



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2019 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Jakten på den tredje boligsektoren**

En definisjon av den tredje boligsektoren, og vurdering av boligmodeller rettet mot denne.

## **In search of the third housing sector**

Defining the third housing sector, and review of housing models towards this sector.

Osman Ilyas og Mohammed Ismail

Masterprogram, Eiendomsutvikling

# FORORD

Dette prosjektet er en avsluttende gradsoppgave i det toårige masterprogrammet Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2019 og utgjør 30 studiepoeng.

Under arbeidet med oppgaven var vi svært heldige og fikk tildelt masterplass hos Norsk institutt for by- og regionforskning. Her har vi fått tildelt egne kontorplasser og mulighet til å ta del av et aktivt forskningsmiljø gjennom hele semesteret. Tilgang til forskernes publikasjoner har vist seg å være svært viktig for formulering av problemstillingen vår og forståelsen av arbeidet. En stor takk må derfor rettes til instituttet. Vi ønsker å takke forskerne som har tatt seg tid til å hjelpe oss og diskutere prosjektets problemstillinger med oss.

Videre ønsker vi å takke våre veiledere Terje Holsen og Erling Dokk Holm for gode diskusjoner, innspill og kritiske spørsmål gjennom hele prosessen.

Takk til de forskjellige aktørene som har tatt seg tid til å prate med oss og kommet med gode innspill.

Til slutt ønsker vi å takke våre kjærester, Anna-Safia og Sigríður, for motivasjon og for å være støttende gjennom hele perioden.

Vi håper med dette at denne oppgaven blir et bidrag innenfor feltet.

*Mohammed Ismail og Osman Alyas*

Oslo, 10.05.2019

## SAMMENDRAG

Oslo kommune har hatt en sterk befolknings- og boligprisvekst de siste 10 årene. Resultatet av det er et boligmarked der en enslig sykepleier kun har råd til 5 prosent av boligene som legges ut for salg. Samtidig har boligutbyggingen i Oslo ikke klart å øke i takt med befolkningsveksten. I dag har vi to boligsektorer, der den ene er den kommunale boligsektoren og den andre er den markedsstyrte boligsektoren. Vi forsøker gjennom denne oppgaven å se hvordan eksisterende modeller bidrar til å hjelpe personer som faller imellom de to boligsektorene.

‘Affordable housing’ er en høyaktuell problemstilling som brer seg ut over i samfunnet, – ikke bare i Norge, men også verden for øvrig. I enkelte land defineres det som en boligkrise, der enkelte samfunnsgruppers bokostnader ikke lenger regnes som hensiktsmessige i forhold til deres disponible inntekt. Bokostnadene legger beslag på en ikke-ubetydelig del av medianinntekten, slik at en økning i priser i stor grad påvirker levekårene. Markedsmekanismene er i slike tilfeller ikke nok til å regulere prisene, og politisk vilje til å gjøre investering i markedet virker å være fraværende. Det generelle boligprisenivået beveger seg oppover, særlig i urbane strøk. I flere land har prisenivået dratt fra reallønnsveksten, noe som først og fremst bidrar til en dyrere inngangsbillett til eiendomsmarkedet, men gjør det også vanskelig for enkelte å beholde boligene de allerede eier.

Det er én spesiell gruppe som vokser seg større og større på dagens boligmarked; Den tredje boligsektoren. Det finnes mange definisjoner på denne sektoren, og begrepet er blitt noe abstrakt og utvannet. I dette prosjektet siktes det først og fremst mot å definere begrepet. Videre er det forsøkt å kartlegge ulike modeller for anskaffelse av rimelige boliger. Modeller som er brukt både i nasjonal og internasjonal sammenheng, kan bidra til å skape en enkel overgang for den tredjeboligsektoren. Modellene er analysert og vurdert etter hvor bærekraftige disse er, og i hvilken grad de fremmer boligkarriere for denne sektoren. Videre svarer oppgaven på hvordan slike modeller kan etableres i et prispresset område som Oslo.

Boligsituasjonen i Oslo er forsøkt å settes inn i den monosentriske byteorien, som forklarer forholdet mellom transportkostnader og lokalisering av boligen. Definisjonen av den tredje boligsektoren er gjort gjennom analogisk tolkning og videreutvikling av et rammeverk ment for å forklare inkludering av beboere i

nabolagsområder. For å forklare eiendomsarenaen og de mulighetene som foreligger, er det forsøkt å se det gjennom rammeverket til Gerber, Institutional Resource Regime. Videre er det utviklet en økonomisk modell, for å kunne beregne i hvilken grad en gitt løsning påvirker et individ, under gitte forutsetninger.

Den kvalitative datainnsamlingen har bestått i dokumentstudier og intervjuer for å kartlegge de eksisterende boligmodellene. Den kvantitative tilnærmingen baserer seg på tallinnhenting fra statistikkregisteret, der den økonomiske modellen gir et resultat på anskaffelsestiden av en bolig. En modell som fremmer en bærekraftig boligkarriere er en modell som gir en lav boutgiftsbelastning, samtidig som den er fleksibel i den grad at den ikke blir en boligfelle.

Modellene som er analysert skiller seg ut i tre kategorier: Leie-til-eie-modeller, der et leieforhold gjøres om til eieforhold; redusert prising, der boligen selges under markedsverdi; og selvbygging, der boligen blir rimeligere på bakgrunn av egeninnsats i byggingen. Analysene viser at det er få modeller som skiller seg klart ut i å fremme en bærekraftig boligkarriere. TOBB sin leie-før-eie-modell har en anskaffelsestid på to år, Sandnesmodellen med fire år og Oslo Habitat med tre år.

Videre viser analysen at den offentlige forvaltningen ikke har noen verktøy for å kunne fremskaffe rimelige boliger, gjennom reguleringsregime, og må i dag belage seg på å innta en eierposisjon. Oppgaven anbefaler i midlertidig forutsetninger for at kommunen kan gjøre dette gjennom reguleringsregime.

Oppgaven tar sikte på å belyse et tema som i liten grad er undersøkt. Oslo kommune er i midlertidig i gang med arbeid om å utarbeide et kunnskapsgrunnlag for den tredje sektoren. Vi håper med dette at vårt prosjekt kan supplere kunnskapsgrunnlaget.

## ABSTRACT

Oslo has experienced a strong growth in population and housing prices over the past 10 years. The result of this is a housing market, where a single nurse can only afford 5 percent of the houses that are put up for sale. At the same time, housing development in Oslo has not been able to increase in line with the population growth. Today, we have two housing sectors, one of which is the social housing sector, provided by the government, and the other is the market-driven housing sector, based on your income and equity. Through this thesis we attempt to see how existing models help to help people who fall between those two sectors, also known as the third housing sector.

Affordable housing is a highly topical issue that spreads across society, not just in Norway, but also other countries. In some countries, it is defined as a housing crisis, in which the accommodation costs are no longer considered sustainable in relation to the disposable income. In many countries today, living expenses cover a significant part of the median income, and increase in prices greatly affects living conditions. In such cases, market mechanisms are not enough to regulate prices, and the political will to invest in the market seems to be absent. The general housing prices are moving rising, especially in urban areas. In several countries, the increase in housing prices has surpassed the increase in income, which ultimately results in a unreachable barrier for entry-level houses, but also makes it difficult for some to keep the homes they already own.

There is one special group that grows larger in today's real estate market; The third housing sector. There are many definitions for this sector, and the term has become somewhat abstract and diluted. In projects is first and foremost defining this sector. Secondly, it attempts map out and review different housing models terms of affordable housing. Models used both nationally and internationally, which can help create a simple transition for the third-housing sector. The models are analysed and evaluated according to their sustainability to what extent they promote housing careers for the third housing sector. Furthermore, the project aims examine how such models can be established in a price-pressured area such as Oslo.

The housing situation in Oslo has been attempted to be integrated into the monocentric city theory, which explains the relationship between transport costs

and the location of the central business district (CBD). The definition of the third housing sector is made through analogous interpretation and further development of a framework intended to explain inclusion in neighbourhoods. To explain the property arena and the opportunities available, it has been attempted to review it through Gerber's Institutional Resource Regime framework. Furthermore, an economic model has been developed in order to calculate to what extent a given solution affects an individual, under given conditions.

The qualitative data collection consists of document studies and interviews to map the existing housing models. The quantitative approach is based on statistics, where the economic model shows a timeframe for the acquisition of a house. A model that promotes a sustainable housing career is a model that gives a low housing cost, while being flexible to the extent that it does not become a housing trap.

The models analysed differ in three categories; Rental-to-own models, where a lease is converted into ownership, reduced pricing, where the house is sold under market value and self-construction, where the homes become less expensive on the basis of self-assembly to a certain degree. The analyses show that there are few models that stand out clearly in promoting a sustainable housing career. TOBB's rent-before-own model has a two-year acquisition period, the Sandnes model with four years and Oslo Habitat with three years.

Furthermore, the analysis shows that the public authorities does not have any tools to be able to obtain property for the sake of affordable housing, through a regulatory regime, and must today rely on an ownership position. The assignment recommends that the municipality can do this through a regulatory regime.

The thesis aims to shed light on a topic that has not been studied to any great extent. The City of Oslo is temporarily working on preparing a knowledge base for the third sector. We hope with this that our project can supplement the knowledge base.

# INNHold

Forord .....	I
Sammendrag .....	II
Abstract .....	IV
Innhold .....	VI
Kapittel 1     Introduksjon og rammer .....	1
1.1     Bakgrunn .....	1
1.2     Problemstilling .....	13
1.3     Definisjoner .....	15
1.4     Forutsetninger og avgrensninger .....	16
Kapittel 2     Metode.....	18
2.1     Prosjektets fremgangsmetode .....	18
2.2     Kvalitativ metode.....	19
2.3     Kvantitativ metode.....	20
2.4     Kombinert metode .....	21
2.5     Datamateriale og analyse .....	22
2.6     Forskningsetikk .....	24
2.7     Validitet og reliabilitet .....	24
Kapittel 3     Det teoretiske rammeverket .....	26
3.1     Den tredje boligsektoren .....	26
3.2     Tidsperspektiv i boliganskaffelse .....	35
3.3     Institutional Resource Regime.....	38
3.4     Den norske boligpolitikken .....	43

3.5	Virkemidler .....	47
Kapittel 4	Eksisterende boligmodeller .....	52
4.1	Leie til eie.....	52
4.2	Redusert prising.....	56
4.3	Selvbygging.....	59
Kapittel 5	Analyse.....	65
5.1	Analyse: Bærekraft og fleksibilitet .....	65
5.2	Analyse: Anskaffelsestid.....	79
5.3	Analyse: Virkemidler og implementering .....	84
Kapittel 6	Konklusjon.....	87
Kapittel 7	Referanseliste.....	89
7.1	Kilder .....	89
7.2	Figurer.....	93
7.3	Tabeller .....	96
Vedlegg	.....	97
Vedlegg I.	Intervjuguide til private aktører.....	97
Vedlegg II.	Rammeverk for inkludering.....	98
Vedlegg III.	Økonomisk kalkyle med forutsetninger .....	99
Vedlegg IV.	Økonomisk kalkyle TOBB Leie-før-eie .....	100
Vedlegg V.	Økonomisk kalkyle Oslo Habitat .....	101
Vedlegg VI.	Økonomisk kalkyle Sandnesmodellen.....	102
Vedlegg VII.	NSD sin vurdering av prosjektet. ....	103



# Kapittel 1      Introduksjon og rammer

## 1.1 Bakgrunn

‘Affordable housing’ er en høyaktuell problemstilling som brer seg ut over i samfunnet – ikke bare i Norge, men også verden for øvrig. I enkelte land defineres det som en boligkrise, der enkelte samfunnsgruppers bokostnader ikke lenger regnes som hensiktsmessige i forhold til deres disponible inntekt. I mange land i dag legger bokostnader beslag på en ikke-ubetydelig del av medianinntekten, slik at en økning i priser i stor grad påvirker levekårene. Markedsmekanismene er i slike tilfeller ikke nok til å regulere prisene og politisk vilje til å gjøre investering i markedet virker å være fraværende. Det generelle boligprisnivået beveger seg oppover, særlig i urbane strøk. I flere land har prisnivået dratt fra reallønnsveksten, noe som først og fremst bidrar til en høyere inngangsbillett til eiendomsmarkedet, men gjør det også vanskelig for enkelte å beholde boligene de allerede eier.

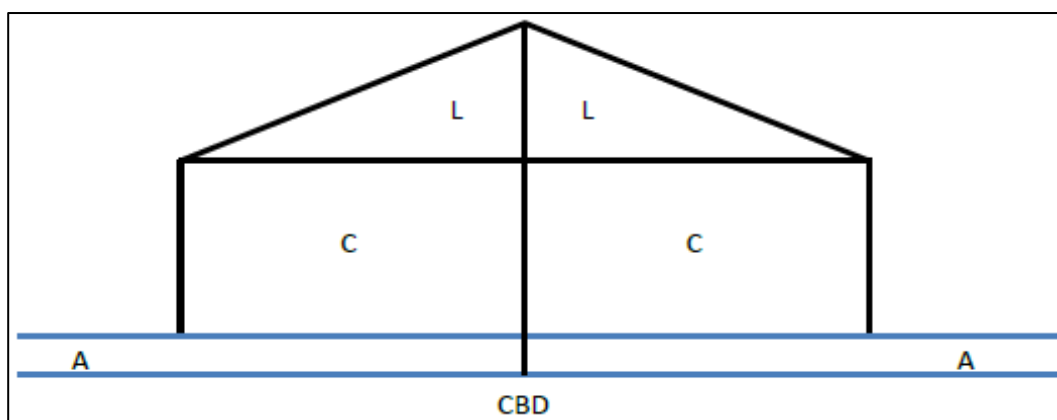
Det følger av artikkel 25 i Menneskerettighetserklæringen at «enhver har rett til en levestandard som er tilstrekkelig for hans og hans families helse og velvære, som omfatter mat, klær, bolig ...». Det tilsier et grunnleggende menneskelig behov for å ha et tilfredsstillende bosted. Det å ha en adresse er i de fleste tilfeller nødvendig for å kunne motta velferdsytelser. Særlig i Norge er bolig en av fire grunnpilarer for det som danner velferdsetaten. En fast bopel anses som trygghet, og fravær av dette skaper grobunn for sosiale utfordringer. Det skaper også sosiale skiller i samfunnet, ved at den delen av befolkningen som allerede besitter en eiendom får økt verdi på kapital – noe som videre skaper et større inntektsgap, men også ved at enkelte yrkesgrupper som anses elementære i samfunnet presses ut fra urbane områder.

I tillegg til sosial ulikhet, utelukker det også en del viktige samfunnsfunksjoner fra sentrumsnære områder. Et godt eksempel på dette er innenfor helsesektoren. Sykepleierindeksen viser at en enslig sykepleier ville hatt råd til 4-5 prosent av alle omsatte boliger i Oslo, Asker og Bærum i 2018 (Eiendom Norge, 2018). Det ble forutsatt at sykepleieren hadde bruttoårsinntekt i overkant av 540.000, som tilsvarte et finansieringsbevis pålydende 2.610.000 ved en rente på 2,4 prosent.

Debatten om ulikhet i Norge raser videre. I politikken er man uenig om grunnlaget for ulikhet, men det er likevel bred enighet om at den øker. Det er i dag et overordnet politisk mål at flest mulig skal eie sin egen bolig (Regjeringen, 2018). Regjeringen ønsker å oppnå dette målet ved å føre en boligpolitikk for 'folk flest'. Damping av prisveksten skal gjøres ved å legge til rette for raskere, enklere og billigere boligbygging (Ibid.). I Norge anses særlig Oslo, Asker, Bærum og Follo som områder med prispress. Den overordnede metodikken i prisenivået svarer til den monosentriske byteorien, og kan forklare sentrumsområder med prispress.

### 1.1.1 Oslo i Monosentrisk byteori

Denne teorien beskriver forholdet mellom avstand og reisekostnadene. Teorien legger til grunn et CBD-område (Central Business District) der arbeidsplassen til innbyggerne befinner seg, og avstanden fra dette området utover til periferien. Desto lengre fra CBD-området man bor, desto høyere blir reisekostnadene. Ved økning i reisekostnadene, synker også husleienivået. Teorien viser til tre faktorer, agrarrente,  $A$ , i bunnen, konstruksjonsrente,  $C$  over og lokaliseringsrente,  $L$ , på toppen. Agrarrente viser verdien på jorda. Konstruksjonsrenten forestiller konstruksjonskostnadene. Lokaliseringsrenten er verdien av lokasjonen, som øker desto nærmere man kommer mot sentrum, nettopp på grunn av lavere transportkostnad.



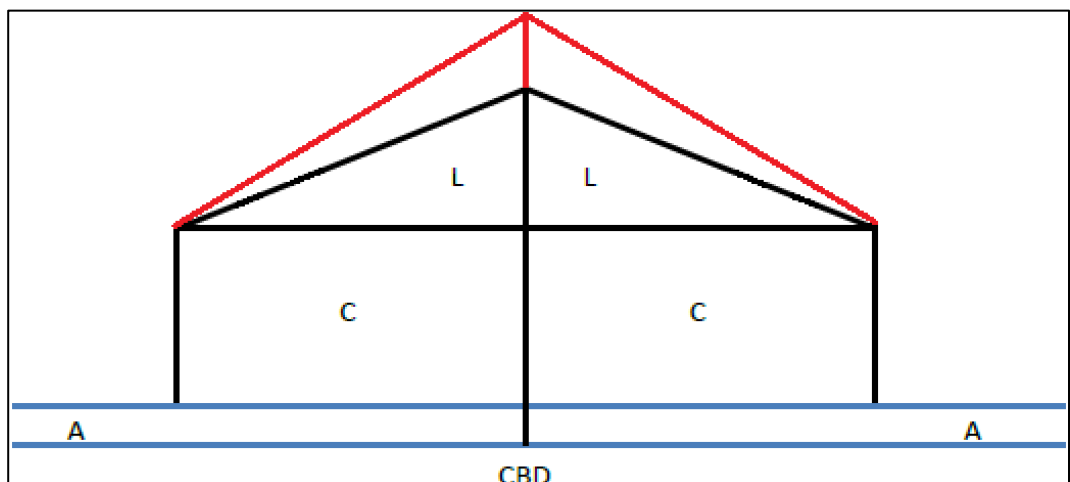
Figur 1: Monosentrisk byteori. Forholdet mellom transportkostnad og CBD. Kilde: (Geltner et al., 2014)

SSBs hovedalternativ for befolkningsframskriving anslår at befolkningen i Norge øker til seks millioner innen 2040. En slik økning i befolkningen vil gjenspeiles i den monosentriske byteorien ved at større byer vil ha et økt gjennomsnittlig husleienivå, der transportkostnaden og tettheten holdes konstant. Etter denne

teorien, vil man kunne forvente en fortsatt økning i prisnivået i storbyene. Byen ekspanderes og prisnivået går opp. Dette er et av prinsippene i teorien.

For å senke prisnivået, må enten  $C$  eller  $L$  kunne senkes. Dersom man forutsetter at konstruksjonskostnaden er konstant, det vil si at byggekostnader ikke endrer seg, vil lokaliserverdien være utslagsgivende for prisnivået. I et slikt tilfelle vil  $L$  være variabelen. Prinsippene i teorien tilsier at prisnivået vil senkes nærmere CBD, dersom befolkning holdes konstant samtidig som transportkostnaden synker. Den vil også senkes dersom tettheten reduseres (f.eks. ved at byens areal vokser), og befolkningen holdes konstant.

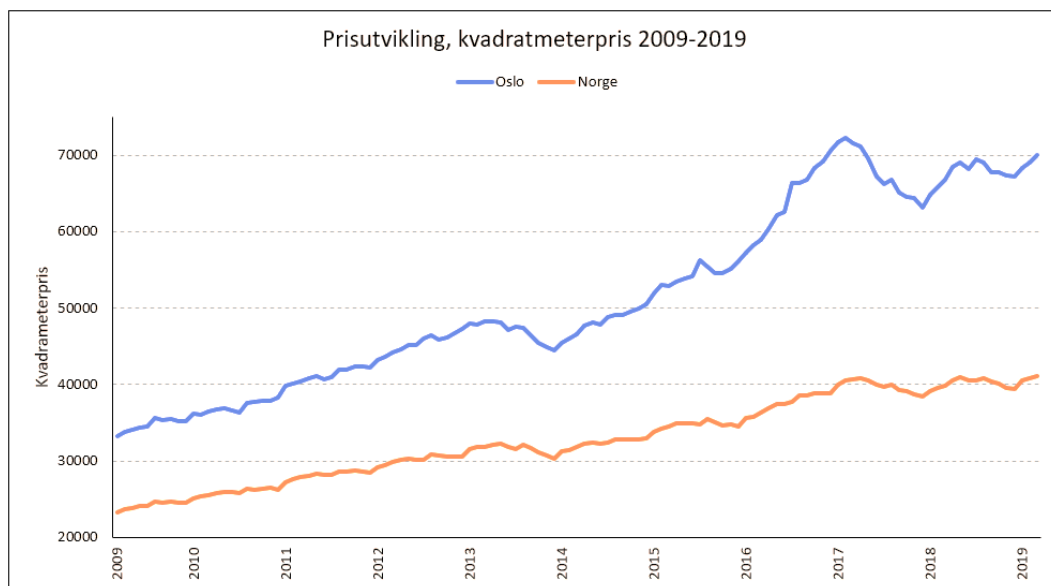
Ved å ta Oslo som et utgangspunkt, kan det argumenteres for at tettheten økes, som en følge av arealbegrensning og befolkningsvekst. Generell konsensus i norsk planlegging er at det skal bygges tettere, innenfor avsatte områder. Innflytting til byene, samt innvandring, øker befolkningen betraktelig. Samtidig utgjør arealbegrensning innenfor markagrensene en trussel i fremtiden. Dette kan begrense utbyggbart areal stilt til disposisjon for utbygging, noe som gjør at variabelen,  $L$ , spisser seg mot toppen. Dette motvirkes i midlertidig av lavere reisekostnad, i form av mer effektiv infrastruktur og økt mobilitet, som f.eks. flere og raskere togavganger ut til periferien. Lavere reisekostnad er i midlertidig ikke nok til å motvirke den prisøkningen som følger av begrenset utbyggbart areal, høyere tetthet og befolkningsøkningen som skaper en etterspørsel i CBD-områdene.



