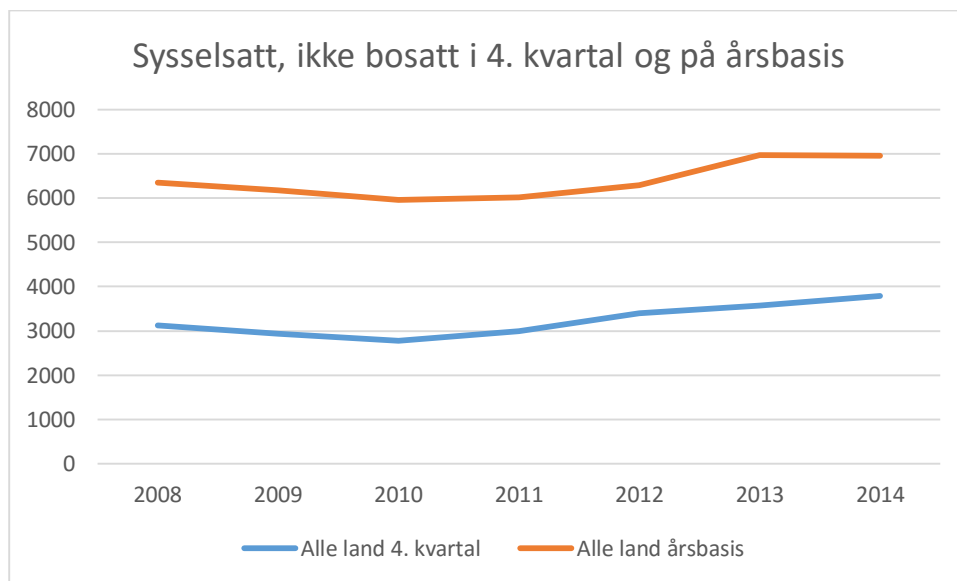


Figur 2: Sysselsatte i bygg- og anleggsnæringen etter landbakgrunn, 4. kvartal 2008 – 4. kvartal 2014 (SSB 2014).

Ut i fra figur 2 ser vi videre at bruken av utenlandsk arbeidskraft i bransjen er stigende og at veksten vesentlig kommer fra EU-land i Øst-Europa.

### 2.2.3 Arbeidsinnvandring i Buskerud

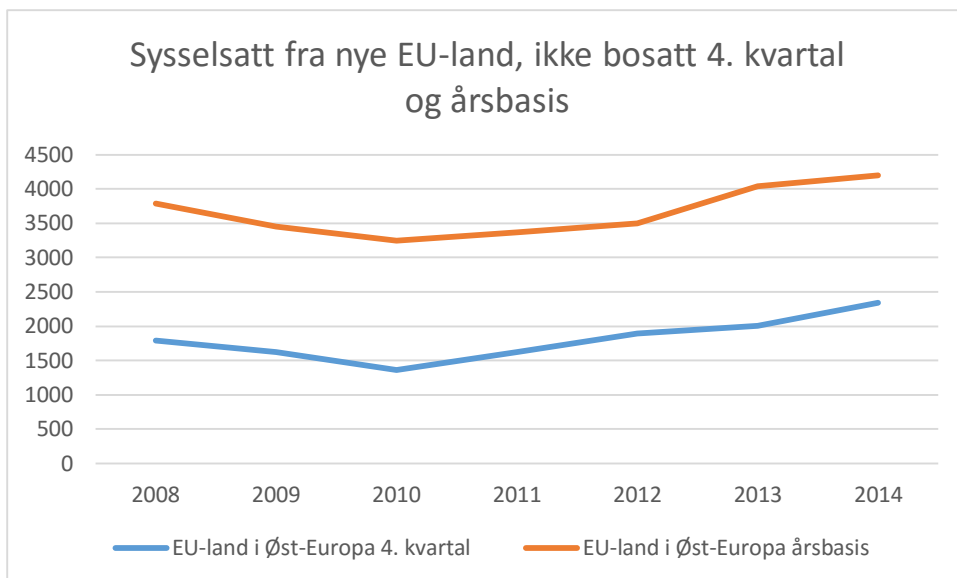
I fjerde kvartal 2014 var det totalt 96 621 lønnstakere på korttidsopphold i Norge. Sysselsatte på korttidsopphold er personer som forventes å være i landet i mindre enn seks måneder og disse blir derfor ikke registrert bosatt i Norge. Innenfor kategorien finner man de som har kortere arbeidsforhold i Norge, og kan for eksempel årlig pendle til og fra landet. Det er altså mulig å falle innenfor kategorien for korttidsopphold selv om man jobber i Norge flere år på rad (SSB 2014).



Figur 3: Sysselsatte fra alle land i Buskerud på korttidsopphold, sammenligning mellom 4. kvartal og på årsbasis (SSB 2014).

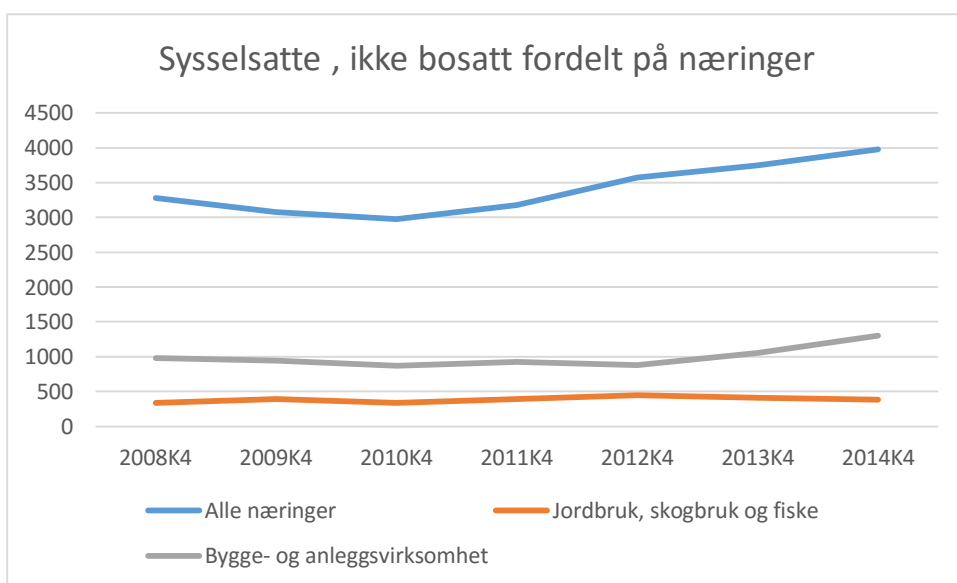
I figur 3 ser vi omfanget av utenlandske arbeidere på korttidsopphold i Buskerud og statistikken omfatter alle land utenom Norge. Kvartalstallene er hentet fra en referanseuke i november, mens årstallene viser det totale omfanget gjennom året. Forskjellen i referanseperioden er derfor fra én uke til et helt år (SSB 2014). Dette gjelder også for figur 4.

Den oransje grafen som dekker hele året vil være mest relevant for denne oppgaven. Dette er basert på at spesielt landbruksbransjen har størst behov i sommerhalvåret. Som vi ser av grafen så er arbeidsinnvandringen her, i likhet med landet, betydelig og beløper seg i 2014 til i underkant av 7000 arbeidere.



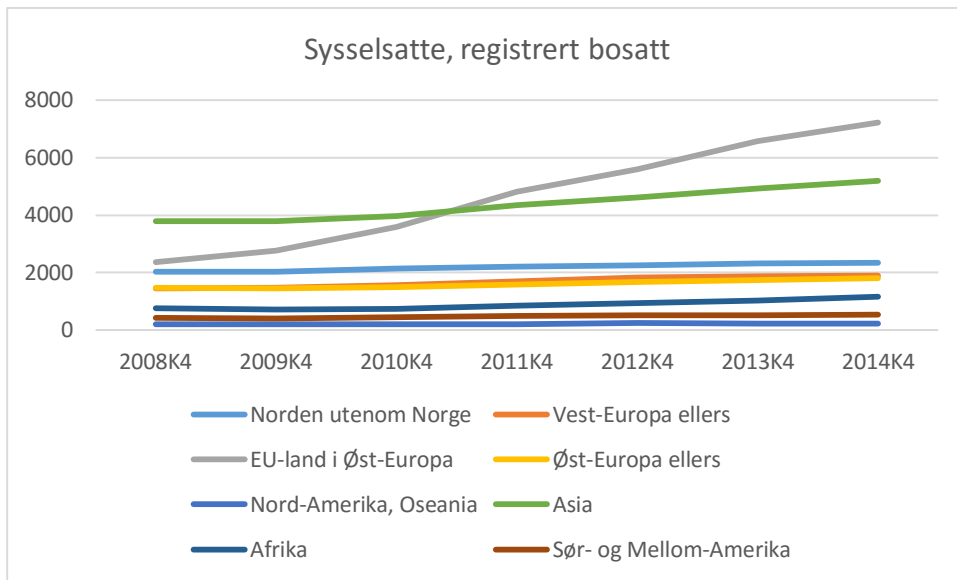
Figur 4: Sysselsatte fra EU-land i Øst-Europa i Buskerud på korttidsopphold, sammenligning mellom 4. kvartal og på årsbasis (SSB 2014).

Denne grafen viser arbeidsinnvandrere på korttidsopphold som har sitt opphav i fra EU-landene i Øst-Europa. Ved å sammenligne med det totale antallet arbeidere fra alle land i figur 3, ser vi at øst-europeerne representerer den klart største gruppen av arbeidsinnvandrere til Buskerud. Vi ser også at denne gruppen øker mer i slutten av perioden en totalt for alle landene. Mens det samlet for de andre landene er en utflating i slutten av perioden, fortsetter arbeidsinnvandringen fra Øst-Europa å øke. Dette tyder på at denne gruppen tar «markedsandeler» fra andre avsenderland.



Figur 5: Sysselsatte i Buskerud på korttidsopphold, ikke registrert bosatt fordelt på næringer 2008K4-2014K4 (SSB 2014).

Figur 5 viser fordelingen av arbeidere fordelt på næringene jordbruk og bygg- og anlegg samt totalen. I denne kategorien finnes det ikke tall på årsbasis. Derfor viser ikke denne grafen omfanget av sesongarbeidere i sommerhalvåret for de to bransjene. Vi kan imidlertid se et øyeblikksbilde i november. Ut fra dette ser vi at antallet er relativt stabilt, spesielt for jordbruk. Bygg- og anleggsbransjen opplever en vekst i slutten av perioden og følger kurven til det samlede antallet arbeidere på korttidsopphold vist i samme figur.



Figur 6: Sysselsatte i Buskerud, registrert bosatt 2008K4-2014K4 (SSB 2014)

Figur 6 viser de som er i landet lenger enn seks måneder og dermed ikke defineres under korttidsopphold. Dette er også en betydelig gruppe, både i antall og i vekst. I starten av perioden er Asia dominerende, men vi ser at også her har østeuropeerne blitt en stadig større gruppe og er i dag den gruppen som representerer flest sysselsatte i Buskerud utenom Norge. Sammenlignet med antallet på korttidsopphold er det nesten dobbelt så mange i fylket som er registrert bosatt. Denne utviklingen har hatt en sterk vekst de senere årene og dette tyder på at flere og flere bosetter seg permanent eller for perioder på mer enn seks måneder.

## 2.3 Regelverk

I hovedsak er lovene og retningslinjene for innkvartering satt i plan- og bygningsloven, slik som for andre boliger. I tillegg kan man måtte forholde seg til arbeidstilsynet. Plan- og bygningsloven må man forholde seg til uansett, mens man vil måtte forholde seg til arbeidstilsynet dersom arbeidsgiveren stiller bolig til rådighet for arbeideren. Dersom arbeidstakeren på egenhånd leier bolig, har ikke arbeidsgiveren ansvar og arbeidstilsynet fører derfor ikke tilsyn (Arbeidstilsynet 2016). Mens plan- og bygningsloven ikke gjør forskjell på forskjellige næringer eller bruk av lokalene, har arbeidstilsynet litt forskjellig krav. Vi skal i det følgende se på kravene knyttet til jordbruk og til bygg- og anleggsnæringen da det er disse bransjene som faller innunder oppgavens formål.

Lier kommunestyre har utarbeidet en skriftlig veileder som tar sikte på å avklare regelverket som gjelder for de som ønsker å innkvartere sesongarbeidere i jordbruket. Veilederen heter «Boliger for sesongarbeidere i jordbruket» og som navnet tilsier så tar den i hovedsak for seg innkvartering i jordbruket, allikevel er flere av bestemmelsene overførbart til andre næringer fordi den tar utgangspunkt i plan- og bygningsloven. Veilederen er vedtatt av Lier kommunestyre i 2011.

Mye av veilederen tar for seg de vanlige prosessene i en byggesaksbehandling. Disse kommer ikke oppgaven til å gå nærmere inn på. Formålet er å trekke ut det som er mest relevant i forhold til innkvartering av sesongarbeidere, samt de særbestemmelsene som finnes for landbruket.

### 2.3.1 Plassering av bygninger

Dersom man ønsker å reise permanente bygninger eller foreta bruksendringer av eksisterende bygg er tiltaket søknadspliktig på vanlig måte etter plan- og bygningsloven (Lier kommunestyre 2011).

Dersom man ønsker å sette opp en midlertidig bygning, for eksempel en brakkerigg er dette enklere enn ved permanente bygg. Det er blant annet ikke krav om ansvarlig søker, noe som vil si at man selv kan søke. Dessuten gjelder en del unntak fra tekniske krav når det gjelder midlertidige bygninger. Midlertidig bygning kan kun settes opp for to år og det er ikke mulig å forlenge midlertidigheten, det er allikevel mulig å søke om permanent tillatelse når midlertidigheten nærmer seg slutten (Lier kommunestyre 2011).

Det stilles følgende krav til dokumentasjon ved søknad om plassering av midlertidig bygning:

- *Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett.*
- *Eventuelle søknader om dispensasjon.*
- *Gjenpart av nabovarsel med kvittering for utført varslings.*
- *Situasjonskart hvor blant annet bygningens plassering, uteareal for beboerne og eventuelle private avløpsanlegg er inntegnet.*
- *Plan-, snitt-, og fasadetegninger i målestokk 1:50 eller 1:100.*
- *Redegjørelse for driftsmessige behov (Lier kommunestyre 2011).*

Dersom midlertidige bygninger plasseres for inntil to måneder er ikke dette søknadspliktig. Det foreligger heller ikke krav om nabovarsling ved slik plassering. Lier kommune legger i sin vurdering vekt på å om plasseringen gjentas år etter år, det vil da ikke lenger bli regnet som en midlertidig plassering, men permanent dersom for eksempel samme brakkeriggen settes på samme sted år etter år. Slik plassering kan allikevel utløse krav fra andre lovverk som for eksempel jordloven eller forurensingsloven (Lier kommunestyre 2011).

### 2.3.2 Driftsmessige behov

En forutsetning for å få reist innkvartering til sesongarbeidere innenfor landbruket er at behovet kan dokumenteres (Lier kommunestyre 2011). Dette er fordi landbrukseiendommene er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF) formål. Innenfor dette formålet er det kun lov med tiltak som oppstår i forbindelse med stedbunden næring. Lier kommune foretar en konkret helhetsvurdering av hvert enkelt tilfelle når de skal bestemme om behovet er tilstede eller ikke, der produksjonen er intensiv og arbeiderne i hovedsak er utenlandske vil det normalt bli vurdert til å ha innkvarteringsbehov (Lier kommunestyre 2011).

Videre så vil kommunen vurdere det faktiske behovet og det vil ikke bli gitt godkjenning til innkvartering av flere personer enn virksomheten har behov for. Den eksisterende bygningsmassen på gården vil også bli vurdert før man gir tillatelse til nye bygninger. Dersom driftsenheten har bygninger som egner seg eller kan egne seg til innkvartering vil det ikke bli gitt tillatelse til oppføring av nye bygninger. Spesielt i tilfeller der driftsenheten har leiligheter, hybler eller lignende som blir leid ut på det åpne markedet. Disse vil først måtte benyttes til stedbunden næring før det gis tillatelse til å bygge mer. Det kan gis dispensasjon, men dersom den nye bygningen ønskes reist på dyrket mark vil det være svært vanskelig å få dispensasjon for dette (Lier kommunestyre 2011).

### 2.3.3 Alternativ bruk

Dersom bygningene er reist med bakgrunn i LNF-formålet vil det ikke være tillatt med utleie til andre, som for eksempel studenter. Det vil heller ikke være lov å leie ut til andre med samme driftsmessig behov dersom man ikke kan dokumentere samdrift. Dette er på bakgrunn av at slik utleie strider med LNF-formålet. Kommunen kan imidlertid gi dispensasjon til slik bruk. Dette forutsetter imidlertid at det ikke er gitt dispensasjon fra tekniske krav på bakgrunn av sesongmessig behov, men at bygningen tilfredsstillende alle tekniske krav som gjelder for andre boliger (Lier kommunestyre 2011).

### 2.3.4 Tekniske krav

I utgangspunktet gjelder de samme kravene for sesongarbeiderboliger som for ordinære boliger. Bygninger som ikke tilfredsstillende alle krav kan dermed ikke godkjennes, med mindre det foreligger grunnlag for dispensasjon. Det gis imidlertid aldri dispensasjon fra tekniske krav tilknyttet sikkerhet som for eksempel tiltak mot brann. Lier kommune åpner for at det kan gis dispensasjon fra andre tekniske krav, men i hovedsak for innkvartering i sommerhalvåret mellom mai og september og der innkvarteringsbehovet er inntil to måneder. I veilederen er det ingen uttømmende liste over krav det kan gis dispensasjon fra og i tillegg anføres det at det er vanskelig å gi fritak fra mange krav. Dersom fritak skal gis bør dette kompenseres med at øvrige tekniske krav er innfridd tilfredsstillende. I følge veilederen kan det gis fritak fra blant annet (Lier kommunestyre 2011):

- *Kravet til balansert ventilasjon, fordi naturlig ventilasjon vurderes i enkelte tilfeller å være tilstrekkelig når boligen benyttes i sommerhalvåret.*
- *Energikrav når boligen i hovedsak brukes i sommerhalvåret.*
- *Krav til utsyn.*

Videre lister veilederen opp en rekke krav til brannsikkerhet, kun noen av de viktigste blir gjengitt her:

- *I boliger som fremstår som hybelbygg skal hvert enkelt soverom utgjøre en branncelle, det samme gjelder for fellesrommene. Dette for å forhindre brann- og røykspredning til tilstøtende bygningsmasse i den tiden som anses nødvendig for rømning.*
- *Rømningsveier må enten være direkte utgang til terreng, vindu og korridor som leder til terreng utenfor eller via korridor med to alternative rømningsveier.*
- *Det skal finnes seriekoblede røykvarslere i hver branncelle, disse skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup.*

- *Brannslange eller håndsløkkeapparat skal være tilgjengelig i bygningen og dette skal være tydelig merket (Lier kommunestyre 2011).*

### 2.3.5 Krav til brukbarhet og fasiliteter

Krav til brukbarhet for innkvartering i inntil to måneder i sommerhalvåret, vil ikke være like strengt som der det er helårsbruk. Dette er fordi et slikt tiltak vil ha et mer midlertidig preg og de klimatiske forholdene i sommerhalvåret gjør at man kan lempe på noen av kravene (Lier kommunestyre 2011).

Det er satt en rekke minimumskrav til brukbarhet og fasiliteter i plan- og bygningsloven og dens bestemmelser. Kravene er sortert på de forskjellige funksjonene som trengs for å bo, herunder soverom, oppholdsrom, kjøkken, sanitær- og vaskerom. Alle blir ikke nevnt her, men de som antas å ha mest relevans i forhold til innkvartering av sesongarbeidere (Lier kommunestyre 2011).

#### *Soverom*

- *Minimumsareal på 7 kvadratmeter.*
- *Minimum 7,5m<sup>3</sup> per beboer.*
- *Det skal være tilstrekkelig stort til at det er plass til seng, stol og garderober for hver enkelt beboer.*

#### *Oppholdsrom og kjøkken*

- *Rommene må dimensjoneres slik at det er minimum 1,7 kvadratmeter per beboer.*
- *Det skal være sitteplass til alle beboerne.*
- *Det skal være utrustet slik at beboerne kan lage middag.*

#### *Sanitær- og vaskerom*

- *Det skal være et toalett per niende beboer.*
- *Det skal være en dusj per niende beboer (Lier kommunestyre 2011).*

Dette er de antatt viktigste kravene plan- og bygningsmyndighetene stiller.

### 2.3.6 Arbeidstilsynets krav

Når arbeidsgiver selv innkvarterer egne arbeidere foretar også arbeidstilsynet kontroller. Disse har egne krav til innkvartering gjeldende for jordbruket i tillegg til de forutnevnte kravene nedfelt i plan- og bygningsloven og dens bestemmelser.



- *Det skal fortrinnsvis bo en person per soverom, men maksimalt fire.*
- *Innkvarteringen må være innrettet slik at arbeidstakere av begge kjønn kan oppholde seg der.*
- *Om det finnes rutiner for systematisk renhold av boarealer, toaletter, vaskerom o.l.*
- *Om det finnes tilstrekkelig med rømningsveier – det må finnes minst to rømningsveier (Lier kommunestyre 2011).*

I følge Morten Lien i Arbeidstilsynet benytter de seg i hovedsak av kravene nedfelt i overensstemmelsen mellom Næringslivets Hovedorganisasjon (NHO) og Byggenæringens Landsforening på den ene siden, og Landsorganisasjon i Norge (LO) og Fellesforbundet på den andre siden. Det vil si at dersom arbeidstilsynet skal føre kontroll med innkvartering så ser de til overenskomsten for byggfag og bruker kravene som er nedfelt i denne som en rettesnor for minimumskrav til innkvartering.

Her er det nedfelt krav til følgende (Fellesoverenskomsten for byggfag 2014):

- *Det rigges med 1 hybelenhet pr. person*
- *Enheten skal inneholde wc, vask, dusj, tekjøkken med kjøleskap og oppvaskkum, seng med veggfast leselampe, bord, to stoler, enkel bokhylle og klesskap.*
- *Vegger og tak skal være vaskbare og godt lyd- og varmeisolert. Særlig må vegg og dør mot korridor være godt lydisolert.*
- *Vindusflaten skal ikke være mindre enn 10% av gulvarealet.*
- *Vinduet skal enten ha rullegardin og kappe eller fortrekksgardiner.*
- *Veggventiler skal være montert i tilstrekkelig grad og trekk i sengen skal unngås.*

Dette er krav som gjelder rigger for inntil ti personer, tilleggskrav tilkommer ved henholdsvis 11-20 personer og 21-40 personer, kravene kan sees i vedlegg nr. 1 (Fellesoverenskomsten for byggfag 2014,s. 133).

Som vi ser er kravene som blir stilt til andre bransjer, strengere enn for landbruket. Blant annet skal de være kun en person per soverom. Dessuten skal enheten utformes som en hybel og dermed ha alle nødvendige funksjoner privat, i motsetning til landbruket hvor mange funksjoner tillates felles. Kravene er derfor i forhold til landbruket relativt strenge.

## 3. Metode

### 3.1 Valg av metode

Valgt metode for datainnsamling er intervjuer. Dette er for å fange opp kompleksiteten tilknyttet forskningsspørsmålet. Alle intervjuobjektene hadde en ting til felles og det var at de alle var arbeidsgivere til utenlandsk arbeidskraft. Bortsett fra dette drev de blant annet i flere forskjellige bransjer, hadde ulikt antall arbeidere og ulike sesonger. Derfor var det viktig å kunne tilpasse spørsmålene til hvert enkelt intervjuobjekt. Dette er også ifølge Johannessen m/fl. (2011) én av flere åpenbare grunner til å velge intervju som metode for innsamling av data. Nemlig at forskeren har mulighet til å gi intervjuobjektene mer frihet enn ved for eksempel spørreskjemaer. Slik har intervjuobjektet mulighet til å være med på å bestemme hva som blir tatt opp i intervjuet, og erfaringene og oppfatningene til intervjuobjektet blir bedre belyst. En annen fordel ved intervjuer er at forskeren kan skreddersy hvert intervju til informantens situasjon, og på denne måten få frem den situasjonsbestemte kunnskapen (Johannessen et al. 2011).

### 3.2 Målgruppe

Målgruppen for undersøkelsen er arbeidsgivere til utenlandsk arbeidskraft innenfor landbruksnæringen og bygg- og anleggsbransjen. Arbeidsgivere er valgt fremfor arbeidstakere, bakgrunnen for dette er at arbeidsgiverne i seg selv kan representere en stor kundegruppe, men også den språklige utfordringen ble lagt til grunn når arbeidsgivere ble valgt fremfor arbeidstakere.

Videre ble denne gruppen valgt på bakgrunn av at de hadde erfaringer knyttet til innkvartering av utenlandsk arbeidskraft. Både på bakgrunn av egne innkvarteringer, men også i forhold til markedet for leie av slike fasiliteter.

### 3.3 Utvalg

Utvelgelsen av intervjuobjektene ble gjort ved å først ta kontakt med en bekjent i distriktet for å høre om vedkommende kunne stille opp i et intervju. Han takket ja til dette og ga samtidig tips om å kontakte firmaer innenfor bygg- og anleggsnæringen, fordi han mente at disse kunne stå for et betydelig kundegrunnlag til konseptet. Dette førte til at oppgaven også omfatter bygg- og anleggsbransjen, selv om kun landbruket var intensjonen fra starten av. I utvelgelsesprosessen av hvem det var ønskelig å intervjuer var det, spesielt innenfor landbruket, viktig å forsøke å få kontakt med bønder som drev innenfor arbeidsintensive

næringer. Videre var fokuset på å finne bønder med et visst sesongpreg og helst med noe forskjellige sesonger.

Det ble i tillegg tatt kontakt med Lier kommune for å få innspill til hvem som kunne være potensielle intervjuobjekter. Dette resulterte i en lang liste med navn og en lang rekke produksjoner som ga godt grunnlag for å finne bønder med forskjellige sesonger. Lier kommune oppfordret til å snakke med det lokale regnskapskontoret i tillegg, fordi de også kunne ha en viss oversikt over både gårdbrukere og aktører i bygg- og anleggsbransjen i distriktet. Det ble deretter opprettet kontakt med forskjellige bønder og disse ga også tips til hvem som videre kunne kontaktes.

Utvelgelsen var en kontinuerlig prosess, når et intervjuobjekt takket ja, påvirket dette valget av den neste som ble kontaktet. Dersom det lyktes å få en informant innenfor bær-næringen med dertilhørende sesong, ble for eksempel en grønnsaksbonde kontaktet i neste omgang. Denne fremgangsmåten ble valgt for å unngå å intervju de med veldig likt behov, da det var et poeng å favne bredden av arbeidsgivere til utenlandsk arbeidskraft. Med unntak av et intervjuobjekt som var stasjonert i Drammen, lyktes det å få intervjuobjekter i Lier kommune, noe som var viktig fordi det var ønskelig å begrense det geografiske området.

### 3.4 Gjennomføringen av intervjuene

Et intervju kan foregå på flere måter og med mer eller mindre grad av struktur. Alt fra strukturerte intervjuer med faste svaralternativer til intervjuer med åpne spørsmål som følger et gitt tema, men uten fastlagte spørsmål (Johannessen et al. 2011). I denne oppgaven er det valgt en kombinasjon, nemlig semistrukturerte intervjuer. Et slikt intervju kjennetegnes av at det har en overordnet intervjuguide, men temaene, spørsmålene og rekkefølgen kan variere. Dette gjør at forskeren kan bevege seg frem og tilbake i intervjuguiden (Johannessen et al. 2011).