Figur 2: Figuren viser en tolkning av den Monosentriske byteorien med Oslo som utgangspunkt.

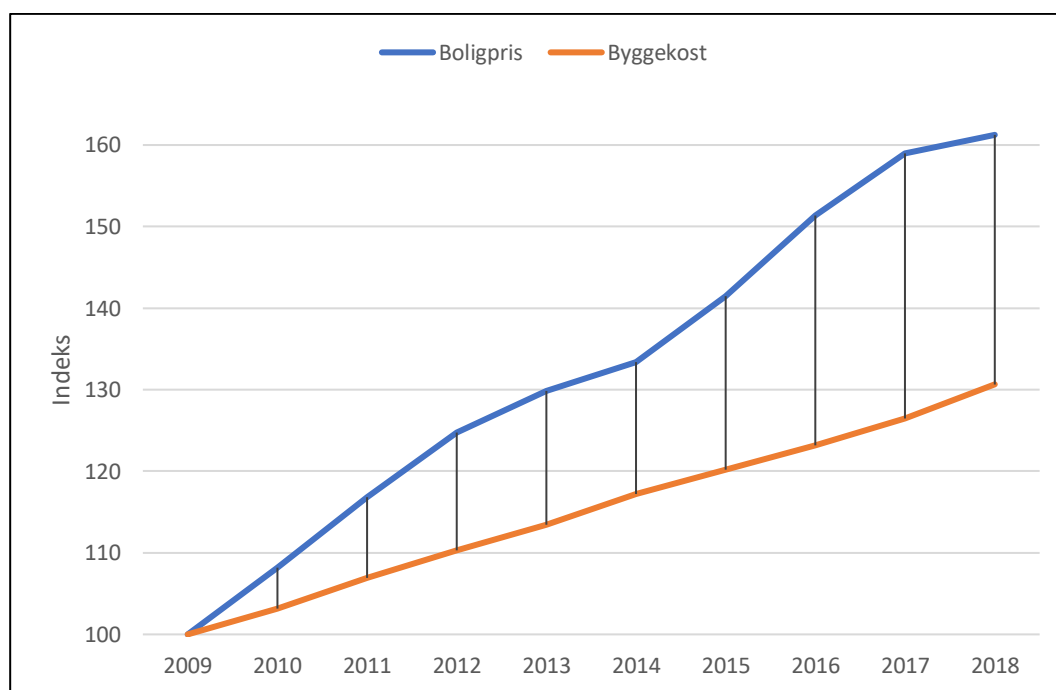
Dette kan tolkes som et grunnlag for dannelse av eliteområder i sentrumsnære strøk, ettersom prisene har økt kraftig. Denne prisutviklingen reflekteres også i dagens situasjon. Boligprisstatistikken viser nettopp av kurven for kvadratmeterpris i Oslo

fortsetter å øke i forhold til resten av Norge. I mars 2019 er gjennomsnittsprisen per kvadratmeter i Oslo nærmere 70% høyere enn landsgjennomsnittet.



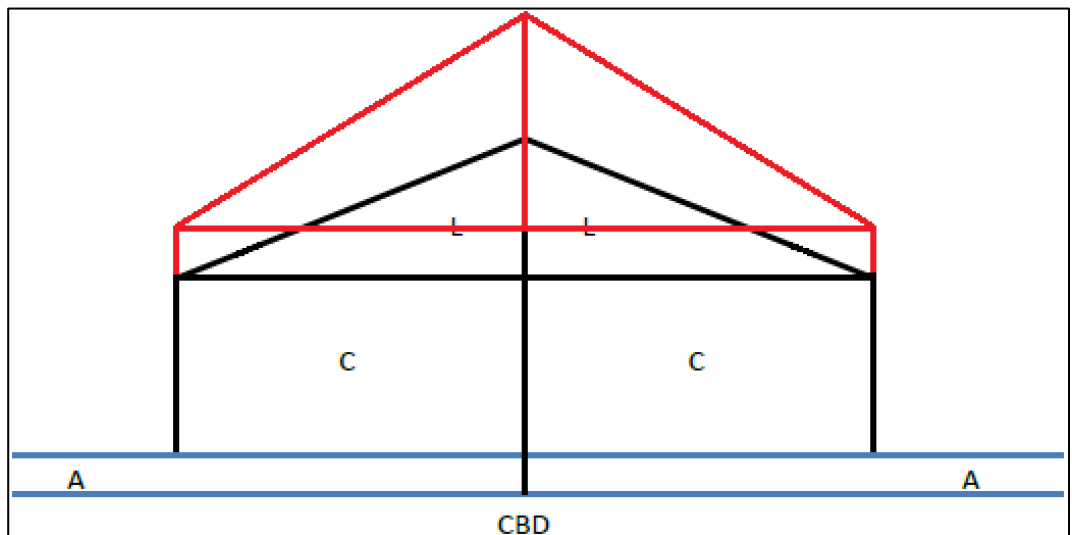
Figur 3: Prisutvikling, kvadratmeterpris 2009-2019. Kilde: (Krogsveen)

Markedsmekanismene styres av standard tilbud og etterspørsel. Dersom tilbudet av boliger økes, skal i teorien prisene falle. SSBs prognoser viser et gjennomsnittlig boligbehov i Oslo i overkant av 6300 boliger i året, ved middels befolkningsvekst. En av de styrende faktorene i boligprisenivået vil derfor være antall boliger som bygges. For at en utbygging skal settes i gang, kreves det at salgsprisen overstiger byggekostnadene.



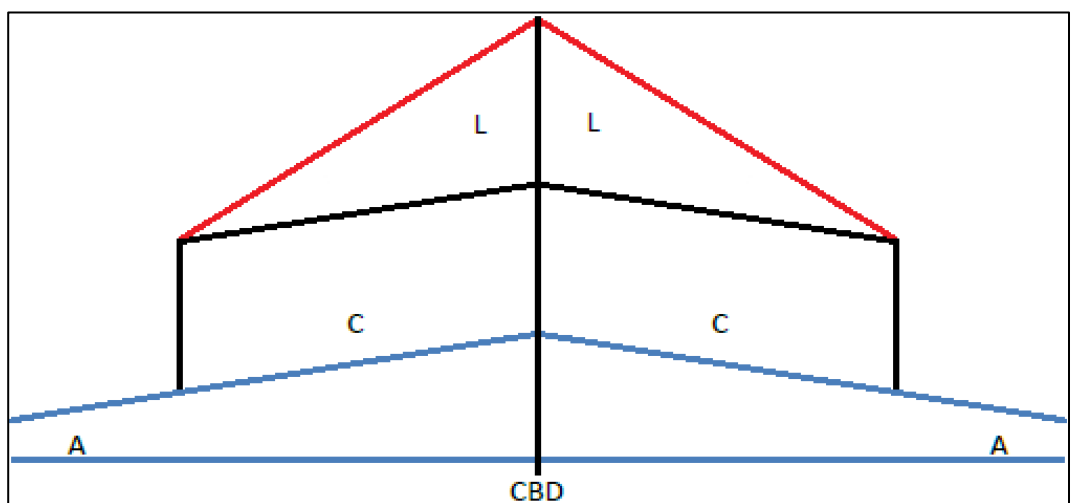
Figur 4: Boligprisindeks og Byggekostnadsindeks (2009 = 100). Tall hentet fra SSB.

Byggekostnadsindeks for boliger viser en jevn økning av kostnadene de siste 10 årene. Økningen i boligprisene viser seg å være høyere enn økningen i byggekostnadene. Gitt at  $A$  holdes konstant, vil altså mulighetsrommet og profitten til utviklerne ha økt. I den grad økningen i byggekostnader overstiger inflasjonen, kan ikke  $C$  holdes konstant i den monosentriske byteorien. Hvilket betyr at også konstruksjonsrenten vil legge seg på et høyere nivå.



Figur 5: Konstruksjonsrenta,  $C$ , skifter oppover der byggekostnader øker utover inflasjon.

Realiteten viser derimot at agrarrente,  $A$ , som forestiller tomtekostnadene heller ikke kan holdes konstante. Dersom man tar hensyn til deregulering av priser, og tomtene i Oslo konkurranseutsettes, vil disse følge markedsmekanismene. Det vil si at tomtepriser selges dermed til høyest mulig pris, gitt situasjon, og byteorien vil kunne illustreres slik:



Figur 6: Agrar rente,  $A$ , øker nærmere CBD på bakgrunn av at tomtene konkurranseutsettes.

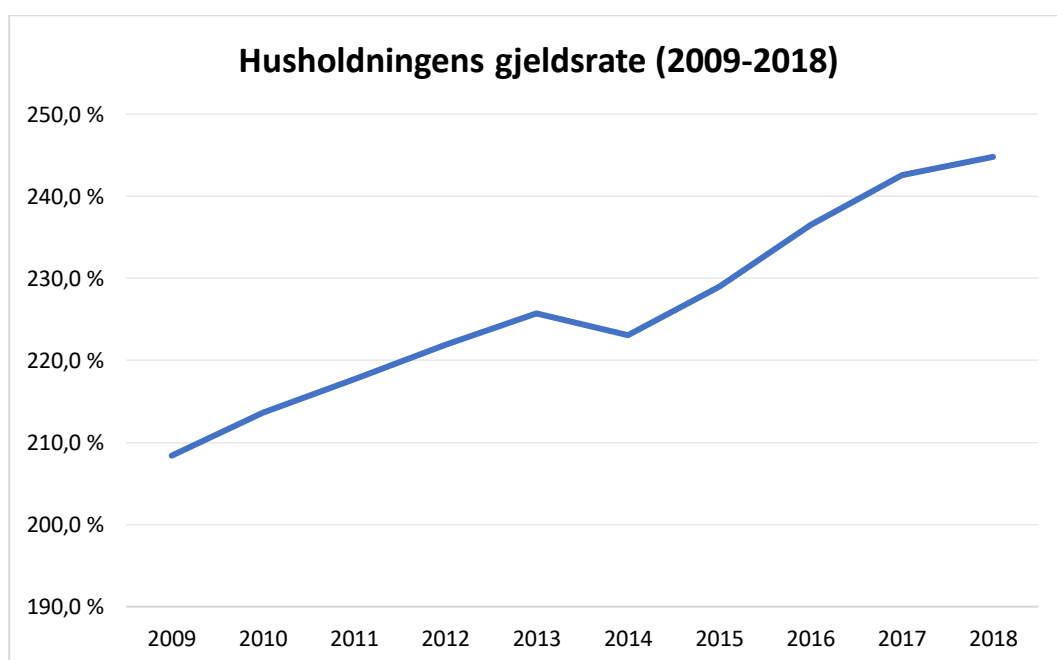
Desto nærmere man kommer sentrumsområdet,  $CBD$ , desto høyere eiendomstetthet. Ved høyere tetthet, vil tomtekostnaden til en gitt tomt påvirkes av

området rundt generelt og nærliggende tomter spesielt. Dette skjer i form av regulering eller arealutnyttelse på de nærliggende eller den gitte tomten, som gir en økt verdi på gitt tomt, som dermed blir dyrere. Det viser seg i midlertidig å være svært vanskelig å anslå pris på tomter, ettersom graden av påvirkning fra området rundt varierer.

Tolkningen som sådan, viser utfordringen ved å etablere seg i et marked der mulighetsrommet til anskaffelse av bolig er både innskrenket og har forskjøvet seg oppover. Toppen, som altså ligger i sentrum, er blitt omdannet til eliteområder og ulikheten er blitt større. Dette viser at flere og flere individer nå faller utenfor, og må nøye seg med å etablere seg i periferien. Ved en analog tolkning av teorien, kunne man plassert sykepleierens handlingsrom i den ytre 5 prosentkvartilen i periferien av triangelen i Oslo.

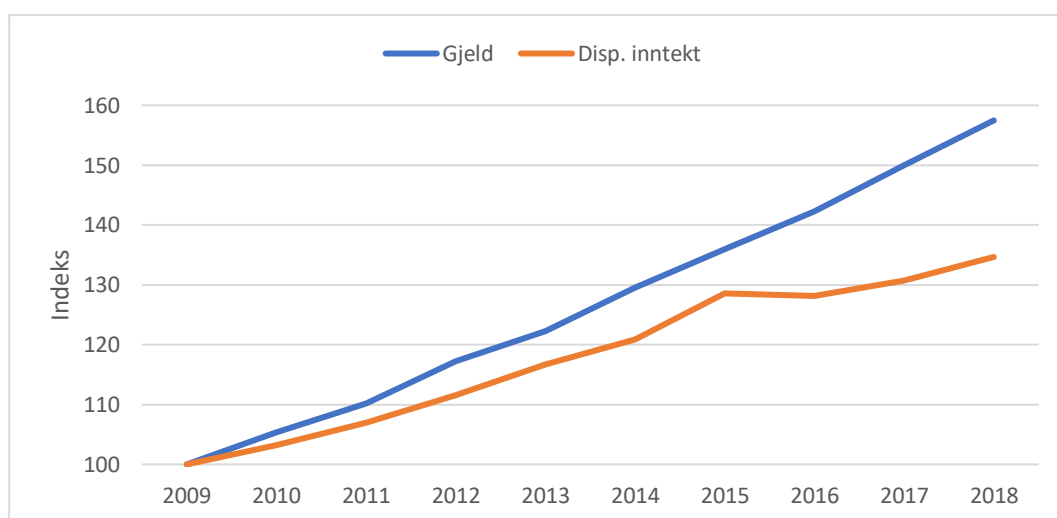
### 1.1.2 Andre markedsmessige faktorer

Mulighetene til kjøperen er først og fremst direkte begrenset av inntekten. Inntekten styrer evnen til å betjene et boliglån, som er nødvendig for anskaffelse av boligen. Boliglånet innskrenkes ytterligere av lånerente, gjeld og politiske føringer. Men også disponibel inntekt vil være en styrende faktor. Disponibel inntekt defineres som differansen mellom all inntekt på den ene siden og alle kostnader og utgifter på den andre siden (SSB). Tendensen i gjeldsraten, som viser husholdningens totale gjeld i prosent av disponibel inntekt, har jevnlig økt.



Figur 7: Husholdningers gjeldsrate (2009-2018). Kilde: (SSB)

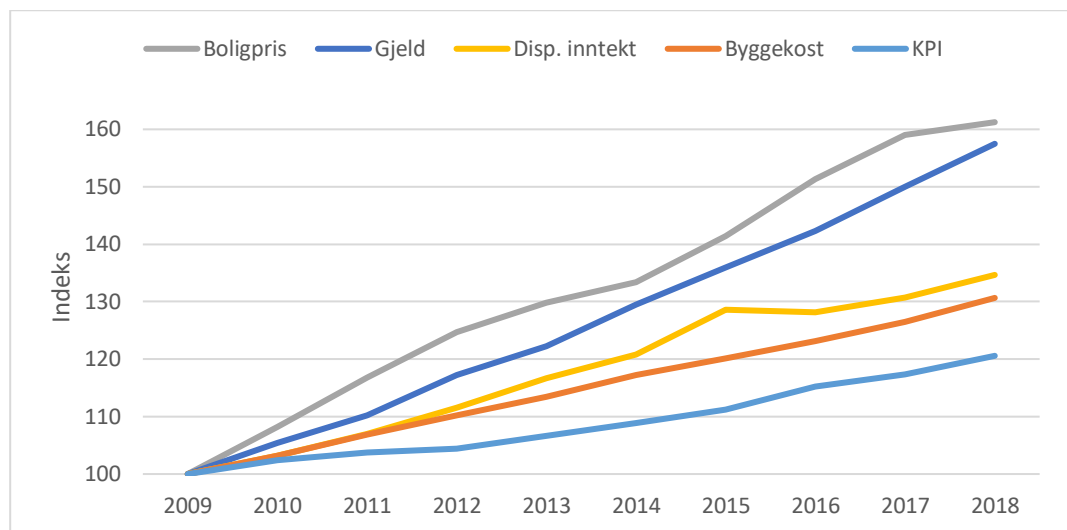
Det er rimelig å anta at økningen i gjeldsraten skyldes enten økning i husholdningens totale gjeld eller en reduksjon i disponibel inntekt. Tall fra SSB viser i midlertidig at den disponible realinntekten har en økende tendens, følgelig vil man få en betraktelig økning av gjeld for husholdningen. Prisutviklingen på boligpriser i Oslo løper fra resten av landet, noe som krever økt finansiering fra bankene for å gå til anskaffelse av boligene, og følgelig vil dette reflekteres i gjeldsveksten. Fra perioden 2009 til 2019 har husholdningers lånegjeld økt med nærmere 90 prosent.



*Figur 8: Husholdningers gjeld og disponible inntekt. Indeks (2009 = 100). Tall hentet fra SSB.*

Når man snakker om 'Affordable housing', legges det særlig vekt på inntekt og disponibel inntekt som styrende faktorer. Hva som regnes som 'affordable' utledes direkte fra de mulighetene som foreligger ved en gitt inntekt. Men begrepet omfatter ikke kun anskaffelse av boligene. Det må ses i sammenheng med bokostnadene, og bør følgelig ses i et helhetlig perspektiv. Av den grunn bør det også være et krav om langsiktighet og bærekraftighet når man snakker om rimelig boliger. Det er altså ikke nok at inngangsbilletten til boligmarkedet er oppnåelig, men også å opprettholde en viss levestandard bør være et mål i seg selv. Et slikt perspektiv setter derfor krav til at bokostnadene bør være forholdsmessig til den disponible inntekten. Hva som regnes som forholdsmessig disponibel inntekt diskuteres senere i oppgaven. Tallene for både gjeld og disponibel inntekt er justert for økning i husholdninger.

Faktorer som boligprisvekst, gjeld, byggekostnader og ikke minst disponibel inntekt må ses i sammenheng med konsumprisindeksen:



*Figur 9: Sammenstilling av påvirkende faktorer. Indeks (2009 = 100) Tall hentet fra SSB.*

Som nevnt, holder veksten i byggekostnadene seg så vidt over veksten i inflasjonsnivået. Det blir altså marginalt dyrere å bygge, men boligprisene for nye boliger forsetter å øke drastisk. Dette kan indikere at lønnsomhetsmarginen i utbygging av nye boliger også øker, forutsatt konstante tomtepriser. Samtidig ser man at økningen i disponibel inntekt også legger seg over inflasjonsnivået, altså at man har en realvekst i disponibel inntekt.

### 1.1.3 Historisk utvikling av den norske boligpolitikken

Husbanken, kommunene og boligbyggelagene hadde etter andre verdenskrig et tett samarbeid om boligpolitikken. Frem til 1970-tallet var myndighetens påvirkning over produksjon, kostnader og ressurser i boligsektoren sterk. Det var satt et mål om at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av den disponible inntekten. Det skulle bygges flest mulig boliger som skulle være rimelige for befolkningen. For å muliggjøre dette ga Husbanken lån til boligbyggelag og selvbyggere med betingelser som var å anse som gode. Boligeierne fikk statlig støtte, fradrag for renter, momskompensasjon og lav boligbeskatning. Husbanken sto dermed for finansieringen av to tredjedeler av nyoppførte boliger. På statlig nivå ble de rimelige boligene kontrollert ved å regulere prisnivåene på borettslagene og husleiene i det private markedet. Boligbyggelagene og selvbyggerne kunne kjøpe ferdigregulerte, gunstige tomter fra kommunen (Sørvoll, 2011b). Boligbyggelagene og OBOS var i Oslo det sterkeste redskapet i boligpolitikken, denne modellen ble senere videreført til andre strøk. De gode støtteordningene for boligpolitikken bidro sterkt til at Norge fikk en høyere selveierandel enn andre europeiske land. Fra 1945 og til 2001 vokste eierandelen fra 51 prosent til 77 prosent (Sørvoll, 2011a).