I intervjuene som legger grunnlaget for denne oppgaven varierte temaene og rekkefølgen, men alle spørsmålene i intervjuguiden ble stilt til alle intervjuobjektene. Valget av intervjumetode falt på semistrukturerte intervjuer fordi man på denne måten sikrer at man får stilt alle spørsmålene, men samtidig åpner for å endre på rekkefølgen. Dette gjorde at intervjuene fikk en naturlig flyt, og fremdriften samt valg av spørsmål kunne tilpasses situasjonen. Alle spørsmålene som ble stilt var åpne og hadde ingen svaralternativer, intervjuobjektene svarte derfor fritt og uten innblanding fra intervjuer. Dette førte til mer

detaljerte svar enn hva man får ved for eksempel prekodete spørreskjemaer (Johannessen et al. 2011).

Til tross for åpne spørsmål er det flere fordeler med en viss standardisering. Derfor ble intervjuguiden brukt aktivt gjennom intervjuet. Ikke for å stille spørsmålene i rett rekkefølge, men for å sikre at man fikk besvart alle spørsmålene. Dette gjør etterarbeidet lettere ved at det blir enklere å systematisere funnene og man kan sammenligne svarene mellom intervjuobjektene (Johannessen et al. 2011). Dette ble ansett for å være viktig for å finne sammenhenger mellom svarene til intervjuobjektene, men også for å holde intervjuet langs en rød tråd og unngå at det ble for mye materiale som ikke var relevant for oppgaven. Denne standardiseringen av intervjuene gjorde også at de ble gjennomført på relativt kort tid, noe som er viktig også for å begrense etterarbeidet (Johannessen et al. 2011).

### 3.5 Transkribering

Når samtlige intervjuer var gjennomført ble disse transkribert. For å sikre en nøyaktig transkribering ble det benyttet et transkripsjonsprogram, kalt Hypertranscribe<sup>3</sup>. Med hjelp av dette verktøyet ble intervjuene automatisk avspilt i sekvenser på fem sekunder per gang, dette sikret at alle detaljer i intervjuet ble med i tekstmaterialet.

Når intervjuene var ferdig transkribert, startet selekteringen av innholdet. Dette ble gjort ved å kategorisere funnene i seks underkategorier:

- Tilbud av sesongarbeiderboliger i distriktet og opplevelser utenlandsk arbeidskraft har med å skaffe egen bopel.
- Betalingsvilje for innkvartering.
- Intervjuobjektens eventuelle egne innkvarteringsfasiliteter
- Opplevelsen av kravene som stilles av offentlige myndigheter.
- Fordeling av arbeidere gjennom sesongen.
- Etterspørselen etter innkvartering

Deretter ble hver underkategori analysert hver for seg. Dette ble gjort ved å gå gjennom det transkriberte materialet, for så å markere de funnene som var relevant for kategorien det ble søkt i. Etter denne selekteringen, ble alt materiale som kunne ha noe med underkategorien å gjøre med videre, i tillegg til egne spørsmål. Dette ble gjort for å sikre at materialet senere i

---

<sup>3</sup> Hypertranscribe er et software-produkt for transkribering av video- og lydfiler.

prosessen ikke skulle miste konteksten svarene var avgitt i. Det neste steget ble å trekke ut de mest relevante sitatene og slik ble utgangspunktet for empirien lagt.

### 3.6 Feilkilder

Intervjuobjektene har selv egne innkvarteringsfasiliteter og alle trekker husleie av sine arbeidere i dag. Fordi oppgaven søker svar på hvorvidt det er profitabelt å tilby utleie til utenlandske arbeidere, kan de være potensielle kunder, men også potensielle konkurrenter. Dette er derfor en feilkilde ved at de kan tilpasse spørsmålene på bakgrunn av egne interesser.

Noen av spørsmålene tar for seg spørsmål som de utenlandske arbeiderne selv hadde vært mest egnet til å svare på. Blant annet hvilke krav de stiller og delvis hvordan opplevelsen av leiemarkedet er og her har intervjuobjektene svart på vegne av arbeiderne. Selv om det er liten grunn til å tro at intervjuobjektene ikke har svart sannferdig, er det en viss sjanse for at arbeiderne kan ha et annet syn på diverse faktorer rundt innkvartering og marked enn hva intervjuobjektene har.

## 4. Empiri

### Kort om intervjuobjektene

I det følgende kommer en kort introduksjon av intervjuobjektene. Disse er anonymisert fordi identifikasjon av disse ikke anses relevant for oppgaven. Intervjuobjektene har fått alias som til en viss grad gjenspeiler virksomheten deres. Dette er gjort for å enklere kunne følge oppgaven fra empiri til diskusjon.

«Byggsag» driver i hovedsak med betongskjæring, sett imot resten av utvalget har de en relativt liten arbeidsstokk og er dessuten helårsansatte.

«Sommerprodukter» har omfattende virksomhet innenfor flere landbrukskulturer, men det er jordbærproduksjonen som fører med seg det største behovet for utenlandsk arbeidskraft.

«Gartneriet» produserer primært forskjellige varer i drivhus og har en kontinuerlig drift gjennom året. Arbeidskraftbehovet deres er relativt lite og stabilt gjennom hele året.

«Grøntutsalget» driver produksjon av flere typer grønnsaker. De har størst behov for arbeidskraft i sommerhalvåret, men har også flere ansatte vinterstid på bakgrunn av pakkerivirksomhet.

«Bærspesialisten» produserer som navnet tilsier i hovedsak bær. I tillegg har de noe produksjon av grønnsaker, men også her er det største arbeidsbehovet tilknyttet bærproduksjonen.

«Anleggsgartnerne» er et firma som i hovedsak driver med anleggsgartnervirksomhet i sommerhalvåret, men har i tillegg noe annen virksomhet vinterstid. I motsetning til de fem foregående intervjuobjektene har Anleggsgartnerne tilhold i Drammen fremfor Lier.

#### 4.1 Tilbud av sesongarbeiderboliger

##### **Hvordan opplever intervjuobjektene tilbudet av sesongarbeiderboliger og hvordan er det for sesongarbeidere å komme seg inn på leiemarkedet?**

Byggsag mener det ikke er noen som leier ut spesifikt til sesongarbeidere. De har arbeidere som leier selv på det åpne markedet. Dette har imidlertid vært utfordrende *«de kunne være femti stykker på visning, men nei takk ikke polakker.»*, de ble derfor spurt om å bistå arbeiderne sine med å skaffe til veie bolig på leiemarkedet *«...de var på masse visninger, men så ringte en av arbeiderne til slutt og spurte om vi ikke kunne hjelpe dem og da løsna det til slutt.»* De mener videre at det er mest krevende for unge enslige menn å komme inn på leiemarkedet, mens par har lettere for å få innpass.

Sommerprodukter har høysesong fra siste uka i juni og frem til og med starten av august. I denne perioden mener de det er vanskelig å få tak i fasiliteter *«Nei, her i Lier så er det høysesong overalt midt på sommeren, med salathøsting og agurk og alt som er, så da er det fullt. Ingen gårdbrukere som har noe ledig kapasitet, hvertfall ikke da»*. Han kjenner heller ikke til noen andre enn gårdbrukere som har innkvartering egnet til hans formål.

Hos Gartneriet er de helt klare på at det aldri har vært aktuelt å leie innkvartering. Det er både fordi de har egne fasiliteter, men like mye på bakgrunn av at det ikke har vært et tilbud. Før de satte opp en rigg for noen år siden så de seg nødt til å leie noe for en kortere periode, dette opplevde de som vanskelig da det var få som ønsket å inngå et leieforhold som var av en så midlertidig art. I dette tilfellet var det snakk om kun tre måneder. Dette mener de var hovedårsaken til at det var vanskelig å skaffe til veie innkvartering på leiemarkedet.

Hos Grøntutsalget har det aldri vært en problemstilling hvorvidt de skal leie innkvartering eller ikke. De argumenter med at det aldri har vært et reelt tilbud, slik at de har måttet bygge selv for å kunne ha sesongarbeidere *«det har ikke vært noe alternativ på grunn av at det ikke har vært noe fasiliteter tilgjengelig i nærområdet»*. For å opprettholde omfanget og kvaliteten på egen innkvartering har de planer om å restaurere den ene brakkeriggen i nærmeste fremtid *«vi har jo ikke tenkt den tanken annet enn at den skal...restaureres da»*.

Hos Bærspesialisten er svaret det samme når det gjelder andre tilbydere av sesongarbeiderboliger. De kjenner ikke til et slikt tilbud i nærområdet. De samarbeider

imidlertid med en annen gårdbruker om innkvarteringen på et bærfelt som ligger 2,5 mil fra gården til Bærspesialisten. Her leier de 25 plasser av den andre gårdbrukeren.

Noen av arbeiderne hos Anleggsgartnerne skaffer til veie innkvartering selv, de mener imidlertid at dette er vanskelig for arbeiderne fordi «...de klarer ikke å skaffe depositumpenger for tre måneder, det sliter de med». De er også på leiemarkedet selv fordi de leier innkvartering til egne arbeidere. De vet derfor en del om det å leie innkvartering for sesongarbeiderne sine. De opplever at det er vanskelig å leie noe for en kortere periode «...det er ikke mange som enten har en leilighet eller et hus som vil leie ut kortsiktig. Alle ønsker lange kontrakter.» En annen utfordring er at det ofte er vanskelig å leie til formålet deres, nemlig å innkvartere utenlandske arbeidere. De møter mange negative svar i jakten på leieobjekter, «...spesielt de som har en hybel i et hus, i kjelleren. Så er de skeptiske til polakker. Det merker vi.»

Svarene intervjuobjektene kommer med på dette spørsmålet er veldig entydig. Det er ingen som har spesialisert seg på utleie av boliger til sesongarbeidere. De som har arbeidstakere som leier selv, leier på det åpne markedet eller via andre utenlandske arbeidere som har lykkes på leiemarkedet. Det vil si det samme leiemarkedet som nordmenn orienterer seg i. Flere av intervjuobjektene mener at den utenlandske arbeidskraften ofte blir satt langt bak i køen og at utleiere i all hovedsak foretrekker norske leietakere.

## 4.2 Betalingsvilje

### Hva er betalingsviljen for sesongarbeiderboliger?

Det har vært litt vanskelig å få ut konkrete priser for hvor mye arbeidsgiverne er villige til å leie innkvartering for. Flere synes det er vanskelig å si fordi tilbudet ikke har vært tilstede og derfor er det flere av de som ikke har reflektert over det. Det de fleste har vært villige til å dele, er hvor mye arbeidstakerne betaler i månedlig leie på de fasilitetene som arbeidsgiverne har fra før.

Byggsag har to plasser selv, en av arbeiderne eier en leilighet, mens de resterende leier på det ordinære markedet. De betaler derfor markedspris for å bo. Byggsag oppgir at «mine polske arbeidere tror jeg betaler en 8-9000kr for en leilighet de nå bor i. Den er egentlig liten, men dem er to.» Videre sier de at «hadde dem leid av meg, ville jo det vært billigere». Arbeiderne til Byggsag er derfor ordinære kunder i boligmarkedet og på spørsmål om de tåler norsk husleie så svarer de at «ja, de har 180 til 190 kroner i timen så».



Hos Sommerprodukter betaler arbeiderne «100 kroner døgnet eller 3000 kroner måneden for å bo her..». De mener det er begrenset hvor mye mer arbeiderne har mulighet til å betale basert på hva de tjener på jordbærplukking. De innrømmer imidlertid at de kan være villig til å betale tusen kroner mer dersom de kunne sluppet å ordne med innkvartering selv. «Jo også kunne jeg putta på en 1000-lapp eller noe sånt noe for å slippe det da, det kan godt hende.»

Hos Gartneriet har de ikke reflektert over hva de kunne vært villige til å betale for leie av innkvartering for det aldri har vært aktuelt, da ingen har tilbydd dette. De mener at ved et slikt tilbud vil «kostnaden blir høyere og standarden blir dårligere. Det er jeg relativt sikker på at hadde kommet til å skjedd». På direkte spørsmål om hva de kunne vært villig til å betale for innkvartering så er de usikre, men legger til at «en liten leilighet til fem tusen kroner, de er det langt imellom her i Lier. Så jeg tror fem tusen nesten er i meste laget for dem.» De ser også på det å kunne tilby arbeiderne gode innkvarteringsfasiliteter, til en rimelig penge som en del av driften deres. På spørsmål om de heller ønsker å bygge og drifte egen innkvartering på bakgrunn av stabil drift og antall arbeidere svarer Gartneriet at «ja også får vi mer stabile arbeidere. Viljen til å komme får vi det igjen i og stabiliteten som det er her da».

Hos Grøntutsalget betaler arbeiderne 2800 kroner per måned. I denne prisen er alt inkludert, slik at de har ingen boutgifter utover denne summen. Fordi prisen er inkluderer alt er arbeiderne blant annet ukritiske til bruk av strøm «vi merker at de ikke har noe forhold til strømforbruk, det er en stilling på panelovnen og det er maks også er det vindu som regulerer». De mener derfor at «sånn som leieprisene er her i området så er det ikke noe problem å betale den hvis du kan bo 3-4 stk i en leilighet». Grøntutsalget tar da utgangspunkt i at de kunne fått leid en slik leilighet til mellom ti og tolv tusen kroner.

Hos Bærspesialisten betaler arbeiderne 3000kr per måned i leie. Noen av arbeiderne her har tidligere skaffet seg andre steder å bo fordi de syntes dette var for dyrt. Dette sluttet de med og Bærspesialisten har noen antagelser om hvorfor det ble slik «jeg tror at det de ikke tenkte på, var at de må jo betale strøm og vann». Og at «en ting er husleia, men du skal jo vaske ut og.... for en så kort periode så blir det en del ekstra». Dersom Bærspesialisten hadde fått tilbudet om innkvartering før han selv bygde sier han at «hadde det kommet for fem år siden og noen hadde sagt at vi setter opp en rigg så hadde jeg jubla for da hadde jeg sagt; ok, da

*tar dere det, vi kan betale sånn og sånn. Vi kan forplikte oss til å fylle opp her med hundre stykker to måneder i året for eksempel».*

Anleggsgartnerne er den eneste av arbeidsgiverne som i dag leier innkvartering for så å leie det ut igjen til arbeiderne sine. De oppgir at «mellom 3- og 4000 er det vi betaler nå når vi leier eksternt». Videre så har de intern prising av husleie til arbeiderne sine, avhengig av hvor de bor «gutta betaler 3000 i Sandefjord og på Geilo, Drammen er det 3800 og 4200 i Oslo». De har med andre ord ikke en flat pris for husleie, men tilpasser prisen til det lokale markedet de opererer i.