Boligpolitikken fikk en endring på 80- og 90-tallet ved at den offentlige prisreguleringen av borettslag og utleieobjekter ble fjernet. Samtidig som Husbankens rolle ble endret til å hjelpe vanskeligstilte med å skaffe og beholde en egnet bolig. De siste 20 årene har Husbanken stått for finansieringen av 20 prosent av alle nyoppførte boliger (Husbanken, 2017). Ettersom man fikk en økt aktivitet innen boligbygging, mente politikerne at subsidier og prisreguleringer ikke lenger var nødvendige. Boligbehovet skulle kunne løses på ordinære markedsvilkår (Sørvoll, 2011a). Subsidiering av tomter i regi av kommunen og samarbeidet med boligbyggelagene ble oppløst. Dermed fikk vi et klart skifte innen boligpolitikken. Husbanken ble et organ for de særlig vanskeligstilte, mens resten av befolkningen skulle konkurrere på ordinære markedsvilkår.

Fra 1982 til 2009 fortsatte politikerne å gi boligeiere fradrag for renter, selv med de politiske endringene som ble foretatt i årene før. Fradraget for renter ble i midlertidig redusert i 1987 og i 1992. Selv med reduksjonen lønner det seg fortsatt å være boligeier i Norge.

Tabellen nedenfor viser en forenklet fremstilling av endringene i norsk boligpolitikk fra 1970-tallet og til 2010. Tidlig hadde staten mye mer en aktiv rolle i boligpolitikken. Ved subsidiering og aktiv boligbygging kunne staten til en mye større grad påvirke boligpriser, standard og utgifter. Utover 1990-tallet og 2000-tallet tok staten en mer passiv rolle i boligpolitikken og lot markedet styre dette. Det var ingen offentlig regulering av prisene på boligmarkedet og de som skulle få hjelp til anskaffelse av bolig var kun de mest vanskeligstilte.

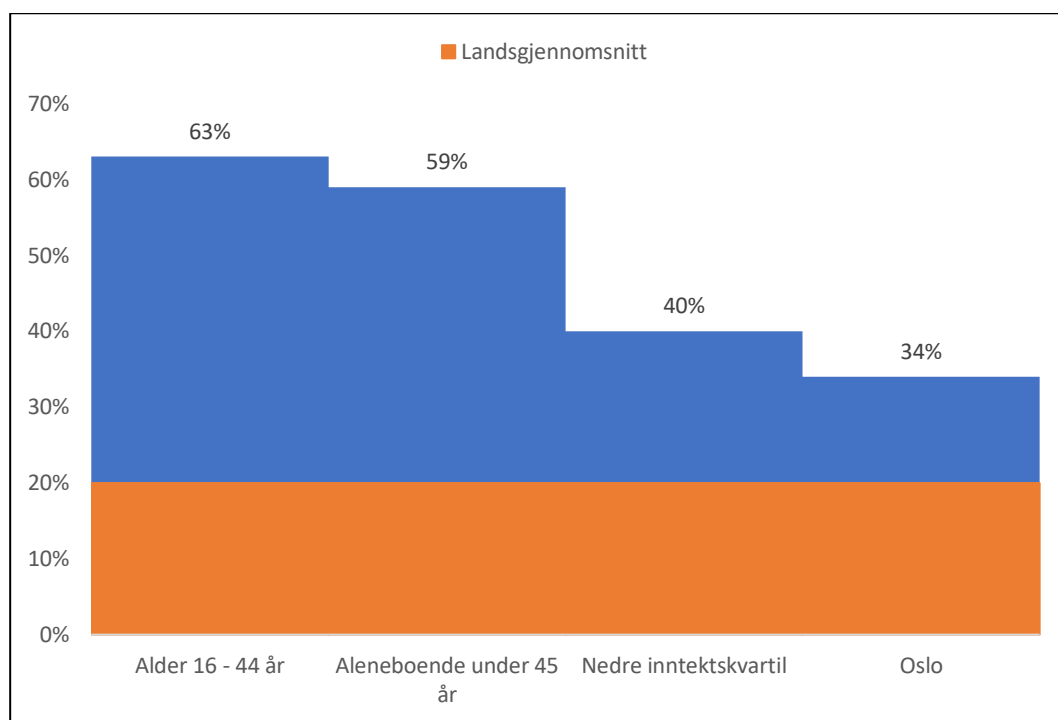
**Tabell 1: Endringene i norsk boligpolitikk fra 1970-tallet til 2010. Hentet fra: (Sørvoll, 2011a)**

	1970-TALLET	2010
<b>STATLIG BOLIGFINANSIERING</b>	Generell, politisk styrt lavrente, produksjonsorientert: 40 000 boliger hvert år	Selektiv, rettet mot vanskeligstilte.
<b>PRISREGULERING</b>	Regulerte priser i store deler av utleie- og borettslagssektoren	Ingen offentlig prisregulering av boligmarkedene

<b>BOSTØTTE</b>	Marginalt virkemiddel	Viktigste virkemiddel i den «nye boligpolitikken» rettet mot vanskeligstilte.
<b>BOLIGBESKATNING</b>	Formues- og inntektsbeskatning. Valgfri kommunal eiendomsskatt. En viss avstand mellom markedspriser og ligningsverdier.	Formuesbeskatning. Fordelsbeskatning avskaffet. Valgfri kommunal eiendomsskatt.  Stor avstand mellom markedspriser og ligningsverdier
<b>KOMMUNAL BOLIGPOLITIKK</b>	Generell. Orientert mot boligforsyning	Selektiv. Rettet mot de mest vanskeligstilte

#### 1.1.4 Hva er ‘affordable housing’ og ‘housing affordability’?

I Norge i dag er det 76,9 prosent som bor i en eid bolig, enten det er selveier eller andels-/aksjeeier (SSB, 2018b). SSB har som en del av serien «Slik har vi det – Livskvalitet og levekår» laget en rapport om bolig og nærmiljø. De viktigste funnene i rapporten er at nordmenn i snitt bruker 95.762 kroner på boutgifter, det er utgifter som enten går til boliglån eller husleie (SSB, 2018a). I Oslo er dette tallet 97.547 i 2018. På landsbasis har 20 prosent av befolkningen en høy boutgiftsandel, altså boutgifter på mer enn 25 prosent av husholdningens inntekt. I Oslo utgjør den prosentandelen 34 prosent (SSB, 2017a). Den samme rapporten viser også til sammenhengen mellom inntekt og levekår. Av befolkningen som har lavest inntekt, er det hele 40 prosent som har en høy boutgiftsandel, og det er kun 56 prosent av disse som bor i eid bolig.



**Figur 10: Befolkningsandel med høy boutgiftsbelastning. Utvalgte parametere. Kilde: (SSB, 2017a)**

Utfordringen med høy boutgiftsandel synes å være større hos aleneboende og i aldersgruppen ‘under 45 år’. På landsbasis har 63 prosent av befolkningen i alder mellom 16-44 år en høy boutgiftsandel. Det samme har 59 prosent av aleneboende under 45 år.

Det finnes ingen klare definisjoner i det norske språket som tar for seg begrepene ‘Housing affordability’ og ‘Affordable housing’. Det er mest nærliggende å knytte begrepene opp mot en rimelig bosituasjon, det vil si, en viss rimelighet i bokostnader. Dette vil være en relativ vurdering fra husholdning til husholdning, og kan derfor nærmere defineres til ‘overkommelige bokostnader’. Det vil likevel ikke være synonymt med de engelske begrepene. I mangel på en nøyaktig norsk betydning velger vi å bruke de engelske begrepene ‘Affordable housing’ og ‘housing affordability’. To ganske like begreper, men likevel skiller begrepene seg fra hverandre i betydning. Norsk Institutt for By- og regionforskning (NIBR) har på oppdrag fra Kommunal- og Regionaldepartementet forsøkt å drøfte disse begrepene. I dette notatet har NIBR definert ‘Housing affordability’ på følgende måte:

*«Housing affordability fokuserer på den evnen personer eller husholdninger har til å betjene de boutgiftene som følger av ulike boligvalg eller mer generelt forholdet mellom husholdningenes ressurser/betalingsevne og boligpriser/husleier» (Barlindhaug & Astrup, 2012)*

Ifølge SSBs offisielle statistikk defineres det ved at en høy boutgiftsandel er der samlede boutgifter utgjør mer enn 25 prosent av husholdningens disponible inntekt. En lav boutgiftsandel tilsvarer boutgifter mindre enn 10 prosent av disponibel inntekt (Normann, 2017). Boutgiftene er alle utgiftene en trenger for husleie, renter og avdrag.

**Tabell 2: Affordability-problem og boutgiftsandel.**

Boutgifter	>25 % av disponibel inntekt	Affordability-problem
Boutgifter	<10 % av disponibel inntekt	Lav boutgiftsandel

Dersom man snakker om Affordable Housing, vil det ses fra tilbudssiden hvor boligene enten leies eller eies til under markedspris. Begrepet fokuserer ikke på personene som bor i boligene, men på boligene i seg selv. På den andre siden fokuserer Housing Affordability på husholdningens betjeningsevne av sine boutgifter som følge av boligvalg. Altså settes husholdningens ressurser opp mot boligprisene.

Begrepene bør også sees i sammenheng fordi i land der det produseres flere boliger som tilbys under markedspris, vil flere kunne unngå å ha en høy boligutgiftsandel eller et housing affordability-problem. I det norske systemet er det færre hus på tilbudssiden, og de som har et affordability-problem konkurrerer på samme markedsvilkår som alle andre. Det de derimot får hjelp til er bostøtte og startlån/boligtilskudd som gir støtte til kjøp av bolig.

En metode som brukes til å måle om en husholdning har et affordability-problem er å se på residualverdien av boutgiftene og inntekt. Denne metoden angir et forholdstall av minimumskonsum av andre goder etter at boutgiftene er dekket. Metoden fokuserer på hva som er igjen av inntekten, og om det som er igjen er nok til å opprettholde en akseptabel standard av minimumskonsumet. Hva som er en akseptabel standard kan bestemmes ut fra SIFOs referansebudsjett. Referansebudsjettet er laget for å vise hva prisene er når man lever på et rimelig forbruksnivå og hva forbruksutgiftene er for ulike husholdninger. Hva som legges i rimelig forbruksnivå er det alminnelige forbruket som aksepteres av nordmenn flest (Forbruksforskningsinstituttet SIFO, 2017). Vi velger likevel å tolke SIFOs referansestandarder særlig innskrenkende.

Dette bør også ses i sammenheng med muligheten til å ta opp boliglån. Kredittinstitusjoner har strenge regler for hvor store lån de vil gi, både i forhold til inntekt og boligens verdi. Her tas det også hensyn til konsum av andre goder enn bolig. Summen av dette gir en maksimal låneramme som en husholdning kan betjene. Boliglånsforskriften setter rammer for hva en kredittinstitusjon kan gi i lån. Det er krav til lånets belåningsgrad, altså egenkapitalkravet, avdragsbetaling, kundenes betjeningsevne og gjeld i forhold til inntekt. (Boliglånsforskriften, 2018). Selv om en husholdning har en tilfredsstillende betjeningsevne, kan kravet om egenkapital hindre kjøpere i å gå til anskaffelse av bolig. Dermed kan de strenge kravene til opptak av lån skape et affordability-problem.

## 1.2 Problemstilling

For å få grep om en stadig økende utfordring på boligmarkedet har man sett diverse private og offentlig aktører forsøke å utvikle innovative bomodeller. Modellene tar sikte på å løse en sammenfattet utfordring om å etablere seg innenfor eierlinjen i boligmarkedet. Modellenes suksess beror seg på om hvorvidt de faktisk fremmer en bærekraftig boligkarriere på boligmarkedet, ved å legge til rette for en oppnåelig inngangsbillett i markedet, holde boutgiftene på et rimelig nivå og skape fleksibilitet ved en endret livssituasjon. Problemstillingen kan dermed utledes slik:

***I hvilken grad bidrar eksisterende boligmodeller til å fremme en bærekraftig boligkarriere i den tredje boligsektoren?***

For å kunne svare på denne problemstillingen, fordrer det først og fremst å definere målgruppen som modellene retter seg mot, som her vil være den tredje boligsektoren. Dette begrepet er utredet i en veldig liten grad, og følgelig vil det være et definisjonsspørsmål som må besvares, i form av en underproblemstilling:

- i. *Hvordan defineres den tredje boligsektoren?*

I det neste vil fokuset falle på hvilke modeller som eksisterer. Modellene som velges ut, vil ha som mål å løse utfordringene for det segmentet som besvares av første underproblemstilling. Modellstudiet vil bestå av både modeller som er implementert og konsepter som er utredet i den grad at modellen kan implementeres. Modellene i seg selv skal være fra nyere tid, og det vil derfor

vanskelig la seg gjøre å fremskaffe erfaringsbasert data. Den andre underproblemstilling vil dermed være:

ii. *Hvilke boligmodeller finnes?*

Forskjellige boligmodeller utvikles på bakgrunn av den politikken som føres og tilpasses det markedet som finnes i det geografisk avgrensede området. Dersom disse skal sammenlignes og eventuelt forbedres, må de i den grad settes opp mot de politiske føringene i et prispresset område. Forbedringen gjøres med det verktøyet som politikken legger til rette for. I denne sammenhengen vil slike verktøy refereres til som virkemidler, både av politisk og finansiell art. Den tredje underproblemstillingen som skal besvares vil dermed bli:

iii. *Hvordan kan de eksisterende modellene forbedres ved bruk av regulative og finansielle virkemidler?*

Arbeidet består dermed av både av et definisjonsspørsmål, vurdering og forbedring av modeller.

### 1.3 Definisjoner

*Tabell 3: Definisjon av enkelte begreper.*

<b>Boligkarriere</b>	Komme seg inn på boligmarkedet, og klare å oppholde seg der ved en endret livssituasjon som f.eks. familieforøkelse. Forstås som fleksibilitet i bosituasjonen.
<b>Boligmodeller</b>	Modeller som sikter etter å enten tilby rimelige boliger eller som bidrar til at flere får en inngangsbillett til boligmarkedet.
<b>Bærekraftig</b>	Oppholde seg i boligmarkedet uten å forsømme andre viktige aspekter, som bo- og levestandard. Defineres av en tilfredsstillende boutgiftsandel.
<b>Disponibel inntekt</b>	Inntekt som står til rådighet etter at skatt og andre utgifter er betalt. Differansen mellom lønn, offentlig stønad og andre inntekter på den ene siden og skatte- og formuesutgifter og andre utgifter på den andre siden.
<b>Private aktører</b>	Aktører innenfor eiendom som jobber på markedsvilkår og/eller etter profitt. Definisjonen inkluderer boligbyggelag.
<b>Tredje boligsektor</b>	En sektor innenfor boligmarkedet som faller mellom den første og andre boligsektoren. Denne sektoren defineres på forskjellige måter. En nærmere definisjon forklares senere i oppgaven.
<b>Virkemidler (finansielle)</b>	Finansielle tiltak som brukes for å få en gitt virkning.
<b>Virkemidler (politiske)</b>	Politiske tiltak som brukes for å få en gitt virkning.

## 1.4 Forutsetninger og avgrensninger

Utgangspunktet for oppgaven vil i stor grad være Oslo. Som vist i introduksjonen har Oslo et helt annet boligmarked enn resten av landet, noe som gjør det særlig utfordrende å komme inn på boligmarkedet. Oslo er et særlig prispresset område og inngår i definisjonen for urbant område. Derfor er det mer interessant å avgrense oppgaven til å gjelde Oslo.

Prosjektet vil i stor grad fokusere på å finne løsninger for den tredje boligsektoren. Løsningene som det vises til, vil i stor grad også kunne hjelpe de mest vanskeligstilte på boligmarkedet, men hovedfokuset til prosjektet vil gjelde den gruppen som ikke har lav nok inntekt til å motta støtte fra tredjeparter, men heller ikke høy nok inntekt til å kunne spare til egen bolig. Ettersom prosjektet ser bort fra de aller meste vanskeligstilte, vil det også ses bort fra individrettede virkemidler som ikke direkte påvirker segmentet som er definert innenfor prosjektets rammer.

En annen avgrensning er eierlinja og eierboliger, det er tilnærmet ingen fokus på leieboliger. Leiemodeller og andre leie-ordninger ses bort fra i prosjektet, i den grad ordningen ikke fører til direkte eierskap. Det har vært et mål fra regjeringen siden andre verdenskrig om at flest mulig skal eie sin egen bolig. På bakgrunn av det målet har vi i Norge den høyeste eierandelen i Norden, og blant de høyeste i verden. 76,9 prosent av norske husholdninger eier sine boliger (SSB, 2017b). Fra etterkrigstiden har eierandelen steget med nesten 30 prosent.

Boligeiere gis en del skattefradrag for å eie bolig, dermed kan de nyte godt av en gunstig boligbeskatning. Boligeiere subsidieres indirekte med omtrent 55 milliarder kroner i året gjennom skattesystemet. Til sammenligning er den offentlige ressursbruken for å hjelpe vanskeligstilte med bosted 7 milliarder kroner (NOU 2011: 15, 2011). Samtidig har det vært en sterk prisøkning i boligmarkedet de siste 15 årene. Dette har vært med å øke formuen for en stor del av befolkningen. Dette gjør også at eiemarkedet er det mest dominerende innen boligmarkedet i Norge. Altså er det grunn til å tro at den største velgermassen er innenfor dette markedet, og antakelig vil politikken føres til fordel for eierne.

Selv uten skattefordelene ved å eie bolig vil det fortsatt være rimeligere å eie fremfor å leie. Det ene er boligprisøkningen, men også det at mange leier ut en del av sin bolig eller en sekundærbolig. I Oslo er 15,88 prosent av boligmassen sekundærboliger (Pihl, 2018), det er dog ikke alle som brukes som utleieobjekter, men mer som spekulasjonsobjekt i boligmarkedet. Det å leie en bolig gir ikke like stabile og trygge rammer for boforholdene. Selv om Husleieloven legger opp til en viss grad av trygghet for leietakere, står ikke det nødvendigvis i veien for utleiere å kunne si opp kontrakten. Mange vil med tiden si opp leiekontrakten for å enten bruke boligen selv eller selge den, noe som loven tillater. Det fører til at mange opplever det som vanskelig å finne stabile og trygge boforhold i det private leiemarkedet (NOU 2011: 15, 2011). En boligeier vil ta bedre vare på boligen slik at slitasje og vedlikeholdskostnader reduseres. Samtidig vil en eier når han vedlikeholder boligen sin selv kunne gjøre dette skattefritt. Leietaker kan i mindre grad enn eier å bestemme når det er nødvendig med vedlikehold. Det fører til at boligeiere kan i større grad ha kontroll over bokostnader. En leietaker vil ikke føle et like stort ansvar for å redusere slitasje og bruke ressurser på vedlikehold, og utleier vil kunne kreve høyere leie som kompensasjon for slitasjen. Dette i sum gir høyere bokostnader for leietakere.

Prosjektet tar heller ikke hensyn til hvorvidt et individ oppfyller kravene til å gjøre seg kvalifisert til å motta finansiering. Innenfor rammene ser vi kun hen til det minste egenkapitalkravet på 15 prosent, og oppsparingen til denne. Individets situasjon etter at boligen er anskaffet vil også falle utenfor prosjektet.

## Kapittel 2      Metode

Metodekapittelet skal beskrive hvilken fremgangsmåte vi har valgt for å løse vår problemstilling. Derfor henger problemstillingen og metoden tett sammen.

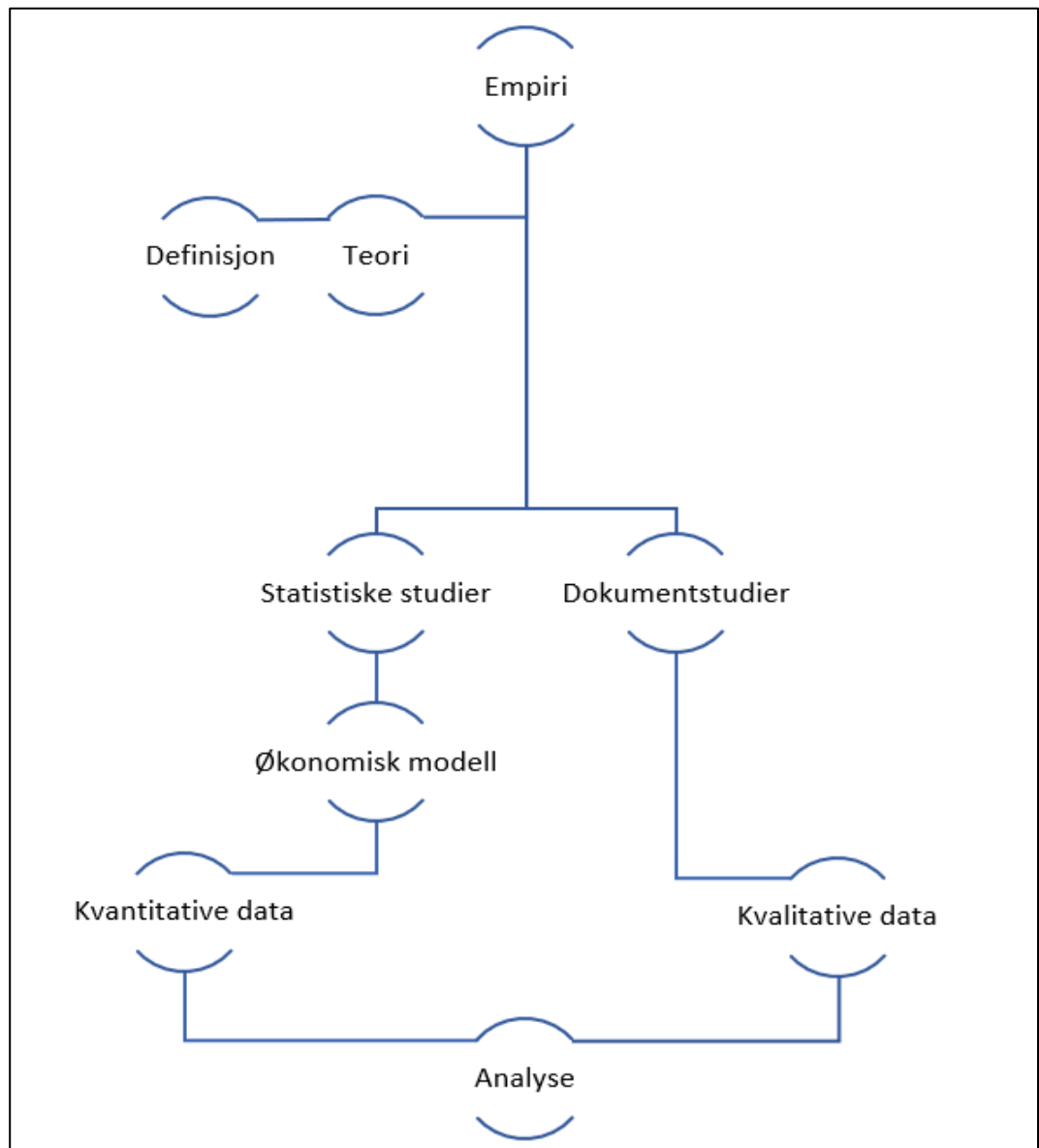
*«Vi ser på forskningsmetoder som forskjellige type verktøy du har i verktøykassen. Metode er en strategi eller en teknikk du benytter for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap» (Everrett & Furseth, 2012)*

Den overordnede problemstillingen for denne oppgaven er å undersøke i hvilken grad eksisterende boligsosiale modeller bidrar til en bærekraftig boligkarriere for den tredje bolig sektor. Det foretas dokumentanalyser først og fremst for å svare på første underproblemstilling. Ettersom definisjonen av den tredje boligsektor er uklar, har vi valgt å tolke teori for å skape egnet definisjon til dette temaet. I det neste foretas dokumentanalyser basert på empiriske studier for å skape oversikt over både nasjonale og internasjonale konsepter og modeller som eksisterer eller har eksistert. Ved uklarheter eller behov for mer dyptgående kunnskaper om modellene har vi foretatt intervjuer med sentrale informanter som hadde innvirkning på de valgte boligsosiale modellene. Den siste underproblemstillingen tar sikte på å kort vurdere forbedringspotensialet i boligmodellene, i form av virkemidler. Forståelse av virkemidler i eiendomsarenaen blir satt i kontekst gjennom teoretisk rammeverk. I vurderingen av om det foreligger slik potensiale, ses mulighetene for å legge til rette for å introdusere modellene i prispressede områder som Oslo.

### 2.1 Prosjektets fremgangsmetode

Prosjektet består av empiri som er hentet gjennom en samfunnsvitenskapelig metodikk. Både statistiske studier og gjennomgående dokumentstudier er med på å danne grunnlag for empirien, som suppleres gjennom definisjonsteori. I arbeidet med teorien har det blitt utformet en definisjon for å belyse problemstillingen. Definisjonen har også skapt en forståelse på hva og hvem vi ønsker å sette fokus på under arbeidet. De statistiske studiene danner grunnlag for problemformulering. Statistikken som er hentet fra offentlige statistikkregistre, er videre brukt for å utarbeide en økonomisk modell. Modellen er benyttet for å trekke ut relevante kvantitative data, som brukes i videre analyse. Parallelt med de statistiske studiene

er det foretatt dokumentstudier, som har bidratt til kvalitativ data som også brukes inn i analysen.



Figur 11: Prosjektets fremgangsmetode

## 2.2 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode har sitt fokus på teorier om fortolkning og menneskelige erfaringer. Gjennom skriftlige tekster, samtaler eller observasjoner kan det samles datamateriell som bearbeides og gir grunnlag for analysen i oppgaven. Dataen som samles inn er ikke-kvantitativ data og betegnes ofte som myke data som ikke er mulig å gjøre om til tall. Dermed gir det helt annen informasjon enn hva kvantitative data gir. En kvalitativ tekst vil gå i dybden innenfor et avgrenset empirisk felt, der

målet er å samle inn informasjon og tolke disse i forhold til deres kontekst. Den kvalitative metoden er eksplorativ, altså den er undersøkende eller utforskende. (Harboe & Eriksen, 2008).

Vår tilnærming til den kvalitative datainnsamlingen baserer seg på analyser av de boligsosiale modellene som egner seg for å løse oppgaven og som gir et bidrag til den tredje boligsektor etter vår oppfatning. I informasjonshenting av boligsosiale modeller har vi funnet mye inspirasjon i en studie for boligsosiale løsninger. I denne studien har bydelsutvalget hatt et ønske om at Gamle Oslo blir en pilot-bydel for boligsosiale løsninger. Studien viser en samling av nasjonale og internasjonale eksempler på alternative måter for å fremskaffe og organisere boliger. Videre datainnsamling er hentet fra offentlig tilgjengelig informasjon og der noe har vært uklart eller utilgjengelig ble det foretatt intervjuer med utviklerne av modellene. De ulike aktørene som ble intervjuet i arbeidet med dette prosjektet er:

- Boligbyggelaget TOBB, Gruppeleder avdeling Eiendomsutvikling.
- Grape Architects, Urban planner and architect.
- Oslo Kommune, Byrådsavdeling for byutvikling.

Mye av datamaterialet vi har innhentet, er fra Norsk institutt for by- og regionforskning. Forskerne på instituttet har bistått til å få en dypere forståelse av deres publikasjoner. Gjennom offentlige dokumenter, artikler og litteratur har vi kartlagt den norske boligpolitikken og tilgjengelige virkemidler. For å gi en forståelse til den fungerende boligpolitikken er det forsøkt å tolke eiendomsteori på et mer generelt nivå. Denne empirien brukes i videre analyse for å studere forbedringspotensialet.

## 2.3 Kvantitativ metode

Den kvantitative metoden baserer seg på tall, svar eller fakta som kan telles og beregnes statistisk. Datainnsamlingen kan skje på forskjellige måter, men det mest vanlige er spørreundersøkelser eller eksperimenter (Harboe & Eriksen, 2008). Metoden er beskrivende og vil dermed hjelpe forskeren med å få et overblikk over problemets omfang. Det som er viktig å ta hensyn til er at tallene isolert, sjeldent vil gi nok informasjon til å løse problemstillingen, og det må settes av tid til grundig

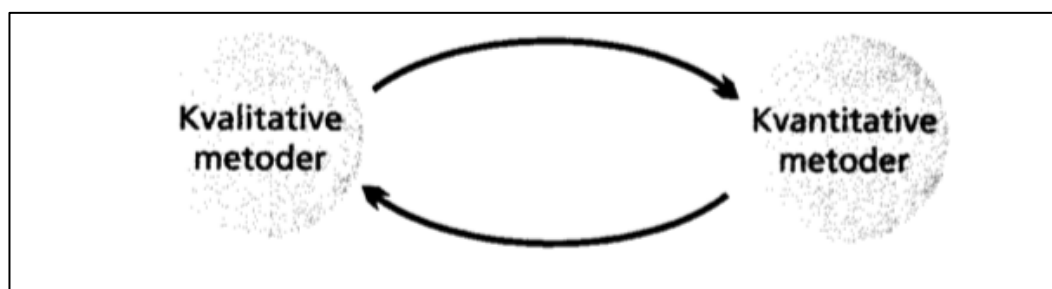
tolkningsarbeid av den kvantitative dataen. Likevel er metoden mer strukturert enn kvalitativ metode, der forskeren har mer kontroll på datainnsamlingen.

Våre kvantitative data er i all hovedsak samlet inn fra SSB for utarbeidelsen av kalkylen for tidsperspektiv i boliganskaffelse. Her er det lagt inn en rekke variabler som medianinntekt, levekostnader, bokostnader, antall husholdninger, lån, sparing, renter og inflasjon. Som et ledd i å løse problemstillingen blir de boligsosiale modellene satt inn i den kalkylen og dermed ser vi om tiden for anskaffelse av bolig forkortes og eventuelt hvor mye den forkortes.

## 2.4 Kombinert metode

I arbeidet med et forskningsprosjekt kan det ved noen tilfeller være klokt å kombinere forskningsmetoder. Der det viser seg at forskerne vil benytte seg av en kombinert metode, vil det være en god strategi å benytte seg av én metode for så å supplere den med en annen metode.

I prosjektet har vi valgt å kombinere kvalitativ og kvantitativ metode. Den kvalitative metoden gir et godt overblikk, men for å forstå prosessen er det slik at forståelsen blir mye bedre med de kvantitative dataene. Fra de kvalitative dataene er det definert variabler som innsnevrer kravene til en fungerende boligmodell. I analysen sees boligmodellene gjennom disse variablene og modellene som ikke oppfyller kravene til variablene lukes ut. De kvantitative dataene fra den økonomiske modellen legges videre inn i analysen for videre å innsnevre modellene for å få et best mulig resultat.



*Figur 12: Kombinert metode med kvalitativ og kvantitativ. Hentet fra: (Harboe & Eriksen, 2008)*

## 2.5 Datamateriale og analyse

I vurderingen av hvilke modeller som besvarer problemstillingen, er det flere faktorer som blir vektlagt. Kravene for å inkludere en modell i prosjektet er både at modellene skal føre til eierskap og samtidig være et bidrag til den tredje boligsektoren.

Grunnlaget for den økonomiske modellen er hentet fra Barlindhaug og Astrup sin drøftelse av «Housing Affordability». Fra den utviklet vi vår egen kalkyle med egne parametere og forutsetninger. Kalkylen beregner hvor lang tid det vil ta for en person å nå egenkapitalkravet, under gitte forutsetninger. Ved å implementere de boligsosiale modellene inn i kalkylen kan vi analysere hvor mye sparetiden forkortes, og om det gir et vesentlig utslag.

### 2.5.1 Enheter, variabler og verdier

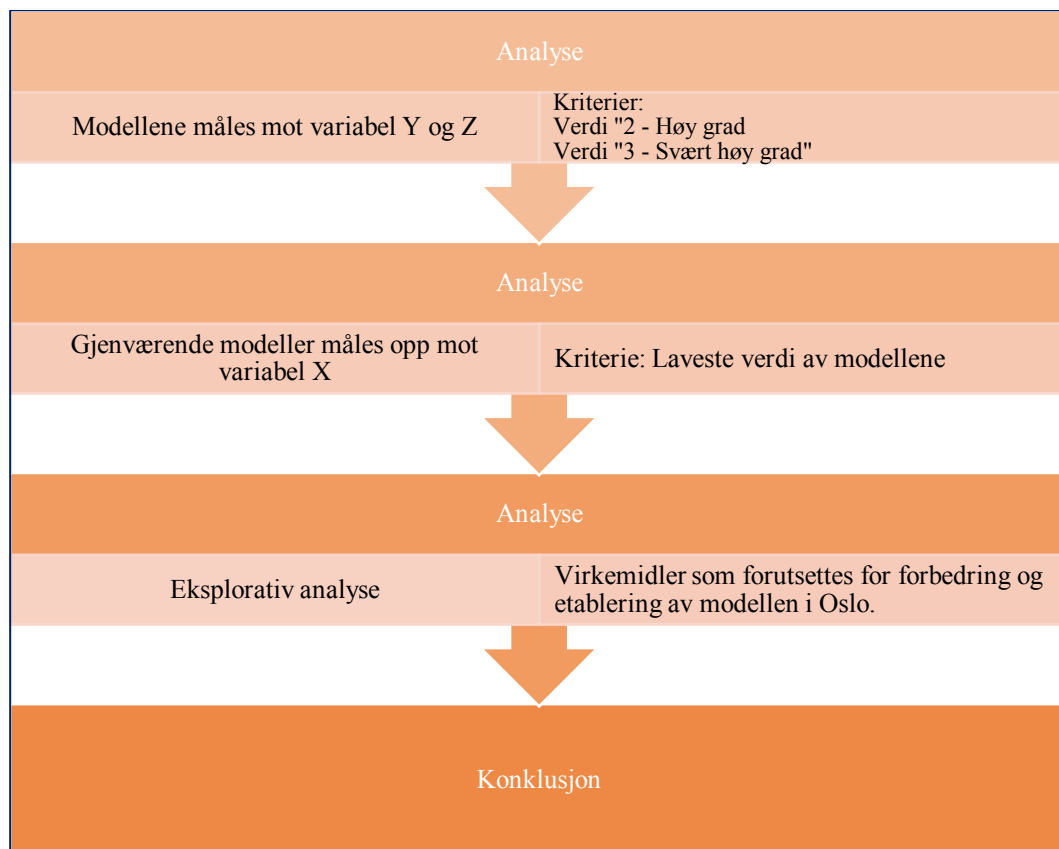
Enheter forstås som det undersøkelsen handler om, eller noe vi forsøker å si noe om. I prosjektet anser vi modellene til å være enhetene. Prosjektet definerer også en befolkningsgruppe innenfor boligsektoren og anses i den grad å være utforsket på makronivå. Ettersom modellene forsøker å fortelle noe om individers bosituasjon, anses enhetene å være på mikronivå. Egenskapene ved modellene som vi ønsker å undersøke deles i tre diskrete variabler;

**Tabell 4: Variabler og verdier**

<i>Variabel</i>	Navn	Defineres av	Hentes fra	Verdier
$X$	Oppsparingstid av egenkapital	Kalkylen	Empiri	Antall hele år (0, 1, 2, 3, 4, 5 ...)
$Y$	Bærekraft	Forhold i modellene som påvirker boutgiftsbelastning	Teori	0 - Svært liten grad 1 - Liten grad
$Z$	Fremming av boligkarriere	Forhold i modellene som påvirker fleksibilitet i bosituasjon	Teori	2 - Høy grad 3 - Svært høy grad

Med diskrete variabler menes variabler der avstanden mellom verdiene er markant, og det er få verdier på variabelen. Dette i motsetning til kontinuerlige eller dikotome variabler. Data for variabel X, oppsparingstid av egenkapital, er målt ut fra den økonomiske modellen som er utviklet. Parametere som er lagt inn i denne kalkylen, er kvantitative data fra statistiske studier foretatt. For variabel Y, som forestiller grad av bærekraft, er boutgiftsbelastning bestemmende faktor. I den grad en modell øker individets boutgiftsbelastning, vil også modellen i liten grad fremme bærekraft. Det samme gjelder fremming av boligkarriere, der modellen i svært høy grad fremmer boligkarriere, dersom fleksibiliteten er høy.

I første delen av analysen måles variablene Y og Z mot modellene. Dersom disse variablene har oppfylt kravene til å både fremme bærekraft og fremme boligkarriere, er det gitt verdi "2 – Høy grad" eller høyere for hver av variablene. De modellene som har oppfylt kriteriet, er videre analysert gjennom variabel X, der kalkylen definerer hvor lang tid, ved bruk av hver modell, individet ville brukt på å spare tilstrekkelig egenkapital. Dette er gitt en verdi, basert på antall år, der lavere er bedre. Modellene med høyeste verdi (år), faller bort. Analysen fortsetter med å vurdere den siste modellen som står igjen, og hvilke virkemidler som anses vesentlige for å kunne etablere en slik modell i prispressede områder som Oslo.



Figur 13: Analyseprosessen

## 2.6 Forskningsetikk

I oppgaven behandles ikke data som direkte eller indirekte identifiserer enkeltpersoner. Prosjektet er likevel meldt til Norsk senter for forskningsdata (NSD) for personvern. Korrespondansen til NSD er vedlagt under kapittelet for vedlegg. Der det er foretatt intervjuer med informanter er det utvist forsiktighet med måten disse blir framstilt på, og informantene er anonymisert.

## 2.7 Validitet og reliabilitet

Validitet eller gyldighet har å gjøre med hvor relevant datamaterialet er for forskningsprosjektet. Spørsmålet blir da om man har samlet inn et for snevert innhold av data, eller om man har oversett viktig data i informasjonssamlingen. Det overordnede målet er å samle inn relevante data for å kunne besvare problemstillingen og ta med all data som spiller en rolle i problemstillingen (Everrett & Furseth, 2012). Reliabilitet handler om hvilken kvalitet datamaterialet har, og hvor pålitelige de er. Dersom materialett ikke er pålitelig, vil det ikke være brukbart til å besvare problemstillingen.

Prosjektet gjøres hovedsakelig på bakgrunn av tall fra SSB, som anses å være svært pålitelig. Vi har forsøkt etter beste evne å hente inn alt av relevant data, og anser prosjektet med middels til høy grad av reliabilitet. Det er foretatt svært grundige undersøkelser av relevante boligsosiale modeller. Informasjon om modellene er hentet fra diverse kilder, hovedsakelig fra nettsider, medieoppslag og egen presentasjon fra aktørene. Det tas ikke høyde for om data fra SSB er feil, men vi utviser derimot forsiktighet og objektivitet ved data fremskaffet av informantene selv. Dette bunner i informantenes tilknytning til sine modeller. Det utvises også forsiktighet i vår tolkning av det teoretiske rammeverket, da dette er en analogisk tolkning av teori som i utgangspunktet er ment til å forklare andre fenomener. Den selvutviklede kalkylen for å forklare tidsperspektivet består hovedsakelig av data hentet fra SSB. Vi anser dataene som reliable og måten dataen er brukt på som middels grad av reliabilitet.

## Kapittel 3 Det teoretiske rammeverket

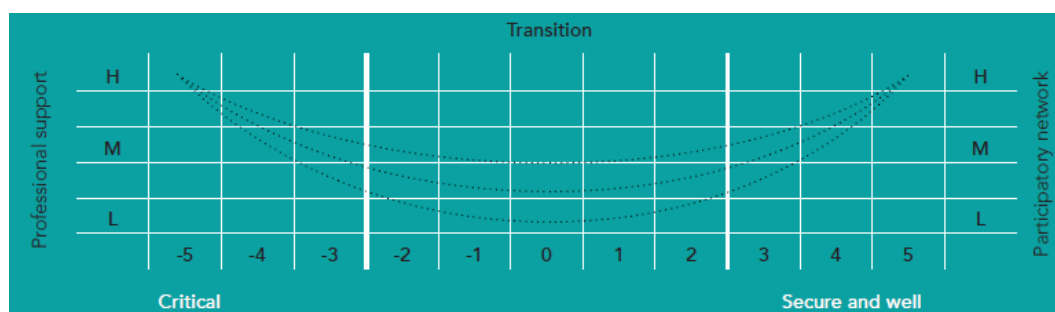
### 3.1 Den tredje boligsektoren

Innenfor den norske boligpolitikken er rollene fordelt mellom staten og det frie markedet. Staten legger rammer og gjennom Husbanken innfører virkemidler som retter seg mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er videre kommunenes oppgave å forvalte disse virkemidlene i den grad det er nødvendig. Det frie handlingsrommet i den norske boligpolitikken er lagt opp til at det er private aktører som i stor grad står for forsyning av boliger i markedet. Dette markedet styres av etterspørselen og fylles opp av den marginale betalingsvilligheten. De med lavest kjøpekraft blir dermed utkonkurrert og må benytte seg av individrettede virkemidler og statlige ressurser for å øke betalingsvilligheten sin. De offentlige individrettede virkemidlene stiller i midlertidig også krav til sine klienter.