### 4.3 Arbeidsgivernes egne fasiliteter

#### **Har arbeidsgiverne egne fasiliteter, og i så fall hvorfor?**

Alle arbeidsgiverne har egne fasiliteter for innkvartering. De fleste innkvarterer egne arbeidere på egne fasiliteter, men noen har enkelte arbeidere som selv har leid innkvartering.

Kun én arbeidsgiver leier innkvartering for så å leie det ut igjen til arbeiderne sine.

Innkvarteringen som arbeidsgiverne stiller til rådighet for arbeiderne er av varierende art. Her er det alt fra brakkerigger og campinghytter til vanlige bolighus. Det er også variasjoner i hvor mye plass arbeiderne har på soverommet, om de er flere på soverommet, om de har felles eller adskilte oppholdsrom også videre. Felles for alle bøndene i undersøkelsen er at innkvarteringen de tilbyr ligger på eller like i nærheten av produksjonsstedene deres.

Byggsag har base på en gård i Lier. På gården har innehaveren prøvd å lage leiligheter på låven, med formål om å innkvartere egne arbeidere. Dette prosjektet har de ikke kunnet gjennomføre, på grunn av plan- og bygningsmessig lovgivning. Tidligere bodde noen av arbeiderne i en kårbolig på gården. Fordi arbeiderne har ønsket større plass, bor det ikke lenger noen i denne bygningen. På grunn av vanskeligheter med å få leid noe på det åpne markedet, valgte Byggsag å kjøpe et hus i Drammen for å innkvartere arbeiderne her. Her bodde mesteparten av arbeiderne en periode, før flere fikk innpass på leiemarkedet selv. Ønsket til arbeiderne om å leie noe eget, berodde på behovet for mer privatliv ettersom flere og flere har tatt med seg familien til Norge. Derfor bor kun to av arbeiderne i eneboligen i Drammen per i dag. De andre arbeiderne leier på det åpne markedet, med unntak av en som har kjøpt egen leilighet.

Sommerprodukter innkvarterer alle sine arbeidere selv og så lenge de har plass til alle, ønsker de at arbeiderne skal bo i deres fasiliteter. Fasilitetene er av varierende art, det består av

brakkerigger som i alt kan romme 120 stykker og campinghytter med fire soverom per hytte og to mann per soverom. I tillegg til dette har de gjort i stand deler av driftsbygningen for innkvartering. I brakkeriggen er det felles oppholdsrom, kjøkken og dusjer. Når det gjelder innlosjeringen på driftsbygningen er det gjort i stand fellesarealer i et veksthus hvor det er satt inn vaskemaskiner, kokeplater og sitteplasser. Sommerprodukter har nok plass for å innkvartere egne arbeidere med dagens produksjonsomfang.

Gartneriet stiller med innkvartering for alle sine arbeidere og også hos Gartneriet er det forskjellige fasiliteter. De har en brakkerigg, de har kjøpt et nabohus, leier annen etasje på et annet nabohus i tillegg til å ha en leilighet i den ene driftsbygningen. Brakkeriggen ble kjøpt brukt for cirka ti år siden, den ble etter ankomst hos Gartneriet pusset opp fra bunnen med nye bad, nye kjøkken, nymalte soverom med skap og isolert godt i tillegg til at de sikret god oppvarming på riggen. På brakkeriggen er det felles bad og kjøkken i tillegg til to oppholdsrom og eget vaskerom med vaskemaskiner. I følge Gartneriet har offentlige myndigheter inspisert innkvarteringen og vært veldig fornøyd med det de har sett og ment at boforholdene har vært svært gode.

Hos Grøntutsalget er situasjonen relativt lik som hos Gartneriet, med unntak av en som har bosatt seg i Norge, så står Grøntutsalget for innkvarteringen av arbeiderne. Hos Grøntutsalget er det leiligheter og bofellesskap. De har to brakkerigger og i tillegg til dette bruker de kårboligen og sidebygningen på gården til innkvarteringen. I sommermånedene når de har flest arbeidere har de i tillegg noen små-villaer som de bruker. Mye av det Grøntutsalget har er relativt gammelt, men holdes godt vedlike. Dette er nødvendig fordi bruken er hard og det slites veldig, mener de. Arbeiderne har i all hovedsak et soverom hver seg, med unntak av parene som deler soverom. Når det gjelder klosetter har de ikke flere enn fem stykker per klosett, og det er godt under ti personer per dusj. Foruten dusjene og toalettene er det også felles oppholdsrom og kjøkken.

Bærspesialisten har stort sett arbeiderne sine boende på en brakkerigg hvor det er plass til 96 arbeidere. Denne riggen er satt opp i gangavstand fra gården. I tillegg til dette har fire arbeidere tilhold i en sidebygning på gården. Bærspesialisten drifter også et areal 2,5 mil unna gården, her har de sengeplass til 25 stykker hos en annen bonde. Brakkeriggen er fra 1980- og 90-tallet og er pusset opp etter at Bærspesialisten satte de opp hjemme hos seg for om lag fem år siden. Bærspesialisten har forholdt seg til veilederen som er utarbeidet av kommunen «...i forhold til volum og fellesarealer og alt det der». Det er felles oppholdsarealer, kjøkken,

toaletter og dusjer i riggen. Ellers er det dobbeltrom og helt enkel standard for øvrig. Når det gjelder de tekniske kravene har Bærspesialisten fått dispensasjon fra blant annet isolasjonskravet da riggen benyttes kun sommerstid. Utearealene er romslige, store deler er gruset, men det er også plen og blant annet en volleyballbane. Det er også laget et enkelt tak for at de skal kunne sitte ute å grille og lignende selv om det er ruskevær. Foruten dette er det trådløst nett over hele området, dette er viktig for arbeiderne ifølge Bærspesialisten.

Hos Anleggsgartnerne ordner noen av arbeiderne selv innkvartering. De som finner seg et eget sted å bo gjør det for å redusere leien. De ønsker ikke å heve standarden, «*heller gå ned å betale femhundre kr billigere*». Av de om lag 100 arbeiderne Anleggsgartnerne har i Drammensområdet så er situasjonen slik at «*jeg tipper at vi har ti mann, ti av hundre*», om hvor mange som ikke leier deres fasiliteter. I hele firmaet er fordelingen slik «*av totalt 250 mann så tipper jeg 20-30 bor for seg selv*».

Videre så er fasilitetene til Anleggsgartnerne todelt «*vi har to ulike bokategorier, det ene er privathus og det andre er brakkebyer*.» I tillegg til dette har de laget noen interne retningslinjer for egen innkvartering og orienterer seg stort sett mot tomannsboliger når de skal investere i innkvartering. «*Vi har stort sett kjøpt en tomannsbolig og da er det sånn at det ikke er noen spesielle krav eller regler for hvor mange som kan bo i et hus, men der har vi laget våre egne standarder. Det vi kaller en storfamilie med 3 eller 4 unger er en vanlig storfamilie i Norge, og da klarer du deg på en 80 kvadratmeters leilighet*». Videre sier de at «*...vi har satt som krav at det skal være et rom per person og maks 5 personer per bad og kjøkken*». Ovenstående gjelder vanlige boliger som firmaet eier. De bruker imidlertid også brakkerigger til innkvartering. Her har de «*...satt standarden vår til at det må være formannsbrakke, det er også et krav nå. De skal ha egen inngang, de skal ha bad, dusj og et lite tekjøkken også har de da soverommet*.»

#### 4.4 Krav

##### **Hvordan oppleves kravene som stilles til innkvarteringene for arbeidsgiverne?**

Byggsag har prøvd å gjøre i stand leiligheter i driftsbygningen som ligger på gården hvor de styrer sin virksomhet fra. Dette prosjektet har blitt stoppet av kommunen, fordi de anser ikke driften av firmaet som stedege. De har derfor ikke gitt lov til bygging av leiligheter i driftsbygningen. Byggsag oppfatter dette noe urettferdig, sett imot landbruket som ikke har slike bånd på seg «*Før så var det fritt fram, vi hadde jo en bolig her..... vi hadde jo fjorten*

*stykker i den. Jeg prøver å ta opp at det var sånn på gården hjemme, men det gjelder ikke mer.» Videre så uttrykker de en viss skepsis til private utleiery som de mener har langt mindre kontroller enn hva tilfellet er for han som arbeidsgiver.*

*Sommerprodukter har opplevd at det har vært turbulent rundt innkvarteringen deres «det har jo blitt veldig mye greier, med brann og innkvartering og... mye, veldig mye styr med offentlige myndigheter.» Ikke lenge før han valgte å sette opp brakkeriggen sin så var det en større brann et annet sted i distriktet, hvor noen sesongarbeidere brant inne. Han mener at han led litt under dette, ved at de offentlige myndighetene fikk kalde føtter for lignende opplevelser. Et konkret eksempel på at kravene har blitt strengere med tiden, og er kostnadsdrivende er utviklingen i brannvarslingsutstyr, «...først hadde vi bare vanlig brannvarslere også hadde vi seriekoblede brannvarslere med batteri, også var ikke det godt nok. Så vi måtte da bygge inn elektriske brannvarslere, så vi kjøpte jo tre sett med brannvarslere ettersom kravene ble strengere. Bare brannvarslingsutstyr har vel blitt en halv million kroner tenker jeg.»*

*Om kravene mener Gartneriet at «..det er jo mer og mer fokus på det ettersom det har vært avdekt dårlig boforhold.» Gartneriet har blitt kontrollert av flere offentlige myndigheter, «vi har jo hatt inspeksjoner her både fra... Fra arbeidstilsynet, brannvesenet, E-verket, kommune og alt det.» Disse har ikke hatt noe å utsette på innkvarteringen deres ifølge Gartneriet. De mener også at «Vi må legge mer vekt på boforholda når vi har dem hele året enn for de som for eksempel har kortvarige arbeidsforhold.» Og at dette kan være medvirkende til at de har fått positive tilbakemeldinger fra offentlige myndigheter.*

*Grøntutvalget er fornøyd med måten kommunen har møtt landbruksnæringens behov for innkvartering på. Han mener veilederen som ble utarbeidet var veldig bra «...jeg synes kommunen har vært veldig imøtekommende rett og slett.» Han mener at kommunen så et behov for å få all innkvarteringen i bygda inn under ordnede former «...jeg mener at vi ble gitt et amnesti og da tok kommunen og ga oss muligheten til å få alt på plass på en enklere måte enn vanlige hus eller leiligheter, men vi får ikke lov å leie det ut, det er betingelsen.» Dette mener Grøntutvalget er rettferdig, da de ble gitt dette amnestiet. Før dette ble gitt ble innkvarteringen løst midlertidig «da var det jo noe som het midlertidig og det kunne du bare sette opp. Det var vel... vi valgte å gjøre oss dumme og ikke skjønnte at den midlertidigheten, den var midlertidig, men det ble jo permanent.» Den gamle praksisen var slik at man flyttet eksempelvis brakkeriggen sin noen meter for å på den måten kunne kalle plasseringen*

midlertidig, ifølge Grøntutsalget. På spørsmål om de synes dagens krav til innkvartering er greie å forholde seg til svarer de ubetinget ja. Ved kontroller de har hatt av myndighetene, har de heller ikke hatt noen innvendinger mot fasilitetene deres. Han presiserer også at varemottakerne deres er opptatt av at *«sånt noe er i orden»*.

Bærspesialisten mener at kravene er greie å forholde seg til. Han trekker frem veilederen til Lier kommune som avgjørende for at han opplever det slik *«...det synes jeg er veldig greit å forholde seg til. Endelig, det var ikke noe krav da vi begynte å bygge. Det ble veldig mye bråk. Nå når de lagde denne veilederen så er det... Sånn er det!»* Tidligere var det vanskeligere å forholde seg til og det ble mye støy rundt forskjellige innkvarteringer i jordbruket. Bærspesialisten mener at TEK 10<sup>4</sup> reguleringen er den tyngste å forholde seg til når det gjelder krav som stilles. *«...det er kommunen som stiller de strengeste kravene på grunn av TEK 10-reguleringa.... Krav til ventilasjon, isolasjon og alt sånn. Men der har vi fått dispensasjon blant annet fra isolasjonskravene, i og med at vi bruker dette bare på sommeren.»* Videre så er riggen bygd i LNF-område, nærmere bestemt dyrket mark de eier selv. Kostnaden med tomten var derfor relativt liten mener han og anla derfor et romslig uteareal til beboerne. Men fordi det er bygd i LNF-område får ikke Bærspesialisten *«lov å leie bort til andre.»*

Anleggsgartnerne mener at *«det blir mer og mer krav, hvert år blir det nye krav og det synes jeg er bra»*. De honorerer det, mest på bakgrunn av kravene som stilles til brannforebyggende tiltak og best mulig sikkerhet for arbeiderne dersom en brann skulle oppstå. Oppdragsgiverne deres har også strenge krav *«...spesielt når vi jobber for det offentlige så er det sånn at vi har ganske tunge krav når det gjelder HMS og brann.»* De mener at det tidvis kan være vanskelig å kommunisere viktigheten av dette til arbeiderne. Noen av arbeiderne ser blant annet potensialet for lavere husleie ved å bo flere sammen. Anleggsgartnerne nekter dem ikke dette, men dette forutsetter at de selv finner noe å leie. De vil ikke selv stå ansvarlig for innkvartering der det kan være *«fem mann inne på et soverom»*. Det er ikke bare de offentlige oppdragsgiverne som stiller krav, men også arbeidstilsynet. Blant annet skal alle arbeidere ha formannshybel. Tidligere kunne man lage felles kjøkken, dusjer og bad, men dette er ikke lenger lov ifølge Anleggsgartnerne. Slike fasiliteter skal nå finnes på hver eneste hybel og være personlig. Anleggsgartnerfirmaet er selv svært opptatt av sikkerhet og setter blant annet

---

<sup>4</sup> Byggteknisk forskrift (TEK 10) fastsetter grensene for minimumskrav et bygg må ha for å lovlig kunne oppføres i Norge (Direktoratet for byggkvalitet 2016).

opp bedre brannvarsling enn det som er kravene «*vi har felles brannvarslingssystem, det er sånne ting vi har gjort tiltak på. Men det er ikke noe krav, du har krav på en vanlig brannvarsler.*» Deres største mareritt er brann i arbeiderboligene og de gjør alt de kan for å minimere denne risikoen. På spørsmål om hvordan kravene er å forholde seg til, så mener de at det er ganske greit. Imidlertid mener de at det er noen gråsoner «*Hva er bra nok? Og hva er egentlig kravet? Jeg synes det er noen gråsoner her. Som jeg tror du kan lure deg litt unna ved å spille litt dum og si jeg tolka det sånn*».