**Tabell 5: Tilbydere, eierstruktur og målgruppe innenfor de tre boligsektorene.**

Kommunale boliger	Den tredje boligsektoren	Markedsstyrte boliger
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tilbydere Kommunen</li><li>• Eiestruktur Primært leieboliger</li><li>• Retter seg mot De vanskeligstilte</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tilbydere Ikke kartlagt</li><li>• Eiestruktur Eieboliger</li><li>• Retter seg mot Ikke kartlagt</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tilbydere Aktører drevet av profit</li><li>• Eiestruktur Eie- og leieboliger</li><li>• Retter seg mot De som har tilstrekkelig inntekt. Ressurssterke.</li></ul>

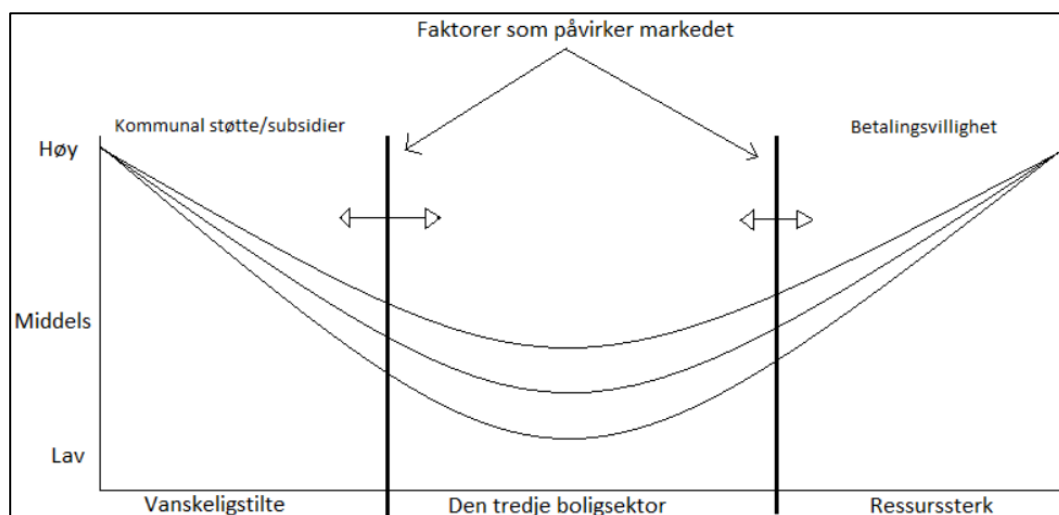
I forbindelse med utredning og analysing av et rammeverk for deltakelse og inkludering i nabolag har Civic Systems Lab, Lankelly Chase Foundation og Lambeth Council utviklet et system for identifisering og inkludering av deltakere i nabolag. Systemet som er utviklet kan i samme grad benyttes til å forklare den tredje boligsektoren i Norge.



**Figur 14: Transition. Kilde: (Civic Systems Lab et al., 2015)**

Antagelsen i deres teoretiske rammeverk er at befolkningen i nabolaget kan grupperes mellom den delen som har behov for støtte og den delen som settes til arbeid. Kurven strekker seg fra -5 til 5, der den delen av befolkningen som befinner seg i -5 behøver høy grad av støtte. På motsatt side finner man den delen som har høy grad av trygghet som bunner i mangfoldig inkludering. Dette gjør at kurven får en konveksform, hvilket betyr at man i 0-punktet vil finne den delen som hverken når opp til en grad av trygghet i bosituasjon i form av inkluderende arbeid eller oppfyller kravene for å motta støtten. De øvre og nedre rammene illustreres av de hvite linjene mellom -3 og -2, og 2 og 3.

Denne modellen kan tolkes analogisk for å identifisere og legge rammer for den tredje boligsektoren i Norge. Dersom man beholder behovet for støtte på den ene siden, og bytter ut inkluderende arbeid med betalingsvillighet på den andre siden, vil modellen kunne illustreres slik:

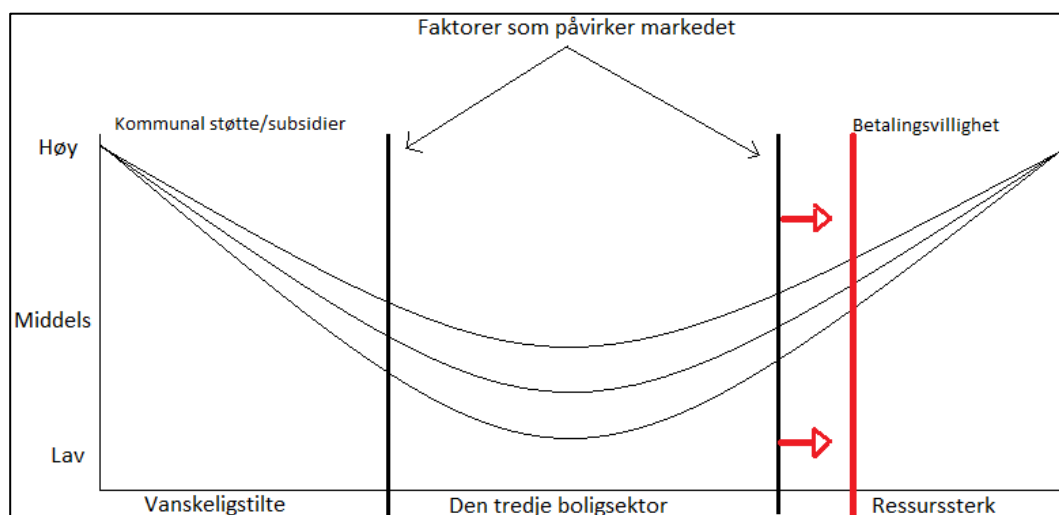


Figur 15: Identifisering av den tredje boligsektoren.

For de mest ressurssterke som kan operere etter markedets vilkår, vil betalingsvilligheten være svært høy. Jo mer man beveger seg til venstre i figuren, desto mer vil betalingsvilligheten falle. Man vil nå den øvre skillelinjen mellom ressurssterk og den tredje boligsektoren på et visst punkt, og ikke lenger være i stand til å operere i det allerede etablerte markedet. På motsatt side defineres de vanskeligstilte med høy grad av støtte og subsidier, som fyller opp individenes

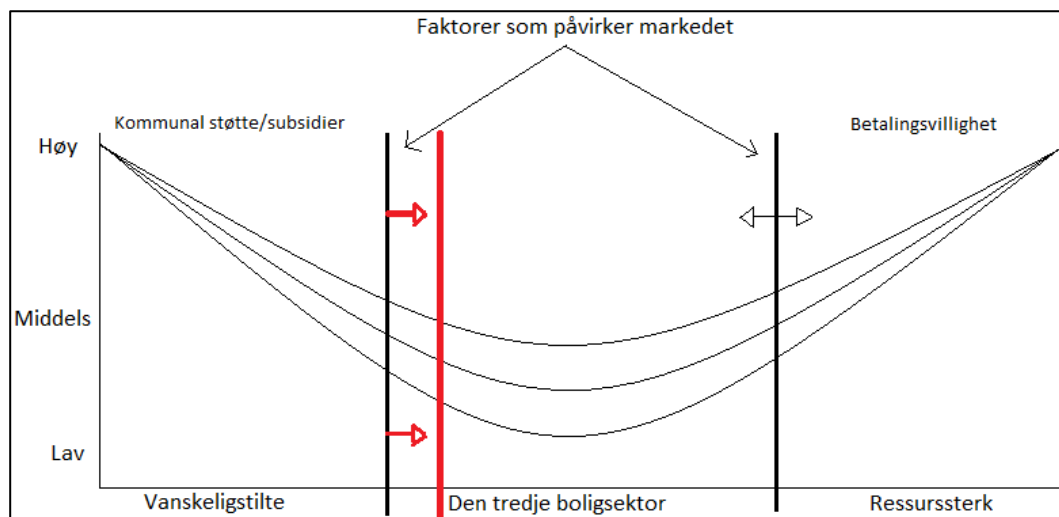
kjøpekraft, og følgelig betalingsvillighet. Denne støtten synker desto nærmere man kommer den nedre skillelinjen mellom vanskeligstilte og den tredje boligsektoren.

Begge disse skillelinjene er variable faktorer som påvirkes av både ytre og indre forhold i markedet. Dette betyr at skillelinjene er dynamiske og beveger seg opp eller ned ved enhver gitt situasjon. Eksempelvis vil boligpolitiske innstramminger, som f.eks. forhøyet krav for egenkapital ville føre til et skift til høyre i den øvre skillelinjen. Dersom bankenes krav for egenkapital for låneopptak eksempelvis øker fra 15 prosent til 20 prosent, vil dette føre til at færre vil kunne finansiere boligen ved banklån, og videre konkurrere i det frie markedet. Man vil få en økning innenfor den tredje boligsektoren.



Figur 16: Skift til høyre i den øvre skillelinjen. Den tredje sektoren øker.

På samme måte vil også den nedre skillelinjen kunne bevege seg oppover eller nedover. Et godt eksempel på en slik variabel er kravet til inntekt for å gjøre seg kvalifisert til å motta støtte fra Husbanken. Fra januar 2019 er den øvre inntektsgrensen for å motta bostøtte fra Husbanken i Oslo 19.937 kroner i måneden (Husbanken, 2018). Dersom denne grensen skulle økt (utover inflasjonen), vil færre kunne få bostøtte. Kravene regnes da som innskrenkende, og den nedre skillelinjen vil følgelig flyttes til venstre. Den tredje boligsektoren økes. Dersom inntektsgrensen skulle synke, vil flere ha muligheten til å søke bostøtte, og skillelinjen vil skiftes til høyre. Den tredje boligsektoren vil dermed synke.

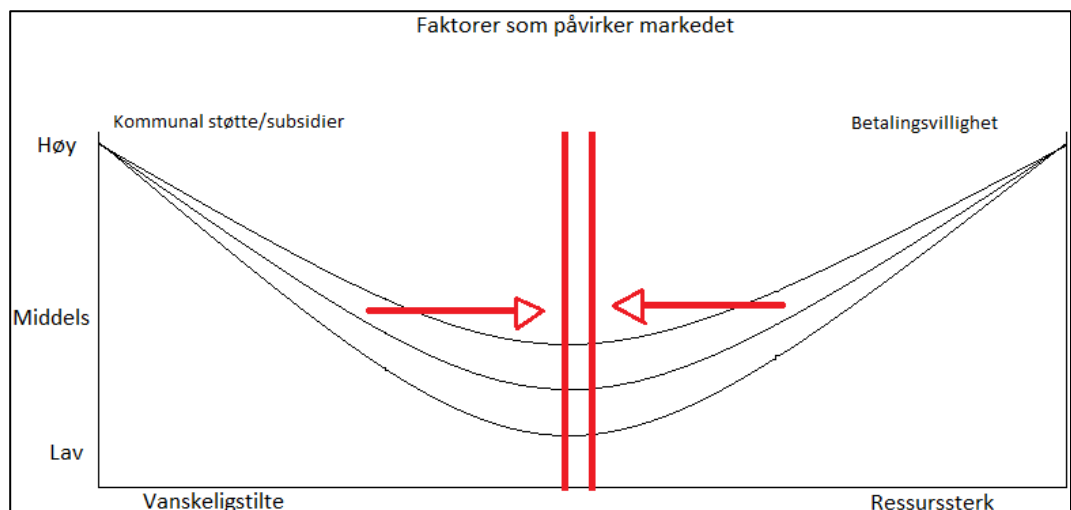


*Figur 17: Skift til høyre i den nedre skillelinjen. Den tredje sektoren innskrenkes.*

Den midterste delen illustrerer den tredje boligsektoren, der bunnpunktet til kurven viser den delen av befolkningen som har lavest kjøpekraft. Dette rammeverket definerer denne sektoren utfra individenes konkurransekraft og behov for støtte. Altså vil selve kurven forestille konkurransekraften. I den grad de vanskeligstilte i markedet mottar støtte fra Husbanken, vil dette øke konkurransekraften deres. Kurven vil derfor øke jo lenger ut mot venstre den kommer. Kurven kan dermed forstås som grad av konkurransekraft.

Ved bruk av begge skillelinjene vil det være mest nærliggende å tro at man kan minske den tredje boligsektoren ved å både:

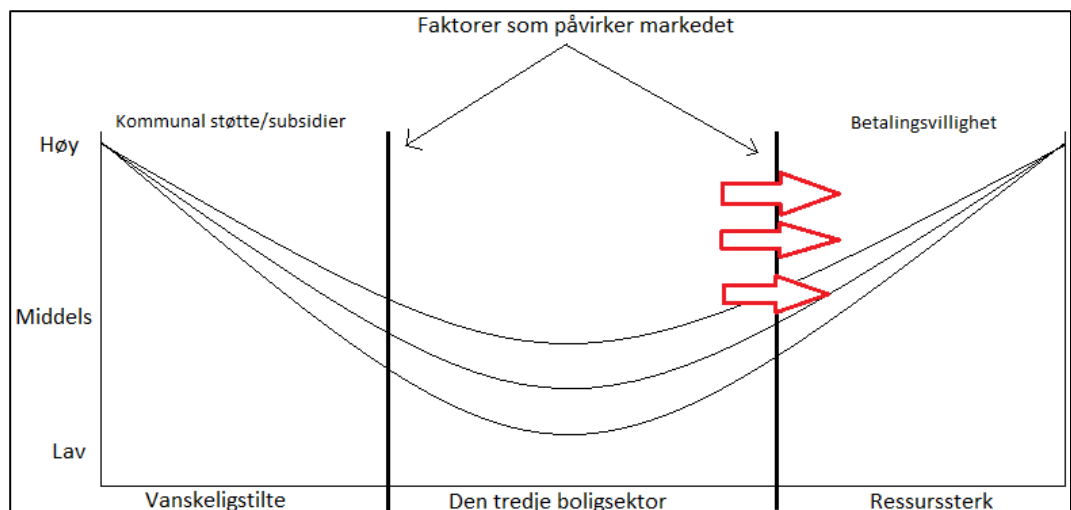
- i. Utvide kravene for å kunne motta støtte, slik at den nedre skillelinjen skiftes utover mot høyre
- ii. og lempe kravene for å gå til anskaffelse av bolig, slik at den øvre skillelinjen skiftes mot venstre.



Figur 18: Minimalisering av den tredje boligsektoren.

I midlertidig finnes det utfordringer med begge disse alternativene. Ved å ta i bruk første alternativ, vil man utvikle boligmarkedet i en uønsket retning, både politisk og samfunnsøkonomisk. Alternativet innebærer å øke antall vanskeligstilte individer på boligmarkedet, og vil også skape store utfordringer i et lengre perspektiv med hensyn på bærekraftighet. Det antas derfor at denne skillelinjen ikke ønskes utvidet, men heller innskrenket. Det andre alternativet innebærer å lempe på faktorer som styrer den øvre skillelinjen. Dette fører til økt kontroll av boligmarkedet og tar tak i konkurransen ved roten. Utfordringen vil være at et komplett regulert og kontrollert marked kan tenkes å skape et demokratisk problem. Antagelsen her er at endringen vil være til de grader radikal, at dette ikke lar seg gjennomføre.

Man går derfor ut ifra at den tredje boligsektoren vil alltid være tilstede. Målet bør derfor være å skape en gjennomgang som gir en økt forutsigbar og bærekraftig boligkarriere, der oppholdet innenfor den tredje boligsektor ikke blir en felle. Det må altså være mulig å bevege seg fra den tredje boligsektoren forbi den øvre skillelinjen, når dette behovet melder seg. Denne oppgaven fokuserer i midlertidig ikke på den andre boligsektoren, eller gruppen som defineres som vanskeligstilte. Målet i denne oppgaven blir derfor overgangen mellom den øvre skillelinjen, og plasseres innenfor dette sjiktet.



Figur 19: De røde pilene illustrerer ønsket retning og legger seg der oppgavens fokus ligger.

### 3.1.1 Hvem finnes innenfor den tredje boligsektoren?

Innenfor den midterste delen i figuren, finner man den tredje boligsektoren. Dette er ikke en homogen gruppe, derfor er det heller ikke en fellesnevner som forklarer hvorfor disse individene havner innenfor gruppen. For mange er det selvfølgelig økonomien som innskrenker mulighetene deres for å krysse den øvre skillelinjen. Innenfor denne sektoren er det primært leieboliger. Det er ikke utenkelig at enkelte individer ønsker å forbli innenfor denne sektoren fordi det anses mest hensiktsmessig i deres situasjon.

Studenter er en del av den tredje boligsektor. De har mulighet til å enten bo i kollektiv eller til å leie en studentbolig gjennom blant annet Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO), andre studentboliger eller private utleieboliger. For studentene er utleieboligene en midlertidig situasjon, som de etter studiene ønsker seg ut av. Etter studietiden vil de fleste studentene fortsatt oppholde seg i den tredje boligsektor, så fremt de ikke har spart opp kapital eller får hjelp til kjøp av bolig fra tredjepart.

Eldre, syke, funksjonshemmede og andre som har behov for en tilrettelagt bolig kan leie en omsorgsbolig. Boligene er tilpasset bevegelseshemmede og tilrettelagt for at nødvendige tjenester og omsorg skal kunne mottas. Det er naturlig at disse er en del av den tredje boligsektor, og at de ikke ønsker å flytte fra boligene de har ettersom at boligene er tilpasset deres behov.

Disse gruppene faller imidlertid utenfor denne oppgaven. Denne oppgaven tar for seg de individene som begrenses av økonomiske grunner, altså gruppen som innenfor den tredje boligsektoren som begrenses primært av for lav inntekt til å spare opp kapital. Denne gruppen vil herved bli referert til som 'Den tredje boligsektoren'.

### 3.1.2 Den nedre skillelinjen

Skillet mellom de vanskeligstilte og den tredje boligsektoren bestemmes ut ifra flere faktorer. Tidligere er det nevnt at én slik faktor er tilgang til støtte fra offentlig støtteapparat, som blant annet Husbanken. I tillegg til en del generelle krav er Husbankens vurdering for å motta støtte i stor grad bestemt av individets inntekt. Deres inntektsgrense tilsvarer kroner 19.937 i måneden, altså må individet ha en inntekt under dette beløpet for å motta bostøtte. Dette er én måte å beregne grense for nedre skillelinje.

Innenfor temaet "Affordable Housing" er det også blitt en generell konsensus å benytte seg av måltall for å definere vanskeligstilte samfunnsgrupper. Man ser på medianinntekten til samfunnet for øvrig og definerer lavinntektsgruppene i forhold til dette tallet. Organisasjon for økonomisk samarbeid og utvikling (OECD) benytter seg av EU50, altså 50% av medianinntekt, mens generelt i EU benytter man seg av EU60 – altså 60% av medianinntekten. Fordelen ved å bruke EU60 er at man fanger opp større andel av samfunnet, også den gruppen som er i ferd med å havne innenfor gruppen «vanskeligstilte». En annen vesentlig forskjell mellom disse to skalaene er at de legger forskjellig vekt på stordriftsfordelene i husholdningen. Dersom man benytter seg av EU60 for å skille mellom den tredje boligsektoren og vanskeligstilte, vil skillet grense til 60% av medianinntekt. Medianinntekten for aleneboende i Oslo under 45 år beløper seg til kroner 314.000 (SSB, 2018c). Ved bruk av EU60, vil altså grensen ved nedre skillelinje være kroner 188.400. Omgjort i månedlig inntekt, for sammenligning med Husbankens krav, utgjør dette kroner 15.700.

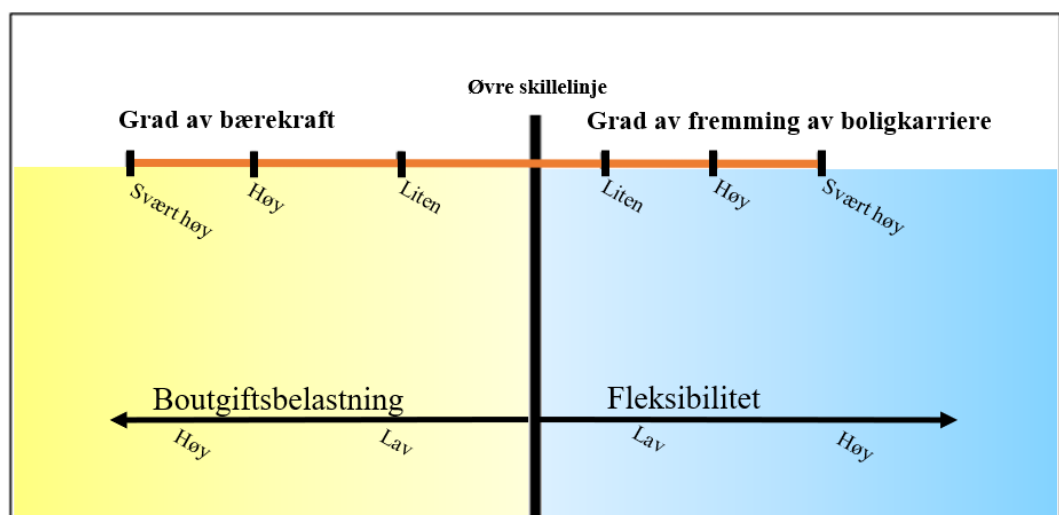
### 3.1.3 Den øvre skillelinjen

Den øvre skillelinjen bestemmes ut fra flere markedsmessige faktorer, noe som gjør det svært vanskelig å sette et eksakt tall på hvor skillet mellom den første og tredje boligsektoren går. Gjennomgående i oppgaven benyttes derfor overgangen fra å

være leietaker til å bli boligeier. Det kan diskuteres om overgangen gjør en ressurssterk, men alle fordelene ved å eie vil bli aktuelle ved en slik overgang.

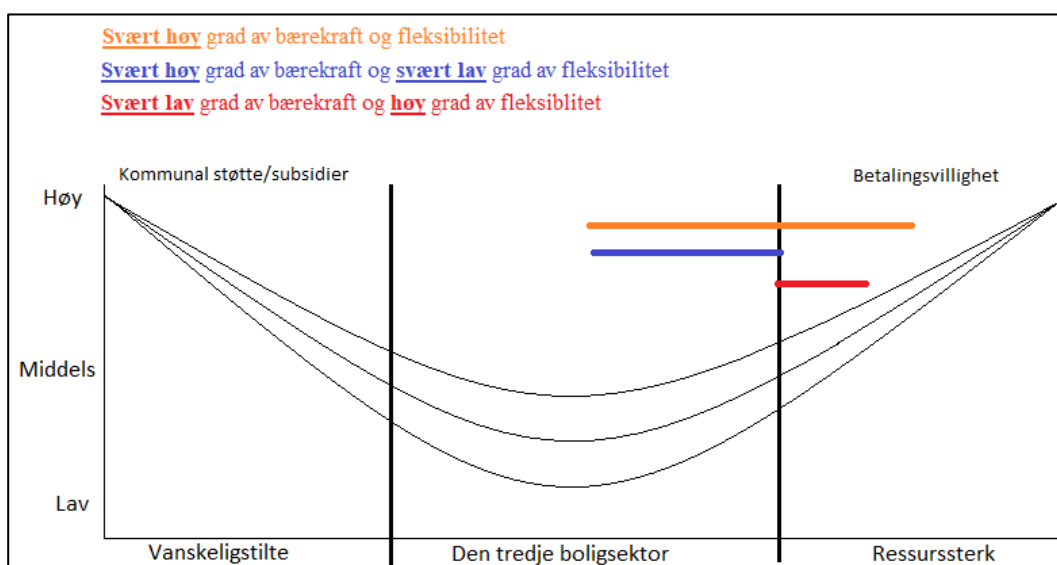
Desto lenger ut man kommer fra den øvre skillelinjen og mot venstre, desto høyere vil boutgiftsbelastning bli, frem til bunnpunktet i kurven. Dette forholdstallet beskriver i hvilken grad et individ har mulighet til å opprettholde levestandarden sin, etter at bokostnader er trukket fra den disponible inntekten. Dersom bokostnadene er urimelig høye, vil disse kostnadene trekkes fra den delen av disponibel inntekt som er øremerket andre viktige aspekter, og på den måten forsømme og senke levestandarden. Som nevnt innledningsvis, finnes det er flere studier som underbygger en boutgiftsandel på 20 prosent av disponibel inntekt. Den øvre skillelinjen grenser dermed til en boutgiftsbelastning på 20 prosent. Desto lenger man beveger seg mot den tredje boligsektoren, desto høyere er boutgiftsbelastning.

På lik måte vil man ved å komme lenger fra øvre skillelinjen og mot høyre være mer ressurssterk, og dermed mer fleksibel. Med fleksibilitet menes evnen til å kunne flytte på seg ved en endret livssituasjon. Ved beregning av fleksibilitet, legges det til grunn, den muligheten som individet har til oppsparing av egne midler under eiertiden. I de fleste modellene vil dette være muligheten til å beholde verdiøkning av boligen eller andre forhold som forøker egenkapitalen. Andre forhold som påvirker fleksibiliteten, er muligheten til å flytte fra leiligheten ved egen vilje eller muligheten til å bli boende, dersom livssituasjonen krever det. Desto lenger individet beveger seg fra skillelinjen mot den ressurssterke siden, desto høyere grad av fleksibilitet vil det legges til grunn.



**Figur 20: Måling av boutgiftsbelastning og fleksibilitet. Den oransje streken forestiller boligmodellens dekning innenfor sektorene.**

I figuren over er det illustrert på samme måte, der det gule området viser boutgiftsbelastning og det blå området viser fleksibilitet. Der det blir lysere tilsvarer det en liten boutgiftsbelastning og liten grad av fleksibilitet. Tilsvarende viser det mørke området en høy boutgiftsbelastning og en høy grad av fleksibilitet. Den oransje linjen forestiller i den grad modellen treffer individene under måling av boutgiftsbelastning og fleksibilitet. Desto lenger streken strekker seg over det gule området, desto høyere kan boutgiftsbelastningen til individet være. På samme måte vil streken strekke seg lenger utover den blå siden, i den grad den er ment til å fremme fleksibilitet.



**Figur 21: Hvordan modellene treffer i den tredje boligsektoren.**

Illustrasjonen viser hele boligsektoren og hvordan de ulike modellene kan treffe markedet med hensyn til målingsverdiene. Den oransje linjen strekker seg langt inn i den tredje boligsektor og langt over i den ressurssterke delen. I et slikt tilfelle vil en sann modell klare å fange flere med en høy boutgiftsbelastning og samtidig være med på å fremme en boligkarriere. Ved å gjøre brukerne av en slik modell ressurssterke økes deres grad av fleksibilitet.

### 3.2 Tidsperspektiv i boliganskaffelse

Ved å ta i bruk en modell utviklet av Barlindhaug og Astrup (2012), har vi forsøkt å kalkulere tidsperspektivet i å gå til anskaffelse av egen bolig, ved oppsparing til egenkapitalkrav, uten noen form for støtte fra tredje part. Forutsetningen som legges til grunn er følgende:

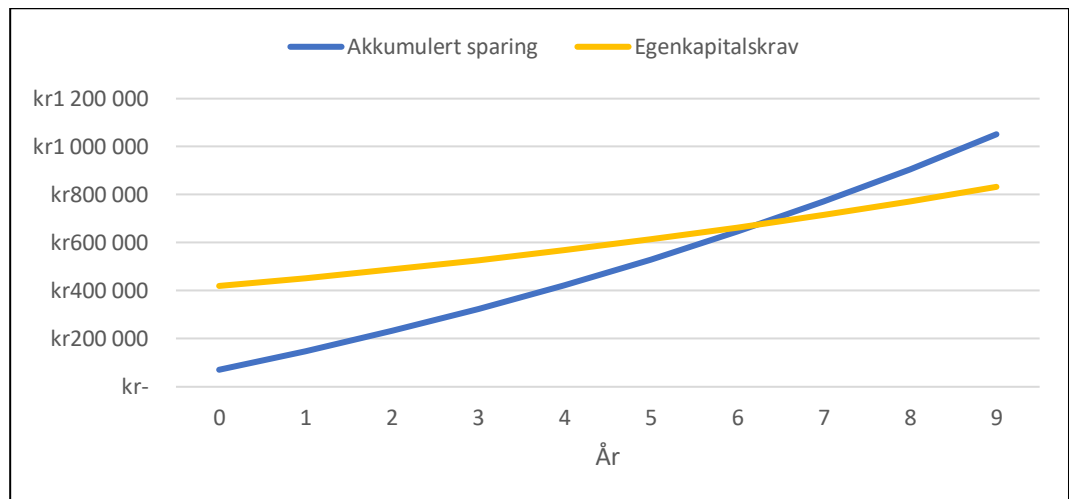
**Tabell 6: Gitte forutsetninger for tidsperspektiv ved boliganskaffelse.**

	Månedlig	Årlig	Årlig %-vis vekst
Medianinntekt etter skatt	26 167	314 000	3,2 %
Levekostnader	9 256	111 072	2,3 %
Bokostnader	9 400	112 800	2,3 %
Lån (renter og avdrag)	1 600	19 200	
Sparing	5 911	70 928	1,9 %
Boligpris		2 800 000	7,9 %
Egenkapitalkrav	15 %	420 000	

Levekostnadene er hentet fra SIFOs referansebudsjett og inneholder alle poster, ekskludert gjeldsposter. Bokostnader svarer til gjengs markedsleie i Oslo-markedet for en 1-roms leilighet (Utleiemegleren, 2019). Vi tillegger inntekten med en prosentvis årlig nominell vekst tilsvarende 3,2 prosent. Både levekostnadene og bokostnadene følger den markedsmessige årlige inflasjonen på 2,3 prosent. Under gjeldsposten er det tilføyet nedbetaling av studiegjeld fra Lånekassen ved studiegjeld på kroner 300.000, med forutsetning om at vedkommende har mottatt slik offentlig støtte. Eventuelt kan denne posten forstås som en 'buffer'. Sparerenten er hentet fra en vilkårlig sparekonto, her DnB, som gir årlig avkastning på stående beløp på 1,9 prosent. Den prosentvise årlige økningen i boligprisene er basert på en gjennomsnittlig økning de siste 10 årene, og tilsvarende 7,9 prosent.

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen på boliger i Oslo er kroner 70.049 (Krogsveen). Ved en bolig på 40 kvm, tilsvarende dette en markedspris på ca. kroner 2.800.000, hvilket setter minstekrav til en egenkapitalandel på 15 prosent for låneopptak. Oppsparingen gjelder da til egenkapitalkravet er nådd, og i år 0 vil dette kravet beløpe seg til kroner 420.000. Modellen må tolkes særlig innskrenkende, da den ikke tar hensyn til bankenes krav til låneopptak, renteøkning og betjeningsevne av et eventuelt lån.

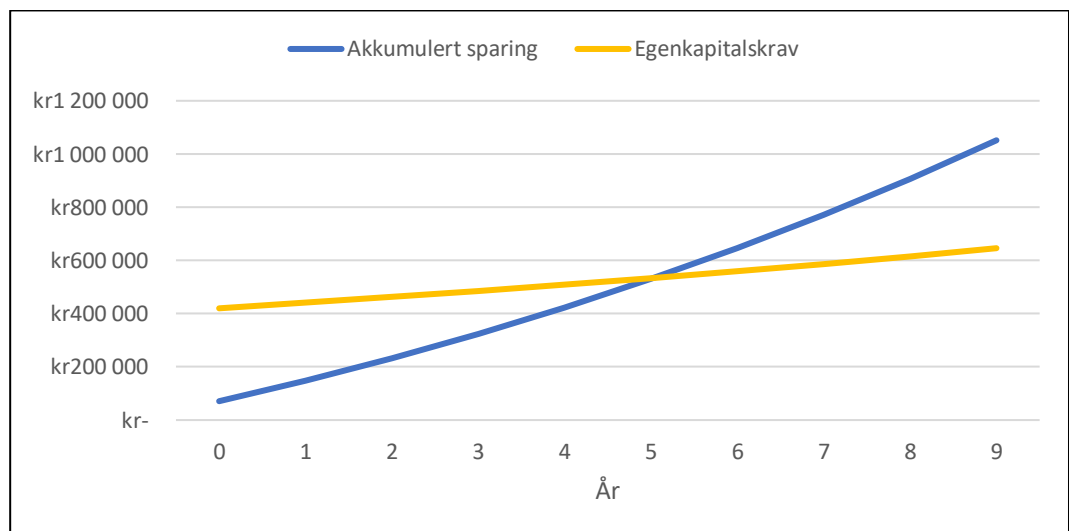
Ved disse forutsetningene, vil vedkommende nå egenkapitalkravet det syvende året.



*Figur 22: Illustrasjon på hvor lang tid det vil ta å nå egenkapitalkravet ved gitte forutsetninger.*

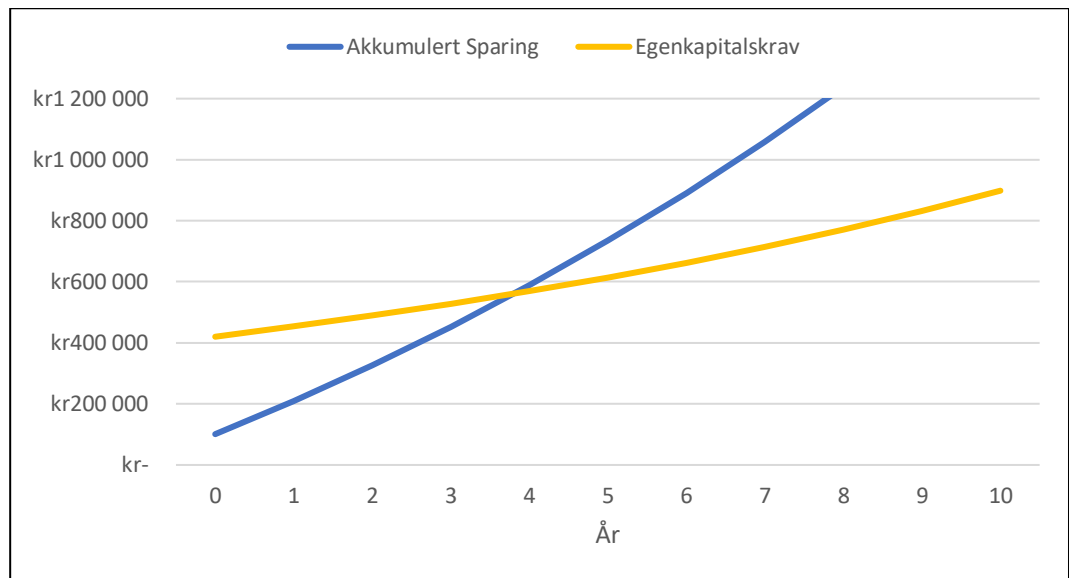
### 3.2.1 Sensitivitetsanalyse

Denne økonomiske modellen kan brukes til å foreta en sensitivitetsanalyse. Ved å endre forutsetningene, forteller modellen hvilke faktorer som gir størst utslag på oppsparingstiden. Gitt samme forutsetning, men nedgang på prisstigning med 3 prosentpoeng, vil gi en årlig økning på 4,9 prosent. Dette forkorter oppsparingstiden med kun ett år, og vedkommende vil ha oppspart tilstrekkelig egenkapital det femte året.



*Figur 23: Oppsparingstid forkortes med ett år ved prisstigning på 4,9 prosent.*

For å måle sensitiviteten av inntekt, har vi valgt å sette opp inntekten med kroner 30.000 i året. Dette gir større utslag på oppsparingsevnen, der oppsparingen vil være fullført det fjerde året.



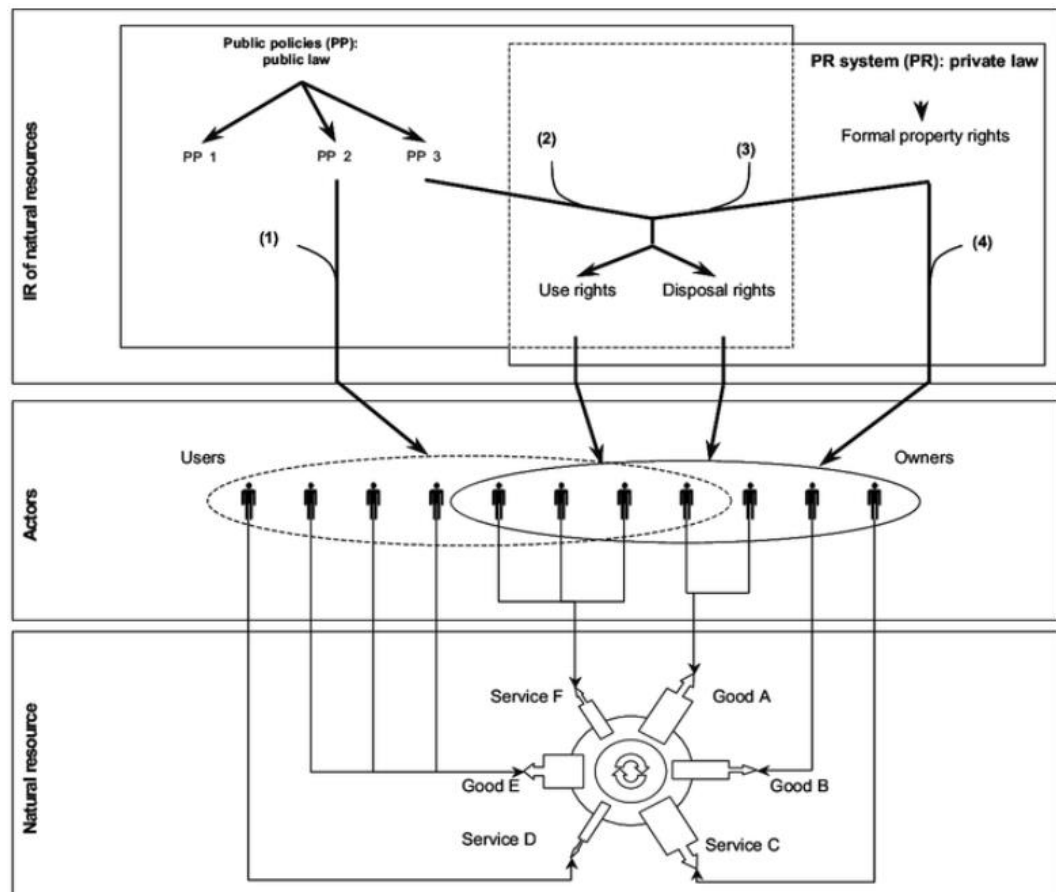
*Figur 24: Oppsparingstid forkortes med nesten tre år ved inntektsøkning på kr. 30.000 i året.*

Et større utslag ved endring i inntekt enn ved boligprisøkning kan peke mot at det ikke nødvendigvis er boligprisøkningen som er hovedproblemet til en økende trend i den tredje boligsektoren, men heller at inntekten ikke samsvarer med den prisøkningen som har vært.

Denne sensitivitetsanalysen brukes i kapittelet for analyse for å vurdere ulike boligmodeller, og hvilke modeller som kan gi størst utslag.

### 3.3 Institutional Resource Regime

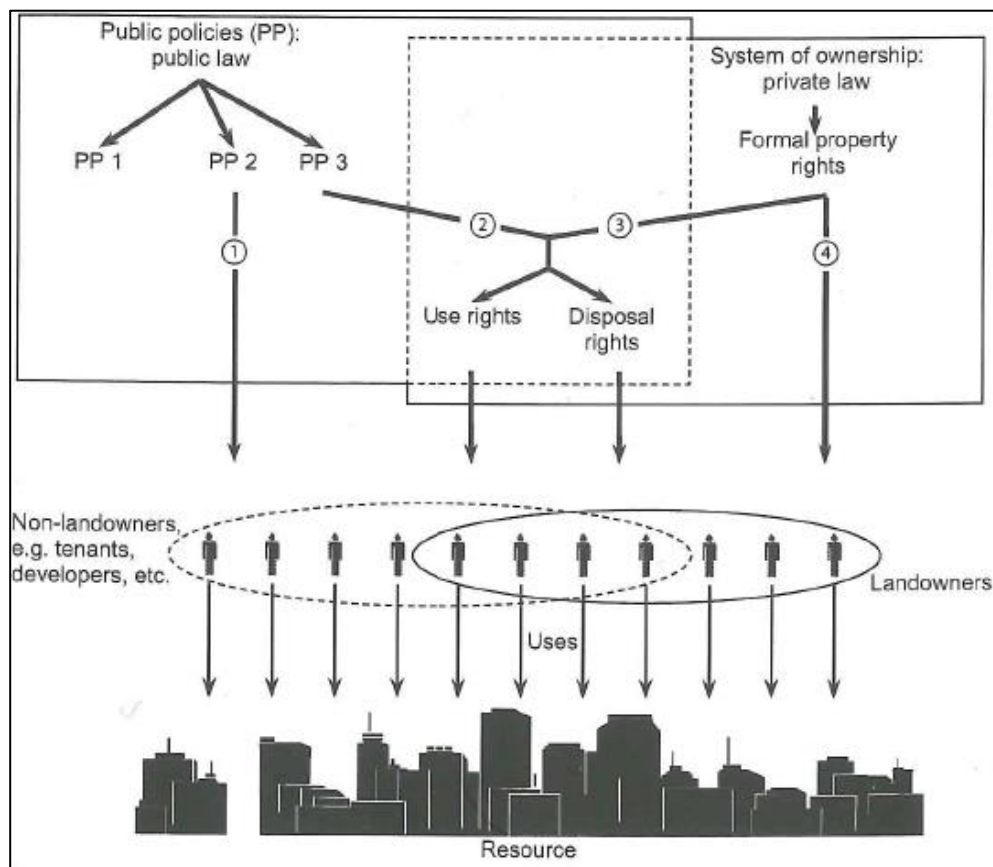
Institutional Resource Regime (IRR) er et rammeverk som refererer til eierskap og rettigheter til naturlige ressurser, og setter det opp mot politikken som regulerer bruken av ressursen. Den muliggjør en institusjonell økonomisk og politisk analyse og vurderer forholdet mellom ressursen, brukere og institusjonelle regler - i ett og samme rammeverk.



Figur 25: Det opprinnelige IRR-rammeverket. Kilde: (Gerber et al., 2007)

Opprinnelig er rammeverket brukt i forbindelse med vann og luft som ressurser. Ved en senere anledning har Gerber i midlertid overført verdien av rammeverket med eiendom som en ressurs. Rammeverket forklarer eiendomsareanen gjennom to regimer i tre dimensjoner; den offentlige politikken gjennom reguleringsregimet, den private eiendomsretten gjennom eiendomsregimet og den overlappende arenaen mellom de to. Selve ressursen (eiendommen) og brukerfunksjonen er irrelevant for oppgaven. Det er innfallet til politikken mot disse dimensjonene som derimot vil være interessant. Gerber identifiserer fire måter politikken kan påvirke gårdeiere, utviklere og investorer på. Reguleringene som gjennomføres (PP 1, PP

2, PP 3) kan rette seg direkte mot det offentlige eiendomsmarkedet (1), det overlappende markedet (2) og (3), eller den private eiendomsretten (4).



Figur 26: IRR-rammeverket med eiendom som ressurs. Kilde: (Gerber et al., 2018)

Gerber oppgir dette som et handlingsrom for den offentlige politikken og mener at den overordnede styringsmyndigheten kan begrense mulighetene til enhver aktør gjennom disse reguleringsstrategiene. PP 1, PP 2 og PP 3 illustrerer diverse vedtatte lovmessige føringer. ‘Use rights’ og ‘Disposal rights’ forstås henholdsvis som ‘Bruksrett’ og ‘Eierrett’.

### 3.3.1 De fire reguleringsstrategiene

- (i) Den første strategien innebærer reguleringer som ikke har innvirkning på selve omfanget eller utstrekning i bruksrettigheter eller eierrettigheter. Et eksempel på dette er økonomiske incentiver, som eiendomsskatt og/eller subsidier for vanskeligstilte på leiemarkedet.
- (ii) Den andre strategien innebærer regulering som direkte påvirker omfanget og/eller innholdet i bruks- eller eierrettighetene ved bruk av arealplan og reguleringsplan:

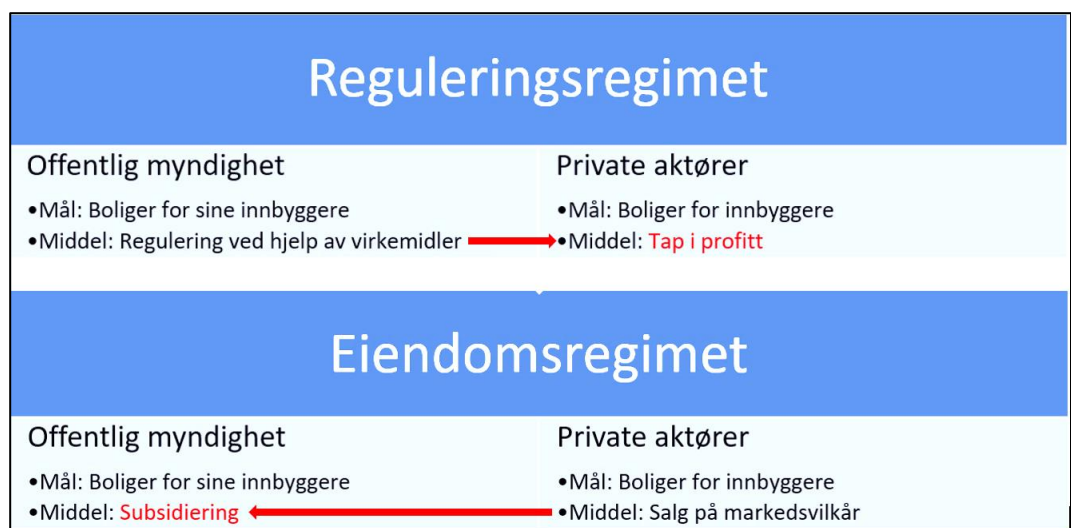
- a. Reguleringer av bruksretten (uten å overtre eierretten) ved å eksempelvis sette begrensninger på hvem som kan bruke eiendommen.
  - b. Regulering av eierretten ved å sette begrensninger på salg, som forbud å selge til enkelte grupper mv.
- (iii) Den tredje strategien innebærer en juridisk omdefinering av eiendomsrettigheter som direkte påvirker omfanget og innholdet i bruks- eller eierrettighetene, eksempelvis ved bruk av kommunal forkjøpsrett, opsjonsavtaler
- (iv) Den fjerde og strategien innebærer omfordeling av eiendomstitler:
  - a. begrenset intervensjon ved eksempelvis formell ekspropriering eller oppkjøp av arealer.
  - b. radikal intervensjon ved privatisering eller nasjonalisering

Ved å knyte aktørene opp mot reguleringene, vil man i den første strategien ha typisk leietakere og den delen av aktørene som ikke har en formell eiertittel. I motsatt ende finnes eiere av tomter og/eller eiendom med en juridisk og formell eiertittel. I den grad en aktør eier arealet, vil også denne aktøren forsvare seg mot reguleringene som virker imot dennes hensikt. Med en sterk eierkultur, vil det også bli vanskeligere å vedta reguleringer under den fjerde strategien.

### 3.3.2 Reguleringsregimet vs. eiendomsregimet i norsk sammenheng

Første og andre strategi forstås som reguleringsregimet, der bruk av areal- og reguleringsplaner bidrar til nå ønsket utfall og styre planleggingen. Tredje og fjerde strategi forstås som eiendomsregimet, der eierposisjonen brukes for å styre utfallet. Forskjellige interesser for aktørene i disse regimene, styrer politikken i forskjellige retninger. Det utelukker ikke at selve målet kan være sammenfallende, men oppnåelsen av det skjer på forskjellige måter. Begge regimene setter en form for begrensning, der regulering kan forstås som 'ovenfra-ned'-begrensning mens private avtaler forstås som 'nedenfra-opp'-begrensning. Eiendomsregimet oppnår ønsket resultat ved alminnelige avtalerettslige prinsipper, som blant annet utbyggingsavtaler, hvorimot under reguleringsregimet vedtas dette gjennom lovverk.

I Norge stod reguleringsregimet sterkest i etterkrigstiden, men dette gled gradvis over til et mer dominerende eiendomsregime, etter hvert som prisregulering ble fjernet på 80- og 90-tallet og Husbankens rolle ble endret. Ettersom eiendomsregimet er styrket, vil en eierposisjon i mye større grad gi mulighet til å styre utbygging gjennom avtaler. Dette gjør at offentlige utbyggere som handler på vegne kommunale eller statlige myndigheter vil måtte innta eierposisjonen i slik utbygging for å styre og oppnå ønsket resultat, eksempelvis ved rimelige boliger. I dagens plansystem, vil kommunen ha en mye større mulighet til å utvikle rimelige boliger dersom kommunen står som eier av tomte. Eierposisjonen gir grunnlag for en større grad av kontroll, som ellers ikke er mulig gjennom regulering.



Figur 27: Hvordan aktørene opptrer under forskjellige regimer.

I en gitt situasjon, der målet til den offentlige styringsmyndigheten og de private aktørene er sammenfallende, vil man kunne se ulike bruk av midler for å oppnå målet under de forskjellige regimene. En offentlig myndighet, slik som kommune, har i seg selv en interesse i å skape boliger for sine innbyggere. Gitt en privat aktør som har samme mål som kommunen, vil både den private aktøren og offentlige myndigheten opptre annerledes, basert på hva slags regime det opereres innenfor. Innenfor reguleringsregimet, kan kommunens middel være å regulere prisen på markedet, regulere områder til sosialformål i reguleringsplan m.m., slik at innbyggere får råd til å skaffe bolig. Dette middelet vil gjøre at private aktører ikke lenger vil kunne selge i et fritt marked, og ved gitte kostnader resultere i tap i profitt, der risikoen ligger på private aktørene. Under eiendomsregimet, vil ikke den

offentlige myndigheten kunne bruke slik regulering som middel. Kommunen vil måtte opptre i private aktørers arena, der middelet for aktørene er å selge på markedsvilkår. Dersom innbyggere ikke har råd til å kjøpe bolig på markedsvilkår, vil kommunen måtte subsidiere boligene, og risikoen vil falle på den offentlige myndigheten. Middelet hos den ene parten påvirker middelet hos den andre parten, ut ifra hvilket regime det opereres under.

### 3.4 Den norske boligpolitikken

Boligpolitikken er offentlig myndigheters tiltak for å forbedre boforholdene, dette blir utført ved å gi lån og tilskudd til oppføring og utbedring av bolig. Politikken skal også sikre at det er en forbedring av bomiljøet og at boutgifter for husholdninger med liten betalingsevne holdes nede (Store Norske Leksikon, 2014).

Det overordnede målet for boligpolitikken er at alle innbyggere skal ha et godt boligtilbud med et utgiftsnivå som er håndterbart. Staten, kommunen og private har hvert sitt ansvar i boligsektoren der staten gir lover, veileder med boligbygging og gir skattefradrag for lån. Kommunene planlegger hvordan boligbyggingen skal foregå ved å ha byggeklare tomter og de private bygger og forvalter boligene (Ibid).

#### 3.4.1 Det offentliges rolle og handlingsrom

Det kommunale boligarbeidet følger utviklingen i den statlige politikken, der den i stor grad retter seg mot de vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom kommunene utarbeider strategier for å løse de boligsosiale problemene, inneholder de for det meste strategier for at vanskeligstilte skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. Kritikken mot den boligsosiale politikken er at den retter seg kun mot de vanskeligstilte på boligmarkedet, og det er lite handlingsrom for å treffe den tredje boligsektor.

I rapporten, 'Helhetlig boligutvikling', utarbeidet av Barlindhaug, Ruud og Skogheim ved NIBR, fremkommer det at kommunene arbeider med det boligsosiale aspektet gjennom å tilby kommunale boliger. Det gjøres gjennom en kartlegging av behovet. Fremskaffelsen av boligene skjer ved å igangsette utbyggingsprosjekter, kjøpe ferdigprosjekterte boliger via utbyggingsavtaler eller en langsiktig leieavtale med private aktører (Barlindhaug et al., 2015).

Handlingsrommet for kommunens arbeid med sosial boligpolitikk har gradvis blitt mer innsnevret. Blant annet har Husbankens rolle endret seg fra å være et politisk redskap med et boligsosialt formål, til å kun hjelpe vanskeligstilte grupper med individrettede formål. I praksis fungerer som det mer som en garantist og boligbank for vanskeligstilte. Det viktigste redskapet kommunene har for boligbyggingen er

plan- og bygningsloven. Etter loven skal kommunene tilrettelegge for boligbygging gjennom klargjøring av arealer for boligformål og opparbeiding av infrastruktur. Dette gjøres på plannivået, gjennom arealplaner og reguleringsplaner. Resultatet av begrenset handlingsrom innen boligpolitikk har skapt markedsstyrt skift. Samtidig som handlingsrommet til kommunen er blitt innsnevret, har handlingsrommet for det private markedet økt. Dette har lagt til rette for dannelsen av modeller som tar sikte på å tilby både eie- og leieboliger under markedspris.

Det har vist seg at kommunenes arbeid med sosial boligpolitikk har vært enklere å gjennomføre i den grad kommunen eide tomtene selv. Tidligere var det slik at kommunene hadde forkjøpsrett til tomter som var regulert til landbruk, natur og friluftsområder, altså LNF-områder. Forkjøpsretten kunne benyttes med verdien tomten hadde da den var regulert til LNF-området. Reglene ble endret i 2004 da Norge måtte tilpasse seg EUs regler om offentlig innkjøp og statsstøtte (Stugu, 2017). Som følge av dette kan ikke kommunene lenger kjøpe rimelige tomter. Tomtekjøpet må skje til markedspris, på det åpne markedet med konkurranse fra private aktører. Dette gjør at tomtene øker i verdi, som igjen gjør det vanskelig å drive med sosial boligbygging.

Kommunens handlingsrom for boligsosiale formål i dag, åpner for tre metoder:

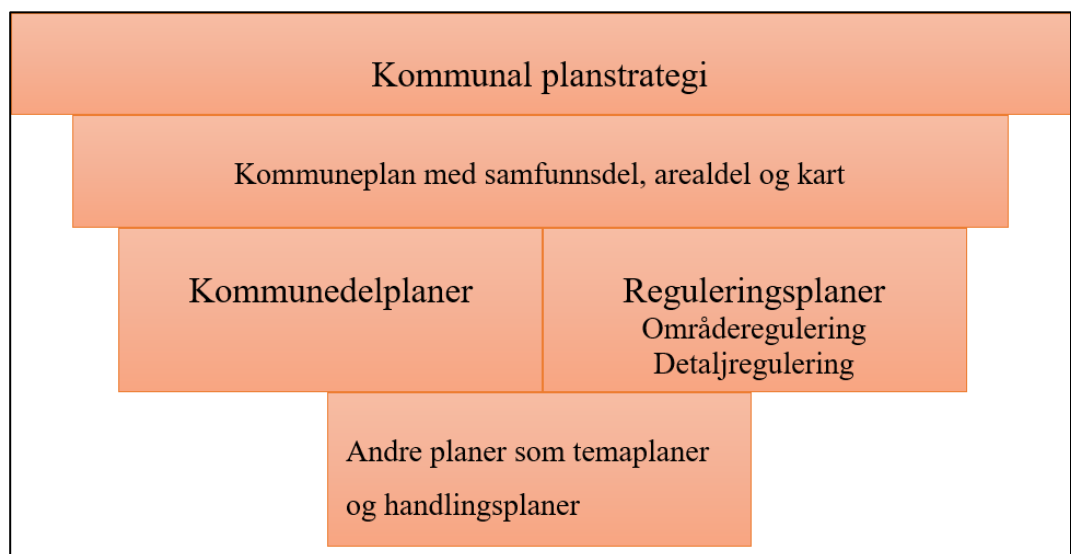
1. Selge ferdigregulert tomt til høystbydende
2. Selge ferdigregulert tomt til fastpris, med konkurranse mellom utbyggere som best kan oppfylle kommunens ønsker og krav
3. Selge ferdigregulert tomt til fastpris, med konkurranse på pris til sluttbruker

Men dette forutsetter at kommunene eier tomtene. Situasjonen i dag er slik at de fleste kommuner eier svært få tomter, og desto viktigere blir det å bruke planverktøy som virkemiddel.

### 3.4.2 Plansystemet

Plansystemet i Norge fungerer på en slik måte at det skal ivareta og fremme en bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidig generasjoner (Plan og bygningsloven, 2008) § 1-1. Videre skal alle planer etter plan

og bygningsloven § 3-1 fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller. Den kommunale planleggingen har et mål om å skape et godt samfunn for alle. Det er en omfattende oppgave kommunene har, og kommuneplanen skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål og bør inneholde alle de viktige målene og oppgavene i kommunen. Statlige og regionale myndigheters retningslinjer skal legges til grunn i utarbeidelsen av kommuneplanen. Samtidig skal den ta utgangspunkt i kommunal planstrategi. (Plan og bygningsloven, 2008).



*Figur 28: Det norske plansystemet for kommunene*

I planstrategien skal kommunen drøfte hvordan samfunnsutvikling skal være. Med det menes hvordan arealer skal benyttes langsiktig, miljøutfordringer samt en bedømmelse over kommunens planbehov (Plan og bygningsloven, 2008). Det som bør inngå i planstrategien er hvilke oppgaver og utfordringer kommunen ønsker å arbeide med for å få til ønsket utvikling. Kommunene står nesten fritt i bestemmelsen av innhold i planstrategien, slik at den møter utfordringene og behovet til kommunen. Likevel må kommunene legge de nasjonale og regionale føringene til grunn. Kommuneplanen tar utgangspunkt i den kommunale planstrategien og skal bestå av en samfunnsdel som er retningsgivende og en juridisk bindende arealdel. Den skal ivareta nasjonale, regionale og kommunale mål, interesser og oppgaver. Alle viktige mål og oppgaver i kommunen skal også inngå i dokumentet. (Plan og bygningsloven, 2008).

I kommuneplanens samfunnsdel skal det være en oversikt over de langsiktige utfordringene, målene og strategiene som gjelder for kommunen, både som helhet

og kommunen som organisasjon (Plan og bygningsloven, 2008). Samfunnsdelen skal ta for seg de samfunnsmessige forholdene som: Befolkningsutvikling, utbyggingsmønster og volum, folkehelse, barn og unge, integrering og næringspolitikk. Videre skal føringene for kommuneplanens arealdel inngå i samfunnsdelen (Veiviser, 2019). Kommuneplanens arealdel skal være en arealplan som gjelder for hele kommunen, her skal sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk vises (Plan og bygningsloven, 2008). I arealdelen deles arealene opp etter ønsket framtidig utvikling, da både på land og i sjø. Den skal også sørge for at enkelttiltak skjer innfor helhetlig utvikling. De ulike formålene den kan deles oppi er for eksempel bolig, grønnstruktur eller LNF-formål. Det som kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel som strategier, retningslinjer og mål skal legges til grunn og være førende for arealdelen. Dersom det er forventet en økt befolkningsvekst i kommunen, kan de sette av arealer for boligbygging for å møte det økte boligbehovet og den økte befolkningsveksten.

Videre kan kommunen regulere et område ved bruk av en reguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-1. Den kan da utarbeides som en områderegulering og utarbeides enten i sammenheng med kommuneplanens arealdel eller som en egen planprosess. Det kan også gjøres ved at private aktører og grunneiere sender inn forslag til utbygging, og at kommunen behandler disse som en detaljregulering etter plan og bygningsloven § 12-3.

I tillegg til det som er nevnt ovenfor, skal kommunen utarbeide en handlingsdel til kommuneplanen. I den skal det fremkomme hvordan kommuneplanen skal følges opp, samtidig som oppgavene blir delegert til etatene og sektorene som har ansvaret for gjennomføringen av dem.

### 3.4.3 Plan- og bygningsrett

Plan- og bygningsloven åpner også opp for at privatpersoner kan bygge egen bolig. Det følger av plan og bygningsloven § 23-8 departementet kan i forskrift gi tillatelse til at private kan bygge egen bolig eller fritidsbolig. Forskriften som belyser tema er byggesaksforskriften § 6-8. Det blir ikke satt begrensninger for hvem som kan være selvbygger, men søkeren må vise til at arbeidet blir gjort i henhold til gjeldende lover og forskrifter. I senere tid har selvbygging i stor grad gått fra at man

selv bidro med byggingen, til å bli at «selvbyggeren» engasjerer entreprenører til utførelsen av prosjektet. Sagt på en annen måte blir selvbyggeren en byggeleder som har ansvaret for å føre tilsyn og kontroll på det entreprenøren skal levere.

### 3.5 Virkemidler

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har blant annet ansvaret for boligpolitikken og plan- og bygningsloven. Underlagt departementet er det en egen Bolig- og bygningsavdeling med Husbanken som en tilknyttet etat. Her er et av hovedmålene: «*Vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig*» (Regjeringen, u.d.). Avdelingen sitter med ansvaret for utforming av de økonomiske og juridiske virkemidlene. Virkemidlene er ment for å gi vanskeligstilte en mulighet til å skaffe og beholde en egnet bolig, slik at de kommer seg ut av situasjonen som vanskeligstilt. Boligsosial politikk blir utøvet av kommunene. Dette betyr at staten setter mål og rammer, og kommunene skal nå målene med de gitte rammene.

Husbanken ble opprettet i 1946 med mål om å bygge landet opp igjen i etterkrigstiden. Dette endret seg med tiden til å bli statens redskap for finansiering og implementering av det boligsosiale arbeidet i kommunene. De siste 20 årene har husbanken stått for finansieringen av omtrent 20 prosent av alle nybygde boliger (Husbanken, 2017). Arbeidet til Husbanken skal motvirke at flere blir vanskeligstilte på boligmarkedet, samt at vanskeligstilte skal kunne skaffe og beholde en egnet bolig. De jobber også med å få flere universelt utformede boliger, i tillegg til miljøvennlige bygg. Hvert år får Husbanken mål og økonomiske rammer fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det vil si at Husbanken gjennom økonomiske virkemidler, kompetansebygging og kunnskapsutvikling bidrar til å støtte kommunene faglig og økonomisk.

Det er viktig å avklare skillet og definere begrepene sosial boligpolitikk og boligsosiale tiltak. Vi velger å skille og definere begrepene på samme måte som NIBR har gjort. Ved en sosial boligpolitikk sørges det for at en andel av de nybygde boligene tilbys til under markedspris, men ved boligsosiale tiltak menes det individrettede tiltak for å hjelpe vanskeligstilte med å få bosted (Barlindhaug et al., 2014). Den sosiale boligpolitikken gir muligheten til at folk fra forskjellige sosiale lag kan bo i samme byområde. De individrettede tiltakene eller boligsosiale tiltak

vil kun hjelpe personer med dårlig økonomi og deres familie, der målet er å dekke boligutgiftene slik at de på langsikt kan komme inn på det ordinære boligmarkedet.

### 3.5.1 Regulative virkemidler

Det offentlige virkemidler er begrenset hva gjelder en inkluderende boligpolitikk og for bidrag til den tredje boligsektor.

Plan- og bygningsloven gir begrenset med virkemidler for styringen av boligsosial utbygging. Det er to bestemmelser som skiller seg særlig ut, det ene virkemidlet finner vi i plan- og bygningsloven § 12-7 (1) punkt 5. I bestemmelsen presiseres det at kommunen kan regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og krav til bygningers utforming (Plan- og bygningsloven, 2008). Det andre virkemidlet følger av - og bygningsloven § 17-3. Etter denne bestemmelsen kan kommunen regulere at de eller andre skal ha forkjøpsrett i en andel av boligene til markedspris.