De fleste av intervjuobjektene mener at kravene er godt kommunisert og relativt greie å forholde seg til. Lier kommune har utarbeidet en veileder for innkvartering i landbruket som flere av arbeidsgiverne har forholdt seg til. Det å finne kravene og vite hva kravene er, har derfor for de fleste vært greit, men noen synes det har vært tidvis rigid regelverk og hatt dårlige opplevelser med oppfølgingen av de offentlige myndighetene.

#### 4.5 Sesongvariasjoner

##### **Hvordan er fordelingen av arbeidere gjennom året?**

Det er variasjoner mellom intervjuobjektene når det gjelder fordelingen av arbeidere gjennom året. Alle intervjuobjektene har arbeidere hele året, men det er store årlige svingninger.

Majoriteten har flere arbeidere i sommerhalvåret enn vinterstid. De største toppene finner man hos bærprodusentene, der den med flest arbeidere har 240 stykker i løpet av halvannen måned sommerstid. Den samme produsenten er helt nede i seks til sju arbeidere vinterstid.

Sesongvariasjonene er derfor til dels store. En av bøndene derimot har en helt flat kurve gjennom året og har til enhver tid mellom ti og tolv arbeidere. Det samme gjelder for en av aktørene i bygg- og anleggsbransjen, som med unntak av vanlige ferier, har mellom fem og seks arbeidere hele året. De andre intervjuobjektene har sesongsvingninger.

Sommerprodukter har på det meste 240 arbeidere. Disse er ansatt i om lag seks uker, fra månedsskiftet juni/juli. Deretter har de 25 arbeidere etter bærseongen og frem til og med litt ut i desember. Da reiser flesteparten, mens seks til sju arbeidere er igjen på gården og jobber gjennom vinteren. Når våren kommer har han igjen cirka 25 arbeidere frem til innhøstingen av bær starter igjen.

Gartneriet har et jevnt antall arbeidere hele året. De har totalt noe over 40 personer på lønningslisten, men disse fordeles i fire puljer gjennom året. De har derfor aldri mer enn ti til tolv arbeidere på en gang og heller ikke færre. Her er det derfor ingen sesongvariasjoner.

Hos Grøntutsalget derimot er det sesongvariasjoner. Her har de på det meste 45 arbeidere og dette er i perioden fra og med slutten av mai, med små variasjoner i forhold til når det er mulig å starte innhøsting av varene som blir produsert. De er på topp i forhold til antall til og med oktober. Da reduseres antallet til et sted mellom 30 og 35 arbeidere. Dette antallet holder de på frem til og med januar måned. Deretter går de ned ytterligere, til 20 arbeidere i februar og mesteparten av mars. I slutten av mars øker antallet jevnt frem til slutten av mai hvor de igjen er oppe på 45 arbeidere.

Bærspesialisten driver bærproduksjon og sesongen deres starter rundt St. Hans. I dette tidsrommet får de inn alle arbeiderne sine og det er om lag 80 stykker i tillegg til noen faste, slik at de har om lag 90 arbeidere denne perioden. Dette antallet holder seg stabilt frem til slutten av juli, da drar 20 av arbeiderne. Deretter daler antallet jevnt og trutt frem til 10. september. Etter denne datoen er det igjen åtte stykker. Når jordbærsesongen er ferdig hos Bærspesialisten, fortsetter de 20 dyktigste arbeiderne hos en annen bonde i nærheten som har bringebær. Disse fortsetter å bo hos Bærspesialisten.

Anleggsgartnerne har også virksomhet andre steder enn i Lier- og Drammensområdet, men også her konsentrerer vi oss om de som er bosatt i distriktet Lier og Drammen.

Anleggsgartnerne sysselsetter 100 mann i dette distriktet. Sesongen deres er relativt fast, det vil si at de har like mange arbeidere gjennom hele sesongen. Sesongen deres varer i cirka sju måneder. De tar inn arbeidere til etter påske og har de i arbeid ut oktober. Det er derfor litt variasjon i sesongen i forhold til om det er tidlig eller sen påske. De budsjetterer egne husleieinntekter og om lengden på sesongen sier de at *«rundt sju måneder har vi beregnet husleieinntekter og fullt belegg»*.

Hos Byggsag er antallet arbeidere stabilt, de har til enhver tid mellom fem og seks arbeidere gjennom året. De påpeker imidlertid at sommeren er en periode hvor de nesten uten unntak mangler folk og at de ville hatt flere dersom de hadde hatt innkvarteringsmuligheter.

Som vi ser så har fire av seks arbeidsgivere sesongpreget drift og behov for arbeidere. For alle med sesongvariasjoner er sommeren høysesong, mens for de to siste er det et jevnt behov for arbeidskraft hele året. Alle arbeidsgiverne, med unntak av Anleggsgartnerne har sesongarbeidere også vinterstid. Antallet er imidlertid beskjedent i forhold til høysesong for de fleste. Ved å summere antallet sesongarbeidere for arbeidsgiverne midt i februar så er tallet nede i 45. Gjør man den samme beregningen for midten av juli så er tallet adskillig høyere, nemlig 493 arbeidere totalt. Antallet arbeidere vinterstid er derfor under 10% sett i forhold til



høysesong. Bær dyrkerne står for en stor andel av det totale antallet arbeidere sommertid og spesielt hos Sommerprodukter kjennetegnes sesongen av en kort periode med mange arbeidere.

#### 4.6 Potensiell etterspørsel

##### **Hva er interessen for å leie innkvartering?**

Byggsag har gjort noen dårlige erfaringer med å innkvartere sesongarbeidere i egne fasiliteter, huset deres skal selges på grunn av slitasje. De mener at arbeiderne må greie seg selv i forhold til innkvartering. Derfor er det ikke for de som arbeidsgivere interessant å leie innkvartering til arbeiderne sine, dette er deres eget ansvar ifølge Byggsag. På spørsmål om det kunne vært interessant med flere arbeidere dersom det hadde vært et tilbud på sesongarbeiderboliger så er imidlertid svaret at: *«Ja, det tror jeg faktisk at det hadde vært. For da slipper jeg å tenke på det. Så må de stå for det selv når de leier»*. Som vi ser så er det som tidligere nevnt avgjørende for Byggsag at de ikke er involvert, men at det er en kontrakt direkte mellom huseier og sesongarbeider. Videre sier Byggsag at de kunne *«tatt på meg litt mer, jeg hadde kanskje fortsatt litt mer på vinterstid også med andre ting og i sommerhalvåret er det masse, da er det for lite folk som regel»*. Dette dersom floken med hvor arbeiderne skal bo hadde løst seg.

Sommerprodukter har innkvartering til hele arbeidsstokken sin slik situasjonen er i dag. På bakgrunn av dette er de ikke interessert i å erstatte hele eller deler av egen innkvartering, med leid innkvartering. De ser imidlertid muligheten for å utvide virksomheten dersom det hadde vært et tilbud om innkvartering. På spørsmål om en mulig utvidelse på bakgrunn av innkvarteringstilbud svarer de at: *«Ja, det er mulig det, kunne økt litt kanskje»*. Det er avgjørende for Sommerprodukter at avstanden ikke blir for stor dersom de skulle leid innkvartering *«hvis du kanskje har et konsept der du skal ha mange plasser, så vil jeg jo si at å kjøre mer enn ei mil eller to, anser jeg nesten som vanskelig å få til»*. På spørsmål om hva som er viktig dersom de skal leie innkvartering, så kommer det kontant *«pris og beliggenhet»*. Beliggenhet forstås her som avstand fra gården, ikke beliggenhet i forhold til god utsikt også videre.

På spørsmål til Gartneriet om det hadde vært aktuelt å leie innkvartering, tror de at *«boligprisene eller leieprisene her i området er så høye at det hadde de ikke hatt råd til»*. De mener at dersom de skulle leid så *«da hadde vi hatt problemer med å finne folk»*, dette

begrunner de med at en for stor del av lønna ville gått med til å bo. I forhold til de fasilitetene de har i dag mener de at dersom en aktør etablerer seg med utleieenheter vil *«kostnaden blir høyere og standarden blir dårligere. Det er jeg relativt sikker på at hadde kommet til å skjedd»*. Gartneriet begrunner det med at en slik aktør først og fremst er opptatt av profitt, mens hos dem er arbeidsmiljøet og viljen til arbeiderne for å komme igjen viktigere enn profitt på utleie.

De mener imidlertid at de ser en økende etterspørsel etter *«en boenhet for en familie»* og *«ikke en brakkerigg hvor du har et soverom og felles kjøkken og bad»*. Dette begrunner de med at *«de vil gjerne ha mer for seg selv»*. På spørsmål om det heller lønner seg for de og ha egen innkvartering på bakgrunn av kontinuerlig drift så svarer de, og gjentar at *«Ja, også får vi mer stabile arbeidere. Viljen til å komme får vi det igjen i og stabiliteten som det er her da.»*

På spørsmål til Grøntutsalget om de kunne vært interessert i å leie innkvarteringsfasiliteter så svarer de at *«Nå-situasjonen så er det ikke interessant fordi vi har selv. Den eldste brakkeriggen står jo, så den må gjøres noe med og vi har jo ikke tenkt den tanken annet enn at den skal ... restaureres, fordi vi har ikke noe alternativer i nærheten»*. Og legger til at *«jeg skal ikke si at vi ikke er interessert, men i og med at det heller ikke er noen alternativer i nærheten her så har det hvertfall ikke vært aktuelt per nå»*. Grøntutsalget er også opptatt av fleksibiliteten det medfører og ha arbeiderne boende på gårdstunet. Dersom det skulle vært interessant å leie innkvartering må de være i nærheten, ti minutter unna er *«nok det lengste tror jeg»*. Om de for eksempel vil utvide sesongen eller gjøre et fremstøt i en annen produksjon som vil medføre økt behov for arbeidskraft så kan de være interessert i å leie innkvartering *«det er jo helt klart at det er det billigste hvis det hadde vært noe i nærheten og for en kortere periode, men for oss er jo det samtidig et regnestykke også»*. De trekker som kjent husleie av arbeiderne sine og med forbehold om at de hadde fått tillatelse til å bygge *«så ville nok vi regna på det.»* Et annet argument for å ha egen, fremfor leid innkvartering er *«det sosiale»*, de mener at de har mindre problem med fester og annen støy i tilknytning til innkvarteringen når de bor på gården, som de sier *«den sosiale biten av det, er ting vi tenker på»*.

Bærspesialisten er ikke interessert i å leie slik situasjonen er nå. Situasjonen er at de har satt opp en boligrigg med plass til 96 arbeidere og i tillegg planlegger de å redusere antall sesongarbeidere i forhold til hva de har hatt tidligere år. Når Bærspesialisten bygde var det

ingen andre alternativer, «*ikke noe campingplasser eller noe hybelhus eller sånne ting da*». Hadde de hatt virksomhet i nærheten av for eksempel en skidestinasjon hvor det er «*veldig kapasitet om sommeren*» ville han gått i samarbeid med de. Dette begrunner han med kostnaden ved å ha egne fasiliteter, «*vi har jo per i dag ikke kostnadsdekning med husleieinntektene for vi har så liten belegningsgrad*». Bærspesialisten hadde som nevnt ingen alternativer, men som tidligere nevnt «*hadde det kommet for fem år siden og noen hadde sagt at vi setter opp en rigg, så hadde jeg jubla for da hadde jeg sagt ok, da tar dere det, vi kan betale sånn og sånn*». De mener videre at riggen som er satt opp, ikke har noen restverdi «*ingenting, det er jo en restkostnad. Så derfor så ville jeg ikke gjort det om igjen. Det er jeg helt klar på*». Sett i ettertid ville de «*...prøvd å leie i det lengste, men jeg ville hvertfall ikke solgt det huset jeg hadde*».

I Anleggsgartnerne er de avhengig av å leie hvert år, de er derfor interessert i fasiliteter til innkvartering fordi «*Svært få vil leie ut kortsiktig, det er ikke mange som enten har en leilighet eller et hus som vil leie ut kortsiktig. Alle ønsker lange kontrakter*». Dette er ikke i Anleggsgartnerens interesse fordi virksomheten er sesongbetont «*sesongen vår er sommeren, fra påsken, eller fra april til september. Det er vår sesong. Da har vi masse behov*». De har også satt et tak for hva de skal håndtere av innkvartering på egenhånd, av deres totale virksomhet så «*har vi satt et tak nå på 200 personer. Det er det vi skal klare selv. Alt over det så ønsker vi å leie eksternt*». I Anleggsgartnerne er det totalt 250 arbeidere herav «*så tipper jeg 20-30 bor for seg selv*». Det vil si at de har behov for 20 til 30 plasser eksternt, men som de sier «*vi skal vokse*». De vil derfor leie relativt mange belegningsdøgn i fremtiden. Over 200 mann ønsker de å leie og dette begrunner de med «*det har litt med balanse og likviditet å gjøre. Kjøper du et hus til tre millioner så skal du ha inn de inntektene også*». Her er det imidlertid viktig å nevne at de har 250 arbeidere totalt for alle avdelingene sine. Om lag 40% av disse har tilhold i regionen denne oppgaven omhandler.

## 5. Diskusjon

### 5.1 Tilbud

#### **Finnes det andre tilbydere av innkvartering?**

Funnene her viser at det er vanskelig å leie bopel for sesongarbeidere på det åpne markedet. Ingen av intervjuobjektene kjenner til noen som leier ut spesifikt til dette formålet.