Regulering i utforming av boligene etter plan- og bygningsloven § 12-7, gir kommunene tilgang til å regulere størrelsen av hver enkel boenhet. Ved at boenheten blir mindre, vil også antall kvadratmeter gå ned, parallelt med prisen. Selv om totalprisen blir lavere, vil kvadratmeterprisen likevel holdes konstant. Ved lavere pris, vil man altså få mindre boenhet. Ofte er det også slik at i prispressede områder at mindre leiligheter har høyere kvadratmeterpris, enn større leiligheter. Følgelig anses virkemidlet å ha ingen eller motsatt effekt på kvadratmeterprisen. Omfanget til bruken av virkemiddelet for å skape rimeligere boliger, er også uvisst. Derimot har virkemiddelet blitt aktivt brukt for en indirekte påvirkning av befolkningssammensetningen. Oslo kommune har uttrykt at deres mest brukte verktøy for befolkningssammensetning er bestemmelsen om boligstørrelse og boligtype.

For å få frem boliger og arealer til boligsosiale formål bruker Sandnes kommune bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Ved å avmerke hvor de ønsker å kjøpe seg inn i utbyggingsprosjekter, kan utbyggere ta hensyn til det ved utbyggingen. Ved å bruke forkjøpsretten etter plan- og bygningsloven § 17-3, kan kommunen kjøpe opp boliger som de ønsker til boligsosiale formål og samtidig styre

beboersammensetningen. For utviklerne er det positivt at kommunen bruker forkjøpsretten, da det styrker prosjektets økonomi og gjennomføringskraften. Sandnes kommune og «Sandnes-modellen» kommer vi nærmere innpå under Kapittel 4.

Utbyggingsavtaler er et annet virkemiddel som blir aktivt brukt i boligbyggingen i Norge. Avtalens innhold har dog blitt mer innskrenket, enn hva den var tidligere. Blant annet har Byggesaksforskriften gitt et forbud om bruk av utbyggingsavtaler ved bygging av sosial infrastruktur. I § 18-1 gis det forbud mot at grunneier eller utbygger skal bekoste infrastruktur til sosiale formål, som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester (Byggesaksforskriften, 2010). Det som kan dekkes i en utbyggingsavtale er utgifter til veier, vann, kloakk og lignende. Forbudet mot sosial infrastruktur har likevel blitt fritatt ved utbyggingen av Fornebu etter plan og bygningsloven § 17-7, der OBOS fått bygge sosial infrastruktur som barnehager og lignende.

Kommunens handlingsrom gir ingen mulighet til å avtale pris eller organisering av boliger. Dette er et sterkt virkemiddel Norge ikke har, men som blir aktivt brukt i andre land. Utbyggingsavtaler åpner heller ikke opp for å regulere pris på boliger eller organiseringen av boligene. Norge har gitt fra seg et viktig virkemiddel som kunne blitt aktivt brukt i den sosiale boligpolitikken og som et bidrag til den tredje boligsektor.

### 3.5.2 Kommunerettete finansielle virkemidler

#### 3.5.2.1 *Grunnlån*

Grunnlånet brer seg mer utover enn kun boligsosialt arbeid. I grove trekk skal grunnlånet benyttes for å fremme boligkvaliteter som miljø og universell utforming i nybygging. Men kan også benyttes for å skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen. Det som er verdt å merke seg her er at det ikke kun er kommunene som kan søke, men også privatpersoner og utbyggere. I 2019 er det for kommunale grunnlån prioritert for pilot- og forbildeprosjekter. Lånet har gode betingelser med en nedbetalingstid på opptil 30 år og mulighet til avdragsfri periode på opptil åtte år.

### 3.5.2.2 Tilskudd til bolig, by og områdeutvikling

For utbedring av fysiske omgivelser, økt medvirkning i nærmiljøet og motvirke negativ utvikling i et område kan kommunene få tilskudd til bolig- by og områdeutvikling. Målet bak tilskuddet er at det skal bidra til et bedre bomiljø og løse lokale utfordringer i boligmarkedet (Ekhaugen et al., 2017). Tilskuddet er ment som et hjelpemiddel for å nå det overordnede målet om at vanskeligstilte skal skaffe og beholde en egnet bolig. Det skal også kunne benyttes for miljøvennlige og universal utformede boligområder. I 2016 kunne tilskuddet kun bli benyttet for tiltak i Groruddalen i Oslo, indre Oslo øst og områder i Bergen og Trondheim med dokumenterte miljømessige og sosiale utfordringer (Regjeringen, 2019),

### 3.5.2.3 Boligsosialt kompetansetilskudd

Det følger av formålsparagrafen i forskrift om tilskudd til boligsosialt arbeid at *«tilskuddene skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk, samt å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt»* (Forskrift om kompetansetilskudd til boligsosialt arbeid fra Husbanken, 2011). For kommunene gis tilskuddet for prosjekter og tiltak som er med på å øke den boligsosiale planleggingen og gjennomføring av boligsosial politikk.

Frem til 2017 gikk en stor andel av det boligsosiale kompetansetilbudet til samarbeidskommuner under kommunesatsingen da i form av rapporter, brosjyrer og prosjektstillinger. Etter 2017 ble dette endret slik at andelen av boligsosiale kompetansetilskuddet som gikk til kommunene, nå skulle implementeres i rammetilskuddet. Rammetilskuddet er en del av de frie inntektene til kommunesektoren. Dermed er ordningen blitt endret til å gjelde for frivillige aktører, organisasjoner og andre som fyller kravene for å få kompetansetilskudd.

### 3.5.3 Andre finansielle virkemidler

#### 3.5.3.1 *Tilskudd til boligsosiale tiltak*

Det kan søkes om tilskudd fra Husbanken for arbeid med å heve kompetanse, utvikle og formidle kunnskap om boligsosialt arbeid. For å få et slikt tilskudd må tiltakene forbedre boforholdene for innbyggerne generelt, og de vanskeligstilte spesielt. De som kan søke er frivillige aktører, organisasjoner, stiftelser, sosiale entreprenører som bidrar til innenfor arbeidsområdet (Veiviser, 2018). Størrelsen på tilskuddet fastsettes av Husbanken etter en helhetsvurdering der de ser både på kostnadene og på muligheten for alternativ finansiering. Det kan settes krav til blant annet egeninnsats, egenkapital, lokaler med mer. I vurderingen prioriteres tiltak som kan bidra til utvikling av ny kunnskap, nytenkning og innovasjon innenfor boligsosialt arbeid (Ibid).

## Kapittel 4 Eksisterende boligmodeller

Vi har valgt noen eksisterende modeller som vi vil belyse for å se hvilke eksisterende virkemidler og verktøy de forskjellige aktørene har og kan bruke. Modellene vi ønsker å belyse har vi delt inn i tre kategorier.

Leie til eie-modeller i kapittel 4.1

Redusert prising i kapittel 4.2

Selvbygging i kapittel 4.3

Felles for disse modellene er at de treffer det segmentet vi har definert som den tredje boligsektoren. Bak hver av disse modellene har utviklernes mål vært å skape rimelige boliger med mangfoldig boligpolitikk. Følgelig fordres det også at modellene er ment til å brukes i de områdene som anses som 'prispressede' sentrumsområder, og forutsetningene for å initiere modellene er til stedet.

Det er per i dag få krav eller insentiver for å utvikle rimelige boliger. Modellene som presenteres kan sies å være forut for politiske føringer om rimelige boliger.

### 4.1 Leie til eie

Leie til eie-modeller er en modell siktet mot personer på markedet med enten utilstrekkelig inntekt eller manglende kapital, der leietaker gis mulighet til å kjøpe leiligheten etter en gitt tid. Modellen organiseres og blir brukt på forskjellige måter hos de forskjellige aktørene. Det mest vanlige er at leietaker betaler et påslag over markedsleie. Alt overskytende blir spart opp for leietakeren med sikte om å bruke de pengene til kjøp av boligen. En annen form som også er vanlig er at det inngås en leiekontrakt med avtale om at leiligheten kan kjøpes til markedsprisen på tidspunktet da leieavtalen ble inngått. Leietakeren får med seg verdistigningen, og kan bruke det til å dekke egenkapitalkravet.

Husbanken har i sin rapport «leie før eie – en modell for å øke eierpotensiale blant lavinntektsgrupper», oppgitt at det er særlig to målgrupper som skiller seg ut for en slik modell. Den første målgruppen er unge som ikke har mulighet til å komme inn på boligmarkedet på grunn av økte boligpriser og økt egenkapitalkrav. Tidligere har

denne målgruppen hatt mulighet til å få startlån gjennom Husbanken, men dette er nå endret. Den andre målgruppen er de vanskeligstilte som ikke har mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Det er dette segmentet som nå i hovedsak er målgruppen for startlån (Johannessen et al., 2014).

#### 4.1.1 Leie før eie av TOBB og Halden boligbyggelag

TOBB er Midt-Norges boligbyggelag og har siden 1945 forvaltet og bygget boliger for sine medlemmer. Per i dag har TOBB omtrent 63.000 medlemmer, som gis en forkjøpsrett på omtrent 13.000 boliger i Midt-Norge, og på omtrent 90.000 boliger i hele landet.

Det har vært en meget stor interesse for leie-før-eie leilighetene i Trondheim. Viseadministrerende direktør i Tobb sier til Pengeren den 8.mars 2017 *«Jeg vil anslå at rundt 1000 av disse har meldt seg interessert i de 51 boligene på Lade»*. (Lynum, 2017)

I 2017 introduserte TOBB sitt konsept for leie før eie, 51 prosjekterte leiligheter i Trondheim skulle boligbyggelaget tilby til sine medlemmer boliger i en leie-før-eie modell. I utgangspunktet var målgruppen førstegangsetablerere som hverken fikk hjelp fra en tredjepart eller klarte å oppfylle egenkapitalkravet på 15 prosent for boligkjøp. Målgruppen ble så utvidet til å gjelde flere enn førstegangsetablerere. Etter nye krav til boliglån som trådte i kraft i 2017, var det ikke lenger kun førstegangsetablerere som fikk utfordringer på boligmarkedet. Nå er målgruppen endret til de som ikke har tilstrekkelig kapital (Eiendomsutvikling ved TOBB, 2019).

Modellen fungerer ved at man leier en bolig til markedspris i tre til fem år, før en kan kjøpe den. Altså du må ha leid boligen i minst tre år før du kan kjøpe den. Prisen som boligen blir kjøpt for er en avtalt pris som settes før leieperioden starter. Verdiøkningen som skjer under leieperioden tilfaller kjøperen av boligen. Dersom verdiøkningen stiger mer enn 15 prosent under leieperioden, blir prisen satt opp tilsvarende økning på den avtalte kjøpsprisen (TOBB, 2018). Grensen er satt til 15 prosent for at kjøperne skal kunne dekke egenkapitalkravet. Ved inngåelse av leieavtalen får kjøperen en rett til å kjøpe boligen, en kjøpsopsjon som må benyttes

senest fem år etter leieavtalen ble inngått. Det er kun lov å inngå avtale om én bolig, og det er ikke lov med fremleie. Dette gjør TOBB for å unngå at spekulanter tar del i sine modeller (Eiendomsutvikling ved TOBB, 2019). Dersom det er prisnedgang er man ikke bundet til å kjøpe boligen, og markedsrisikoen tilfaller TOBB. Det gis heller ikke fradrag i prisen ved en eventuell prisnedgang.

**Tabell 7: Pris på leilighet i Lillebyen Borettslag. Kilde:(TOBB, 2017)**

Eksempel på en leilighet i Lillebyen Borettslag med bruksareal på 50 kvadratmeter. Måned sleie 12.000					
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Leiepris avtales	12.000*	12.000*	12.000*	12.000*	12.000*
Kjøpspris avtales	-	-	2.901.000**	2.901.000**	2.901.000**
<p>*Leieprisen inkluderer kabel-TV og internett, fellesstrøm, kontingent, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmester, renhold, drift og vedlikehold m.m.</p> <p>** Kjøper kan velge å kjøpe boligen i tredje, fjerde eller femte året.</p>					

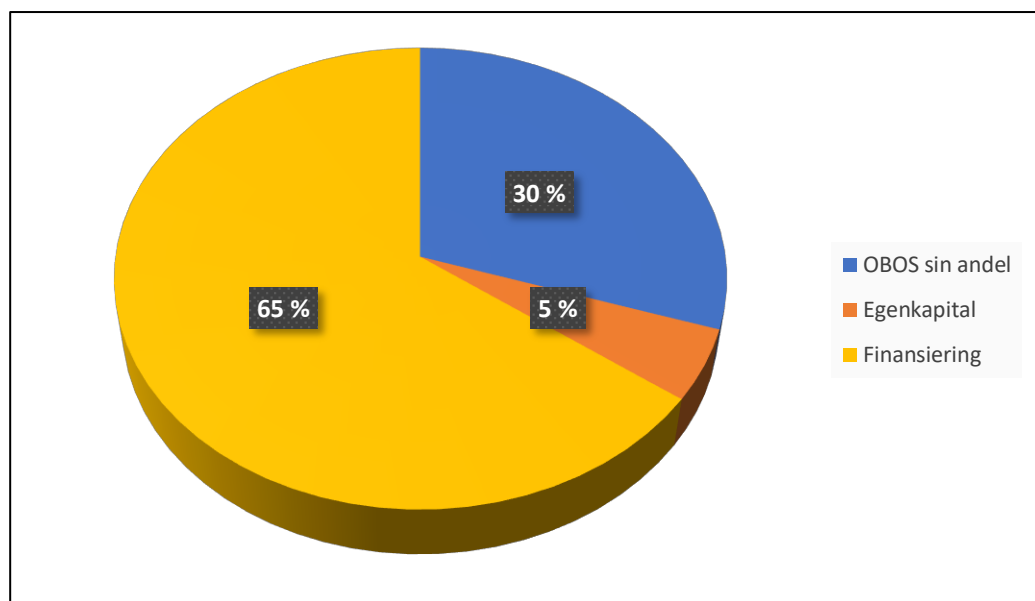
Kriteriene for å kunne være med i en slik modell er først og fremst å ha et medlemskap i boligbyggelaget TOBB. Dersom det er flere interessenter for samme bolig vil den med lengst ansiennitet komme først i køen. Leietagerne må ha en betjeningsevne og en personlig økonomi der de evner å betale kostnadene for å bo. Det tilbys også økonomisk rådgivning i leieperioden slik at kjøperen er best mulig rustet før kjøpet.

#### 4.1.2 Leie til eie av OBOS

I 2015 lanserte OBOS en modell som skulle hjelpe flere unge boligkjøpere inn på boligmarkedet. Prosjektet var for folk med lav egenkapital, her skulle man kunne

kjøpe en bolig med en egenkapital på kun fem prosent. OBOS kuttet egenkapitalkravet med 10 prosent.

Modellen gikk ut på at kjøperen kjøpte 70 prosent av boligen, og at OBOS beholdt 30 prosent av eierandelen. Eierandelen til OBOS skulle også bli regulert etter indeks. Fordelen var kjøperen kun trengte finansiering for 65 prosent av boligen og kunne stille med egenkapital på fem prosent. For betaling av resterende 30 prosent måtte kjøperen betale ut OBOS gjennom en periode på fem år (OBOS, 2015).



*Figur 29: Kjøperens andel utgjør 70 prosent av boligens verdi, hvorav egenkapitalkravet er 5 prosent og resterende finansiering 65 prosent.*

Det ble satt en boplikt på fem år og et krav om at kjøperne ikke eide en bolig fra før. Innad i de fem årene var det lagt inn forbud om videre salg av boligen samt forbud om fremleie de tre første årene.

Kort tid etter modellen ble lansert ble den avsluttet etter kritikk. Kritikken bestod i at denne modellen hadde trekk som var å betrakte som mer en kredittinstitusjon, enn boligforvalter. Det ble forstått som at OBOS «lånte» penger til kjøperne ved at de beholdt en eierandel på 30 prosent, og at kjøperne gradvis nedbetalte «lånet» over fem år. Særlig Forbrukerombudet og Finanstilsynet var misfornøyd med hvordan kontraktene til OBOS ble utformet. Forholdene som Forbrukerombudet mente var problematiske var blant annet som nevnt at konseptet i realiteten virker

å være en kredittavtale, og ikke en husleieavtale (Dalen, 2015). Videre satte forbudet om salg og utleie mobilitetsgraden ned, dersom man fikk en endring i livssituasjonen eller at det dukket opp uforutsette hendelser som krevde at kjøperen trengte å disponere egen bolig på en friere måte, ville det sette store begrensninger.

Indeksreguleringen av OBOS sin eierandel anses også som problematisk, da det blir uklart hvor mye som faktisk skal betales for å innfri eierandelen. Det gjør også at OBOS får være med på en verdistigning, selv om de ikke må betale sin del av boligkostnadene som felleskostnader, forsikring og vedlikehold. (Öberg, 2015)

Forbrukerombudet og Finanstilsynet konkluderte med at summen av forholdene i kontrakten og modellen gikk imot kjøperens favør og ble en urimelig avtale.

## 4.2 Redusert prising

### 4.2.1 Bostart av OBOS (Ulven)

OBOS er med sine 454.442 medlemmer Norges største boligbyggelag og boligforvalter. Medlemmene gis en forkjøpsrett på over 90.000 nye og brukte boliger i Norge (OBOS, 2018a). Andre fordeler medlemmene får er blant annet tilgang til OBOS-banken og rabatter på forsikring, bolig, interiør, ferie, kultur og fritid.

Med Ulven-utbyggingen vil OBOS at vanlige folk som enslige lærere eller sykepleiere skal kunne ha råd til en leilighet med god standard. Derfor er gjennomsnittsprisen satt lavere til en pris på 63.000 kroner per kvadratmeter. Etter OBOS sine uttalelser er tilsvarende pris på områder i nærheten som Økern og Løren prissatt til 80.000 kroner per kvadratmeter og oppover. Ulven er preget av store industriområder og trafikkerte veier. Likevel ser OBOS potensiale om å utvikle hele stedet til et boligområde. Byforsker Erling Dokk Holm sier 22.april 2017 til Aftenposten at det er på tide at det skjer noe her. Ulven er det siste store utbyggingsområdet sentralt i Oslo, noe som gjør at det er stort boligpotensiale her.

*«OBOS Bostart er et helt unikt pilotprosjekt og et ærlig forsøk på å hjelpe flere inn på boligmarkedet. Det skal bidra til å oppfylle vårt formål om å skaffe flere medlemmer en god bolig» - Konsernsjef i OBOS Daniel Kjørberg Siraj.*

I begynnelsen av 2018 introduserte OBOS et helt nytt konsept for boligkjøp, som kalles Bostart. Målet for konseptet er at det skal bli enklere å komme inn på boligmarkedet ved at man kan velge å kjøpe med OBOS Bostart-modell eller til ordinær pris. Kjøperne som velger prisalternativet med Bostart-modellen betaler 10-15 prosent under markedspris. Ved oppstart av konseptet var gjennomsnittlig kvadratmeterpris 60.000 kroner for boliger solgt på ordinære vilkår. Bostart prismodell tilbydde boliger som var 9000 kroner lavere per kvadratmeter og havnet på 51.000 kroner per kvadratmeter (OBOS, 2019b). Ved å velge denne modellen, binder kjøperen seg til å selge boligen tilbake til OBOS når kjøperen ønsker å videreselge. OBOS kjøper boligen til den samme prisen den ble opprinnelig ble kjøpt for, med justering for endringer i boligprisindeksen til Eiendom Norge (OBOS, 2018b). Forkjøpsretten får OBOS tinglyst i leilighetsandelen. OBOS kan velge å avstå fra å kjøpe boligen tilbake, som gir selger muligheten til å selge på det åpne markedet (OBOS, 2019c). På lik linje med at kjøperen får verdiøkningen når OBOS kjøper boligen tilbake, vil også et verdifall tilfalle kjøperen. I motsetning til TOBB sitt leie-før-eie program, tilfaller her risikoen på kjøperen. OBOS tar kun risikoen for slitasje, følgelig gis det heller ingen tillegg dersom eierne oppgraderer boligen i eierperioden.

Kjøperne på Ulven har også mulighet til å kjøpe boligene til ordinærpris. OBOS skriver på sine hjemmesider at prisene er satt omtrent 20 prosent lavere, sammenlignet med andre nye prosjekter i nærområdet. Tanken bak dette er at enda flere skal ha mulighet til å komme inn på boligmarkedet.

**Tabell 8: Priseksempler oppgitt av OBOS for gjennomsnittsleiligheter.**  
**Kilde:(OBOS, 2018b)**

Leilighet	Ordinær pris	OBOS Bostart	Prosentvis reduksjon
2-roms: 36 kvm	2.050.000 kr.	1.742.500 kr.	18 %
3-roms: 63 kvm	4.000.000 kr.	3.400.000 kr	18 %
4-roms: 81 kvm	4.870.000 kr.	4.139.500 kr.	18 %
5-roms: 92,5 kvm	5.620.000 kr.	4.777.000 kr.	18 %

Modellen til OBOS ble godt tatt imot av markedet. Allerede den første kvelden boligene ble lagt ut for salg, ble 131 av 141 boliger solgt, hvorav 89 med Bostart-modellen. Priseksempelene som OBOS har oppgitt for gjennomsnittsleiligheter viser