Gjennomgangstonen er at de har egen innkvartering og flere av intervjuobjektene oppgir at innkvartering slites mye av bruken. Slitasjen kan være noe av årsaken til at det ikke er noen som opererer spesifikt innenfor slik utleie, spesielt dersom det oppstår mer slitasje ved utleie til utenlandske arbeidere sett opp mot nordmenn. Årsakene til dette kan være forskjellig, men i vurderingen til intervjuobjektene skal man huske på at flere av deres innkvarteringsfasiliteter rommer mange mennesker sett opp mot antallet kvadratmeter. Det er derfor naturlig at slitasjen også blir større. Fordi det er mange personer i forhold til antallet kvadratmeter er det også et vesentlig element at inntjeningen har et større potensial per kvadratmeter. Derfor er det naturlig å legge til grunn høyere kostnader til vedlikehold, enn hva som er gjengs for en vanlig bolig med et normalt belegg.

Flere av intervjuobjektene har forsøkt å leie for kortere perioder på eksempelvis fem måneder. De som har prøvd dette blir ofte møtt med negative tilbakemeldinger på grunn av at utleierye er interessert i å leie ut langsiktig, de må derfor bruke lang tid før de får innpass på leiemarkedet. Grunnen til at utleierye er motvillige til korttidsutleie, kan være et resultat av at de ikke anser lønnsomheten som god nok. Slik utleie vil for eksempel kreve mer administrering og hyppig skifte av leietakere, noe som øker risikoen.

Av de som har forsøkt å leie eksternt, er det ingen som har leid brakkerigger eller andre fasiliteter med større kapasitet enn vanlige eneboliger. Fire av seks informanter har et totalt innkvarteringsbehov på 45 personer eller flere, derfor vil ikke en enebolig eller en leilighet med en normal størrelse avlaste innkvarteringsbehovet i særlig grad. Dette kan være deler av årsaken til at de fleste har brakkerigger og lignende billigere løsninger med fellesarealer, fremfor å leie. Disse brakkeriggene er modulbaserte og derfor relativt enkle å utvide. På bakgrunn av dette kan det være enkelt og relativt billig og utvide eksisterende innkvartering i stedet for å leie.

Funnene viser at tilbudet av større innkvarteringsfasiliteter ikke eksisterer. Det kan derfor være et poeng å tilby fasiliteter med god kapasitet som et av hovedelementene i strategien mot

en eventuell utbygging. Dette vil man også mest sannsynlig trekke stordriftsfordeler av, noe som kan være med å bidra til en attraktiv pris på tilbudet.

Flere av intervjuobjektene kommenterer hvor utfordrende det er å få leid i det ordinære boligmarkedet. Dette ser ut til å være forårsaket av kortvarige behov og skepsis til utenlandsk arbeidskraft blant utleiery. Denne skepsisen kan komme av at man ikke vet hvor lenge disse arbeiderne er i landet og at det kan føles tryggere å leie ut til nordmenn. Dette fører til mindre ekstern konkurranse og er således positivt.

## 5.2 Betalingsvilje

### **Hva er betalingsviljen for sesongarbeiderboliger?**

Flere av intervjuobjektene har ikke reflektert over hva de kan være villige til å betale for innkvartering fordi det aldri har vært et alternativ. Imidlertid har flere av dem oppgitt hva slags husleie de selv trekker av arbeiderne, den laveste oppgitte prisen er 2800kr, mens den høyeste er 3800kr. Den høyeste prisen gjelder for Anleggsgartnerne og gjenspeiler derfor prisene i Drammensområdet og ikke i Lier.

Kun to av intervjuobjektene innrømmer hva de kunne vært villig til å betale for innkvartering, Sommerprodukter innrømmer at de kunne tenke seg å betale om lag 1000 kr mer for innkvartering enn hva de trekker av arbeiderne sine, for å slippe «styret» med egen innkvartering. Anleggsgartnerne er på leiemarkedet i dag og betaler mellom 3000- og 4000kr per mann per måned for å leie eksternt. Dette er omlag det samme som de trekker arbeiderne i husleie. I to av tilfellene vet man derfor at intervjuobjektene er villig til å betale like mye eller mer for å leie innkvartering. To av intervjuobjektene hevder at de ikke har reflektert over det på bakgrunn av manglende tilbud. Disse har per i dag egen innkvartering for alle arbeiderne sine. Det kan være at de ikke ønsker å svare på bakgrunn av ønske om belegg på egne fasiliteter. Disse har også mer eller mindre kontinuerlig drift, derfor er det naturlig å tro at de tjener på å ha egen innkvartering.

Sommerprodukter mener at man kunne forsvare en høyere leie ved å slippe ansvaret selv. I motsatt ende kan det tenkes at de med egne fasiliteter vil kreve en lavere leie, enn de selv trekker egne arbeidere. Da for å veie opp for deres egen potensielle inntjening på egen innkvartering. Det spesielt de som har relativt fast belegg sier, er at dersom de skulle vurdere leie fremfor eie, ville de ha regnet på det og innrømmer at det mest sannsynlig vil være mer

lønnsomt å eie fremfor å leie. Det er også mulighet for å redusere skatter og avgifter ved å ha egen innkvartering. Dersom både lønn og leie er så lave som mulig innenfor lovens rammer vil dette medføre mindre skatter og avgifter både for arbeidstaker og arbeidsgiver. Her har de med andre ord felles interesser for å holde prisen nede. Dette vil også påvirke muligheten for å leie eksternt. Dersom arbeidsgiver velger å tilby en lav husleie fremfor å heve lønnen, så vil det være vanskeligere for arbeiderne å forsvare eventuell eksternt leie. Dette kan tenkes å være i arbeidsgiveres interesse.

### 5.3 Egne fasiliteter

#### **Har arbeidsgiverne egne sesongarbeiderboliger, og i så fall hvorfor?**

Alle intervjuobjektene har egne fasiliteter, men av noe forskjellig standard. En av intervjuobjektene tilbyr alt fra tradisjonelle brakkerigger til tomanns-boliger for sine arbeidere. De andre intervjuobjektene har i all hovedsak relativt enkel innkvartering enten i brakkerigg, leiligheter i driftsbygninger eller enkle bygde fasiliteter tilpasset innkvartering for sesongarbeidere. Den enkle standarden kjennetegnes ved at det er flere per soverom og at de har felles kjøkken, bad, toaletter og oppholdsrom. Enkelte har imidlertid en person per soverom eller ett par per rom, særlig der driften er mer av en kontinuerlig art. Dette tyder på at innkvartering av enkel standard vil være etterspurt ved behov i kortere perioder, mens det vil være høyere krav fra brukerne ved mer langvarige boforhold. I og med at de fleste per i dag tilbyr brakkerigger, vil fasiliteter av en lignende art være interessant å se nærmere på. Fordi de fleste benytter seg av det kan det tyde på at dette er den billigste innkvarteringsformen. I tillegg er slike brakkemoduler fleksible med tanke på å utvide ved økt behov.

Det er i hovedsak to årsaker til at intervjuobjektene velger å ha egen innkvartering. For det første er egen innkvartering hos alle bøndene i informantgruppen plassert på eller like i nærheten av gårdstunet. To av disse fire, mener at dette er avgjørende for at de velger å ha egen innkvartering. Argumentene for dette er i hovedsak at det gjør driften av gården mer fleksibel. Når arbeiderne er i nærheten blir det enklere for bonden å raskt ha arbeidere til stede for å ta seg av plutselige arbeidsoppgaver som oppstår. Den ene av intervjuobjektene mener også at når arbeiderne bor på tunet så begrenser det festing og annen uro i motsetning til om de hadde bodd på eksterne steder. Det skal allikevel nevnes at disse ikke har hatt arbeidere boende andre steder tidligere. De har derfor begrenset med erfaring med tanke på hvilke

fordeler og ulemper avstand mellom arbeid og hjem vil medføre. Det er imidlertid naturlig å tro at arbeiderne er fornøyde med at de i prinsippet bor på arbeidsplassen. På denne måten bruker de hverken tid eller penger på å reise til og fra arbeidet. Dersom dette er med i vurderingen til arbeiderne i valg av sted å bo, så vil det være negativt med lang reisevei og man vil måtte veie opp denne ulempen.

Anleggsgartnerne har egen innkvartering fordi det er vanskelig å skaffe noe eksternt, men ser også på det som en investering på sikt. Selv om innkvarteringen ikke generer noe månedlig overskudd, klarer de å betale ned et lån med leieinntektene. Følgelig vil de på sikt tjene på innkvarteringen, og dessuten sitte igjen med betydelige verdier den dagen lånene er nedbetalt. Som tidligere nevnt innkvarterer de betydelig av arbeidsstokken i vanlige eneboliger eller tomannsboliger de selv eier.

I Lier hvor det er relativt mange som har utenlandsk arbeidskraft, kunne man på forhånd tenkt at det eksisterte samarbeid i mellom bønder og andre som har et slikt behov. Derimot viser det seg at alle bøndene har egen innkvartering, samtidig viser flere av intervjuobjektene til at de ikke har lov til å leie ut. Grunnen til dette er en kombinasjon av at innkvarteringen er reist på dyrket mark og at flere har fått fritak fra tekniske krav. Kommunen har godtatt dette med den betingelsen at fasilitetene ikke blir leid ut, men kun benyttes av hver enkelt bonde som har reist den. Dette er mest sannsynlig en vesentlig grunn til at alle bøndene i undersøkelsen velger, eller rettere sagt må ha egen innkvartering. De har ikke mulighet til å innkvartere arbeidere i etablerte fasiliteter hos andre bønder. Dette er positivt med tanke på konkurransesituasjonen, man risikerer med andre ord ikke at eksisterende innkvartering vil være med å konkurrere i dette utleiemarkedet. Ulempen med denne ordningen er at mange sitter med egne fasiliteter de ikke får brukt til andre formål, det vil derfor være i bøndenes interesse og ha belegg på eksisterende innkvartering.

#### 5.4 Krav til innkvartering

##### **Er kravene til sesongarbeiderboliger så vanskelige at det er utfordrende for arbeidsgivere å holde seg innenfor regelverket?**

Det viser seg at kravene ikke er vanskelig å forholde seg til for arbeidsgiverne, de aller fleste oppfatter kravene som greie og mener det er bra at det blir stilt krav til denne type innkvartering. På bakgrunn av dette kan man anta at det ikke vil by på nevneverdige problemer dersom man ønsker å kommersialisere tjenesten. Man må i tillegg legge til grunn at

med unntak av særbestemmelsene for jordbruket så vil veilederen til Lier kommune i det aller vesentligste gjelde også for en kommersiell aktør i markedet. Dette fordi veilederen i sin tid er laget for å få innkvarteringen av utenlandske arbeidere i kommunen innunder ordnede former. Kommunen vil neppe fravike veilederen på bakgrunn av at det er en kommersiell aktør fremfor en bonde, så fremt det tilbys like god eller bedre innkvartering enn de allerede har godtatt.

Det er spesielt to ting som fører til en konkurransevridning i bøndenes favør. Det ene er at de kan reise innkvartering i områder som er regulert til LNF – formål, jfr. avsnitt 2.3.2. Dette vil ikke en kommersiell aktør ha anledning til og vil således ha en høyere kostnad enn bøndene. Dessuten blir det gitt fritak fra tekniske krav, med bakgrunn i at det blir brukt i sommerhalvåret. Dersom en kommersiell aktør kun opererte i markedet for sommerutleie er det dog vanskelig å tro at kommunen ikke ville operert med likhet for loven når det gjelder fritak fra tekniske krav.

De to andre intervjuobjektene som driver i andre ikke-stedegne næringer må selv kjøpe eller bygge innkvartering til normale standarder. De begrensende faktorene her er imidlertid vel så mye arbeidstilsynet sine krav, som de tekniske kravene. Dette gjør at kostnadsbildet deres er annerledes en for bøndene. De har en ulempe på kostnadssiden fordi de ikke får bygge på dyrket mark, i tillegg til at de må forholde seg til strengere krav fra arbeidstilsynet. Her finnes det derfor et betydelig potensiale i å leie ut direkte til arbeiderne. Gjør man dette så fører ikke lenger arbeidstilsynet tilsyn (Arbeidstilsynet 2016). Som man ser i avsnitt 2.3.6 så er disse kravene relativt strenge og i praksis skal hver enkelt arbeider ha alle funksjoner privat. Her kan man derfor redusere kostnadene ved å ha flere per soverom samt fellesfunksjoner ellers. Anleggsgartnerne nevner dessuten at enkelte av arbeiderne søker egen innkvartering for å redusere prisen og ikke for å heve standarden. Dette er derfor en interessant kundegruppe.

## 5.5 Sesongvariasjoner

### **Hvilke sesongvariasjoner har arbeidsgiverne?**

Fordelingen av arbeiderne gjennom året varierer mellom intervjuobjektene. Men det er absolutt størst behov samlet sett i sommerhalvåret. I tillegg går intervjuobjektene med helårsdrift langt i å antyde at de mest sannsynlig vil ha egen innkvartering også i fremtiden. I motsatt ende er bær – produsentene som har et stort behov i en kort periode, disse må sies å være mest åpne for å leie innkvartering i perioden sin. Det er derfor unektelig et størst



potensielt marked i sommerhalvåret og basert på intervjuobjektene ser det ut til å være vanskelig å få noe særlig belegg på fasilitetene av betydning vinterstid.

Gitt at man vil utvikle eiendom for innkvartering i sommerhalvåret er det imidlertid noen fordeler å hente i lemping på tekniske krav. I veilederen sin går Lier kommune langt i å innrømme at det er mulig å få fritak fra blant annet isolasjons- og ventilasjonskrav. En av bærproduzentene oppgir også at han har fått fritak basert på at det er sommerdrift.

Bærspesialisten nevner muligheten for ekstern leie, og trekker frem at dersom det for eksempel hadde vært studenter å leie ut til, eller det hadde vært en skidestinasjon i nærheten så ville de enten gått i samarbeid med de som leide ut til slike formål, eller utviklet innkvartering som kunne ført til bedre belegg. De mener imidlertid at det ikke finnes slike type muligheter i dette distriktet. Dette underbygges av at de ikke gjør noe slikt i dag.

Selv om behovet er absolutt størst i sommerhalvåret er det også et visst antall som har innkvarteringsbehov hele året. Samtidig er det disse intervjuobjektene som later til å ha minst interesse av å leie innkvartering. For temporære svingninger motsier de seg allikevel ikke at de vil leie innkvartering.

## 5.6 Potensiell etterspørsel

### **Hva er interessen for å leie innkvartering?**

Det er delte meninger om interessen for å leie innkvartering. Tre av seks intervjuobjekter ser store fordeler med å ha egen innkvartering. Årsakene er litt forskjellige, men de er samstemte om at nærheten til gården er avgjørende. De utelukker imidlertid ikke å leie innkvartering som ligger litt unna gården. En mener at én til to mil er det lengste innkvarteringen kan ligge unna, mens en annen mener at ti minutters reisetid er maksimalt.

Flere av intervjuobjektene har i all tid hatt egen innkvartering og later til å frykte manglende fleksibilitet dersom arbeiderne ikke bor på gårdene. Dette kan være på bakgrunn av at arbeiderne forventer at arbeidsgiver skal ordne med innkvartering for dem. Dersom arbeidsgiver innkvarterer arbeiderne langt unna er det ikke utenkelig at dette vil skape misnøye hos arbeiderne fordi de vil måtte bruke mye tid og penger på reise, noe de tidligere ikke trengte. Videre er landbruksnæringen en næring som styres mye av været, det kan derfor være et poeng at arbeiderne har kort vei til arbeidet for å utnytte dagene maksimalt. Når det er

sagt så er ikke innkvartering med en viss reisevei utprøvd for flere av intervjuobjektene og det hele kan være et resultat av en «man vet hva man har, men ikke hva man får» tankegang.

En av intervjuobjektene er interessert i å leie fordi han leier eksternt i dag og synes det er vrient å finne villige utleiery. To stykker svarer uforbeholdent ja på spørsmål om de ville leid, gitt at tilbudet var tilstede før de, i løpet av den siste tiårsperioden, valgte å bygge selv.

Sommerprodukter ser for seg at de ville økt produksjonen dersom et slikt tilbud eksisterte.

Det siste intervjuobjektet ønsker at arbeiderne selv finner innkvartering og er derfor ikke selv villig til å leie. Han mener imidlertid at det er lite tilbud, og kunne på vegne av arbeiderne ønske seg det fordi de sliter med å få innpass på leiemarkedet.

Dette er resultatet på spørsmål om arbeidsgiverne selv ville vært villige til å leie innkvartering. Her er interessen moderat. Det er imidlertid interessant å prøve å tolke ut av intervjuene også hva slags innkvartering arbeiderne selv er ute etter. I fra bygg- og anleggsnæringen later det til at arbeiderne er villige til å redusere på standarden dersom prisen følger med ned. I Anleggsgartnerne er det noen av arbeiderne som har gjort nettopp dette, de har valgt å ordne egen innkvartering i et forsøk på å redusere prisen. Anleggsgartnerne har ikke denne muligheten på egen innkvartering fordi arbeidstilsynet setter høye krav dersom de skal innkvartere arbeidere selv. Fra avsnitt 2.3.6 vet vi for eksempel at alle arbeidere skal ha en selvstendig hybelenhet. En kommersiell aktør vil kunne omgå arbeidstilsynet sine krav og slik tilby billigere innkvartering. Et eksempel på dette er at man kan legge til rette for noen flere fellesfunksjoner, men beholde separate soverom. På denne måten vil man redusere kostnadene, men fortsatt beholde en anstendig standard for korte boforhold. Disse arbeiderne representerer derfor en interessant kundegruppe.

I den andre enden mener enkelte at det er mangel på innkvartering som er mer familievennlig og privat. Denne etterspørselen kan skyldes arbeidere som er i landet i lengre tid eller som regelmessig har tatt arbeid over flere år. Det er naturlig at disse med tiden ønsker mer privatliv, på samme måte som en student kan trives i et studentkollektiv i flere år, men ønsker seg mer privatliv etter hvert. Sett opp mot gruppen som har midlertidige innkvarteringsbehov er dette imidlertid en mindre gruppe samlet sett.

## 5.7 Lønnsomhet

### **Er det profitabelt å tilby utleie av innkvartering for sesongarbeidere?**

Vi ser at interessen er tilstede for å leie innkvartering, men at det største potensialet ligger i sommerhalvåret. Det er også ett visst behov for innkvartering vinterstid, men her er de potensielle kundene relativt fast bestemt på at de ønsker å innkvartere arbeidere selv. Her vil man kunne konkurrere ved å tilby bedre kvalitet, lavere pris eller begge deler. Man skal allikevel være oppmerksom på risikoen ved å utkonkurrere arbeidsgiverne sine egne innkvarteringer. Disse kan være potensielle kunder i sommerhalvåret og det er usikkert om man skal risikere potensielt mange belegningsdøgn denne perioden for noen få plasser vinterstid. Ett annet aspekt er den potensielle innsparingen i de tekniske kravene man mest sannsynlig vil få fritak fra, ved å tilby kun sommerutleie. Dersom man tilbyr kun sommerutleie vil man automatisk rette seg mot midlertidige innkvarteringsbehov. Dette på bakgrunn av at isolasjon og lignende ikke vil være tilstrekkelig for bruk i vinterhalvåret.

Toppen i innkvarteringsbehovet er i juli og august, men flere av intervjuobjektene har i tillegg behov vår og høst. Strategien bør derfor være å legge til rette for at man har belegg utover toppbehovet midtsommers. Det er lite interessant å tilby innkvartering kun i juli og august dersom man har mulighet til å ha belegg fra april til oktober. Kundegruppen er derfor ikke primært bærplukkere, men også arbeidere i bygg- og anleggsbransjen som søker billigere innkvartering enn arbeidsgiver er lovpålagt å tilby dem. I tillegg bør målsettingen være å tilby innkvartering til bønder i distriktet som har temporære behov av ulike årsaker. For eksempel dersom noen utvider produksjonen, restaurerer egne fasiliteter eller med tiden faser ut hele eller deler av sine egne fasiliteter. Ved å primært tilby utleie til nevnte gruppe i bygg- og anleggsbransjen vil dette trygge inntekten, samtidig som man kan være et attraktivt tilbud til landbruksnæringen på sikt. Dette vil også gi de som er skeptiske til avstander, mulighet til å prøve ut hvorvidt det er praktisk mulig å ha arbeiderne lengre unna gårdene.

Strategien for å gjøre innkvartering av sesongarbeidere profitabelt vil derfor være og satse på innkvartering i sommerhalvåret. I veilederen til Lier kommune gir de fritak for enkelte tekniske krav i mellom mai og september. Dette er litt kort dersom man ønsker å spisse innkvarteringen mot bygg- og anleggsbransjen. Imidlertid så later det til at dette er en skjønnsmessig vurdering fra år til år basert på når våren gjør sitt inntog og når vinteren tar til. Flere bønder har behov hele denne perioden og får ingen reaksjoner på det til tross for enkelte fritak. En naturlig avgrensning for sommerhalvåret vil basert på dette, være et halvt år. Fra

midten av april til midten av oktober. Fordi sesongene vil variere med tanke på oppstart og avslutning kan det være fornuftig og legge til grunn en belegningsgrad på fem måneder. Dette er også med på å ta en viss høyde for at ikke alt til enhver tid er belagt og at det vil kunne være variasjoner på belegningsgraden gjennom sesongen.

De fleste intervjuobjektene legger til grunn at arbeiderne per i dag betaler mellom 2800 og 4000 kroner i leie. Høyest i bygg- og anlegg, lavest i landbruket. Vi vet at pris er viktig for alle, uavhengig om det er arbeidsgiver eller arbeidstaker som leier. For eksempel er motivasjonen til arbeiderne i Anleggsgartnerne kun pris. I følge Anleggsgartnerne er standarden deres så god at arbeiderne ikke motiveres av for eksempel standardheving for å benytte andre innkvarteringer enn det de blir tilbudt av arbeidsgiver. På bakgrunn av dette vil en pris på om lag 3000 kroner per måned være realistisk. Dette ligger i nedre sjikt for bygg- og anlegg og er samtidig mest sannsynlig en akseptabel pris i jordbruket. I jordbruket vil fleksibilitet og muligheter for å avlaste en situasjon være hovedargumentet for å leie innkvartering og ikke kun pris. Det bør derfor være fornuftig å legge seg på linje med landbruket i pris, og ikke under.

## 5.8 Utrekning

Med disse opplysningene er det mulig å lage en kalkyle som viser hvorvidt det er profitabelt å tilby utleie for innkvartering av sesongarbeidere. For å gjøre beregningen så realistisk som mulig, er kalkylen omsatt på et konkret eksempel.

Eksempelet legger til grunn en rigg med brakkemoduler. Det er totalt 20 moduler à 15 kvadratmeter, hvorav tolv moduler er rene soverom med fire senger per modul, de resterende modulene er knyttet til fellesfunksjoner som bad, kjøkken og oppholdsrom.

Det er valgt en brakkerigg fordi det er den byggemåten som gir lavest kvadratmeterpris. Sammenligningen mellom brakkerigg og mer tradisjonelle byggemåter er gjort ved å hente inn konkrete tilbud på brakker/moduler og sammenlignet dette opp mot prisene for tradisjonelle byggeprosjekter som blokker, tomannsboliger og eneboliger oppgitt i Norsk Prisbok<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> «Norsk Prisbok er en oppdatert prisdatabase og inneholder bred og mangfoldig prisinformasjon vedrørende kostnader for et byggeprosjekt» (Norsk Prisbok 2016).

Det er valgt ut to forskjellige brakkerigger, en som tilfredsstillter TEK 10 kravene og én som ikke gjør det. Leverandøren av den TEK 10 godkjente brakkeriggen ønsker å være anonym, mens Containerfabrikken leverer brakkene som ikke er godkjent innenfor den tekniske reguleringen. Til tross for at modulene til Containerfabrikken ikke er godkjent gjennom TEK 10 reguleringen har de solgt moduler til boligformål, blant annet som avlastningsrom for hoteller i høysesong. Det største avviket fra TEK 10 reguleringen er kravene innenfor isolasjon og energitap (Endresen 2016). Derfor er det realistisk og tro at disse ville blitt godkjent for innkvartering i sommerhalvåret jamfør veilederen til Lier kommune, selv om dette selvfølgelig innebærer en viss risiko.

Beregningene for å vise om det er profitabelt med innkvartering av sesongarbeidere er gjort ved en enkel verdsettingsmodell. Først er det beregnet årlig overskudd på prosjektet.

Det er forutsatt en levetid på femten år på riggen. Dette er et anslag basert på intervjuobjektene sine meninger om slitasjen på denne type innkvartering og derfor er selve riggen i år femten verdsatt til 0kr.

<b>Driftsbudsjett</b>	<b>Pr kvm</b>	<b>Totalt</b>
<i>Leieinntekter</i>	<i>2880<sup>6</sup></i>	<i>864000</i>
Eierkostnader	250 <sup>7</sup>	75000
Ledighet	480 <sup>8</sup>	144000
Varme og elektrisitet	200 <sup>9</sup>	60000
Adm., forsikring, markedsføring	140 <sup>10</sup>	56000
<i>Sum kostnader</i>	<i>1070</i>	<i>335000</i>
 <i>Driftsresultat</i>	 <i>1810</i>	 <i>529000</i>

*Figur 7: Driftsbudsjett innkvartering*

<sup>6</sup> (3000kr pr måned\*6mnd\*48 personer)/300kvm.

<sup>7</sup> Statistikk fra NTNU (Bøvre 2015).

<sup>8</sup> Basert på skjønn. En måned uten leieinntekter, på grunn av sesongvariasjoner og noe ledighet. (3000kr pr måned\*1mnd\*48 personer)/300kvm.

<sup>9</sup> Beregnet på skjønn relativt høyt, til tross for sommerbelegg. Basert på høy tetthet og at energi koster av eier.

<sup>10</sup> Referansetall OPAK (rapport 4-2011) (Bøvre 2015).

Som vi ser så viser driftsresultatet et overskudd på i overkant av en halv million årlig og derfor kan vi si at det er profitabelt å leie ut innkvartering til sesongarbeidere. Driftsresultatet tar imidlertid ikke hensyn til den innskutte kapitalen. For å få et bedre bilde av lønnsomheten bruker vi derfor en enkel verdsettingsmodell og ser på realavkastningen på innskutt kapital ved henholdsvis:

- Rigg uten TEK 10 godkjenning og uten tomtekostnad
- Rigg med TEK 10 godkjenning og uten tomtekostnad

For å finne realavkastningen må man først vite investeringskostnaden, denne følger under og er vist ved begge de alternative riggene.

#### Uten TEK 10

godkjenning	Per kvm	Totalt
Moduler	4025 <sup>11</sup>	1207500
VVS	2491	747300
Elkraft	1092	327600
Klargjøring tomt	230 <sup>12</sup>	69000
Uforutsette kost	784 <sup>13</sup>	235200
<i>Kostnad</i>	<i>8622</i>	<i>2586600</i>

Figur 8: Investeringskostnad uten TEK 10-godkjenning

#### Med TEK 10

godkjenning	Per kvm	Totalt
Moduler	12000 <sup>14</sup>	3600000
Klargjøring tomt	230 <sup>15</sup>	69000
Uforutsette kost	1223	366900
<i>Kostnad</i>	<i>13453</i>	<i>4035900</i>

Figur 9: Investeringskostnad med TEK 10-godkjenning

Når vi vet investeringskostnaden og den årlige kontantstrømmen er det mulig å regne ut realavkastningen over perioden på 15 år ved å legge til grunn investeringskostnaden og de

<sup>11</sup> Basert på tilbud fra Container-fabrikken (Endresen 2016)

<sup>12</sup> Kostnadene til VVS, El-kraft og klargjøring av tomt er basert på priser i Norsk Prisbok.

<sup>13</sup> Skjønnsmessig vurdert til 10% av total kostnad.

<sup>14</sup> Basert på leverandør som ønsker å være anonym, komplett rigg, uten opparbeiding av tomt.

<sup>15</sup> Basert på priser i Norsk Prisbok.

årlige inntektene vist i driftsresultatet. Selve beregningene av realavkastningen er vist i vedlegg 2. Disse beregningene viser at realavkastningen er 19% på riggen uten TEK 10 godkjenning og 10% med den TEK 10-godkjente riggen. Dette er imidlertid uten innlagt tomtekostnad.

For å finne tomtekostnaden må man på forhånd angi hvilket realavkastningskrav man ønsker å legge seg på. I denne utregningen har vi lagt til grunn et krav på 10%. Denne satsen burde kanskje vært høyere sett på bakgrunn av risikoen et slikt prosjekt ville medført, spesielt med faren for ledighet på innkvarteringen. Imidlertid er det tatt høyde for om lag 17% i driftsbudsjettet og derfor er kravet satt til 10%.

Riggen med TEK 10-godkjenning ligger allerede på en realavkastning på 10% før tomtekostnad. Det vil si at man ikke har råd til tomt for å realisere dette prosjektet med dette avkastningskravet. På den andre riggen kan vi ved hjelp av målsøk-funksjonen i Excel finne ut hva man maksimalt kan gi for tomten i prosjektet for å oppnå 10% realavkastning. Dette er vist i vedlegg 3. Denne utregningen viser at man helt nøyaktig kan betale 1 428 696 kroner for tomt til dette prosjektet og fortsatt oppnå avkastningskravet. Dette må sies å være realistisk med bakgrunn i at tomten ikke må være spesielt attraktiv. Dessuten er det i disse beregningene ikke lagt inn noe restverdi. Dersom man må opp mot denne tomteprisen, vil det være en betydelig restverdi i tomten som ikke er med i denne beregningen. På bakgrunn av disse grove beregningene kan man derfor si at det er profitabelt å tilby innkvartering til sesongarbeidere.

## 6. Konklusjon

Formålet med denne oppgaven har vært å utforske hvorvidt det er profitabelt å tilby utleie rettet mot utenlandsk arbeidskraft.

Det største behovet for innkvartering av sesongarbeidere er i sommerhalvåret. Dette gjør at belegget på innkvarteringen vil ha en markert topp i denne delen av året, og det ser ut til å være utfordrende med belegg vinterstid. Derfor er det lagt til grunn utleie kun i sommerhalvåret. Dette er med på å redusere de potensielle inntektene betydelig. Noe av dette veies opp med muligheten for å redusere kostnadssiden ved å legge til grunn fritak i enkelte tekniske krav.

Tilbudet av innkvartering spesielt rettet mot midlertidige innkvarteringsbehov, er lite eller nærmest ikke eksisterende. I tillegg er flere av de innkvarteringene som eksisterer, ikke med på å konkurrere direkte. Dette er på bakgrunn av at de er båndlagt innkvarteringsbehov tilknyttet stedegne næringer. Mer eller mindre fravær av konkurranse kan imidlertid tyde på at slik utleie har begrenset lønnsomhet.

Etterspørselen etter innkvartering varierer med arbeidsgivernes egne fasiliteter og kapasiteten på dette. I all hovedsak har landbruksnæringen egne fasiliteter, noe som fører til begrenset etterspørsel fra denne kundegruppen. Det kan allikevel tyde på at økning i antallet arbeidere er aktuelt dersom et slikt tilbud er tilstede. Faktorer som er viktig for denne næringen er nærhet til produksjonsstedet og pris. For bygg- og anleggsbransjen later behovet til å være større. For denne bransjen ligger det i tillegg potensielle innsparinger i direkte kontrakt mellom utleier og arbeider. Dette som en konsekvens av at arbeidsgivere har strengere regelverk å forholde seg til.

Funnene i oppgaven legger grunnlag for å bestemme hvor mange måneder i året det er realistisk å ha belegg, til hvilken pris og til hvilken standard. Slik er inntektssiden beregnet ved utleie til sesongarbeidere. Ved å anslå kostnadssiden er det til slutt foretatt en beregning som gir et bilde av lønnsomheten. Med anslagene som ligger til grunn viser disse at det er profitabelt å tilby utleie av innkvartering til sesongarbeidere.



## 7. Kilder

- Andersen, R. K., Bråten, M., Eldring, L., Friberg, J. H. & Ødegård, A. M. (2009). Norske bedrifters bruk av østeuropeisk arbeidskraft. *Fafo-report 2009*. 72 s.
- Andersen, R. K. & Jordfald, B. (2010). Arbeidstakere i byggenæringen. Hvem er de, hvor kommer de fra og hvor går de. *Oslo, Forskningsstiftelsen FAFO*. 64 s.
- Arbeidstilsynet. (2016). *Utenlandsk arbeidskraft i landbruket*. Tilgjengelig fra: <http://www.arbeidstilsynet.no/fakta.html?tid=97199#Innkvartering>.
- Berge, Ø., Djuve, A. B. & Tronstad, K. R. (2010). Rekruttering av utenlandsk arbeidskraft: Innvanderers arbeidsmiljø og tilknytning til arbeidsmarkedet i Norge. 36 s.
- Bråten, M., Ødegård, A. & Andersen, R. (2012). Samarbeid og HMS-utfordringer i bygg-og anleggsnæringen: Fafo-rapport. 106 s.
- Bøvre, H. (2015). *Leiekontrakten Kontantstrømmen* (Forelesning).
- Direktoratet for byggkvalitet. (2016). *Byggteknisk forskrift*. Tilgjengelig fra: <https://www.dibk.no/no/byggeregler/tek/>.
- Endresen, F. E. (2016). (Telefonsamtale).
- Fafo. (2016). *Om Fafo*. Tilgjengelig fra: <http://fafo.no/index.php/nb/om-fafo>.
- Fellesoverenskomsten for byggfag. (2014). Fellesoverenskomsten for byggfag 2014-2016. 133-134 s.
- Holm, F. E. (2012). Arbeidsinnvandring i landbruket : trender og utviklingstrekk 2004-2012. *Rapport (Norsk senter for bygdeforskning : trykt utg.)*. Trondheim: Norsk senter for bygdeforskning. 46 s.
- Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag*. 3. utg. Abstrakt forlag.
- Lier kommune. (2015). *Om Lier kommune*. Tilgjengelig fra: <http://www.lier.kommune.no/organisasjon/om-lier/>.
- Lier kommunestyre. (2011). Boliger for sesongarbeidere i landbruket.
- Norsk Prisbok. (2016). *Om Norsk Prisbok*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskprisbok.no/WhatIsNP.aspx>.
- Rye, J. F. & Holm, F. E. (2013). Utenlandsk arbeidskraft som avviklings- eller opptrappingsstrategi? *Søkelys på arbeidslivet*, 30: 251-271.
- SSB. (2014). Sysselsatte på korttidsopphold. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/Define.asp?subjectcode=&ProductId=&MainTable=SysBosLandFyl&nvl=&PLanguage=0&nyTmpVar=true&CMSSubjectArea=arbeid-og-lonn&KortNavnWeb=kortsys&StatVariant=&checked=true>.

SSB. (2016). Folkemengde og befolkningsendringar. Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=NY3026&KortNavnWeb=folkemengde&PLanguage=0&checked=true>.

Statistikknett Reiseliv. (2016). *Regionale inndelinger*> *Buskerud*. Tilgjengelig fra:

[http://statistikknett.no/reiseliv/OmProfilen/regioner/06\\_buskerud\\_regioner.aspx](http://statistikknett.no/reiseliv/OmProfilen/regioner/06_buskerud_regioner.aspx).

Store norske leksikon & Thorsnæs, G. (2016). *Lier*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Lier>.

## 8. Vedlegg

### Vedlegg 1: Utdrag av bilag 18 i «Fellesoverenskomsten for byggfag 2014-2016»

#### BILAG 18

#### HUSVÆR, BRAKKER, INNKVARTERING OG PERSONALROM

Når Fellesoverenskomstens bilag 20 gjøres gjeldende på anleggs- eller byggeprosjekter hvor det er kokkelag, følges bestemmelsene i Overenskomst for private anlegg for arbeidstakerne og godtgjørelse for kost bortfaller. Innen 15.05.2002 skal innkvarteringsstandard i brakker være enkeltrom med dusj og toalett på hvert rom.

#### Arbeidsplasser med innkvarterte arbeidstakere

##### I. Til og med 10 personer

Det rigges med 1 hybelenhet pr. person. Enheten skal inneholde wc, vask, dusj, tekjøkken med kjøleskap og oppvaskkum, seng med veggfast leselampe, bord, 2 stoler, enkel bokhylle og klesskap. Vegger og tak skal være vaskbare og godt lyd- og varmeisolert. Særlig må vegg og dør mot korridor ha god lydisolasjon. Vindusflaten skal ikke være under 10 % av gulvflaten. Vinduet skal være forsynt med enten rullegardin og kappe eller fortrekksgardiner. Veggventiler eller ventiler i vinduskarm skal være montert i tilstrekkelig grad, og slik at trekk unngås i sengen. Anleggsledelse/tillitsvalgt bør avtale kostgodtgjørelse før arbeidet settes i gang.

##### II. Fra og med 11 til og med 20 personer

Det rigges med enkeltrom minimum 8,5 m<sup>2</sup> og takhøyden minst 2,30m. Soveenheten skal inneholde wc, vask, dusj, klesskap, skohylle, seng med veggfast leselampe, 1 stol og 1 lenestol av god kvalitet. Vegger og tak skal være vaskbare og godt lyd- og varmeisolert. Særlig må vegg og dør mot korridor ha god lydisolasjon. Vindusflaten skal ikke være under 10 % av gulvflaten. Vinduet skal være forsynt med enten rullegardin og kappe eller fortrekksgardiner. Veggventiler eller ventiler i vinduskarm skal være montert i tilstrekkelig grad og slik at trekk unngås i sengen. På hvert rom skal det monteres 1 taklampe og 1 dobbel stikkontakt samt panelovn som monteres under vinduet. Våtrommet utstyres med tilstrekkelig lys, stikkontakt, elektrisk oppvarming, ventilasjon og speil med hylle. Det rigges til lomp, min. samlet veggplass 40cm pr. person. Våtrom inneholdende 1 wc, 1 urinal, 3 tappesteder, 1

skyllekum, 1 vaskemaskin og 1 tørkeskap/tørke-trommel. Videre rigges det spiserom 34m<sup>2</sup> og oppholdsrom/TV-rom 34m<sup>2</sup>.

III. Fra og med 21 til og med 40 personer - maksimal riggstørrelse. Det rigges med enkeltrom slik som beskrevet i II. Lomp min. 40 cm pr. person og våtrom inneholdende 1 wc, 1 urinal, 9 tappesteder, 2 skyllekummer, 2 vaskemaskiner og 2 tørkeskap/tørketromler. Videre spiserom 51m<sup>2</sup> og oppholds/TV-rom 68m<sup>2</sup>. Ved anlegg med et belegg som på forhånd med sikkerhet kan angis å ligge på fra 21-30, kan kapasiteten i spiserom og oppholds/TV-rom reduseres forholdsmessig. Dette spørsmålet må bedriften ta opp ved anmeldelsen av anlegget.

(Fellesoverenskomsten for byggfag 2014,s. 133)

## Vedlegg 2: Realavkastning før tomteknad

	<b>Uten TEK-10 godkjenning</b>		<b>Med TEK-10 godkjenning</b>				
<i>År</i>	<i>Kontantstrøm</i>		<i>Kontantstrøm</i>				
0	-kr	2 586 600	-kr	4 035 900	Her vises kontantstrømmen over 15 år. I år 0 ser vi investeringskostnaden.		
1	kr	529 000	kr	529 000			
2	kr	529 000	kr	529 000			
3	kr	529 000	kr	529 000			
4	kr	529 000	kr	529 000			
5	kr	529 000	kr	529 000			
6	kr	529 000	kr	529 000			
7	kr	529 000	kr	529 000			
8	kr	529 000	kr	529 000			
9	kr	529 000	kr	529 000			
10	kr	529 000	kr	529 000			
11	kr	529 000	kr	529 000			
12	kr	529 000	kr	529 000		Her beregnes realavkastningen ved å benytte IR-funksjonen i Excel. Funksjonen er løst med hensyn på kontatstrømmen fra år 0 til 15.	
13	kr	529 000	kr	529 000			
14	kr	529 000	kr	529 000			
15	kr	529 000	kr	529 000			
<b>Realavkastning</b>		<b>19 %</b>		<b>10 %</b>			

### Vedlegg 3: Maksimal tomtepris ved realavkastning på 10%

Uten TEK10-godkjenning	Per kvm	Totalt		Uten TEK-10 godkjenning
Moduler	kr 4 025,00	kr 1 207 500,00	År	<i>Kontantstrøm</i>
VVS	kr 2 491,00	kr 747 300,00		0 -kr 4 015 296
Elkraft	kr 1 092,00	kr 327 600,00		1 kr 529 000
Klargjøring tomt	kr 230,00	kr 69 000,00		2 kr 529 000
Uforutsette kost	kr 784,00	kr 235 200,00		3 kr 529 000
Tomt	kr 4 762,32	kr 1 428 696,16		4 kr 529 000
<b>Kostnad</b>	<b>kr 13 384,32</b>	<b>kr 4 015 296,16</b>		5 kr 529 000
				6 kr 529 000
				7 kr 529 000
				8 kr 529 000
				9 kr 529 000
				10 kr 529 000
				11 kr 529 000
				12 kr 529 000
				13 kr 529 000
				14 kr 529 000
				15 kr 529 000
			<b>Realavkastning</b>	<b>10 %</b>

Her er tomtekostnad lagt inn i investeringskalkylen. Slik er det mulig å finne maksimal tomtepris, ved å bruke en hva-skjerhvis-analyse, herunder målsøk-funksjonen. Ved hjelp av denne setter vi ønsket realavkastning til 10% ved å endre cellen som inneholder tomtekostnad. Slik finner vi maksimal tomtekostnad på 1 428 696,- ved et realavkastningskrav på 10%.





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway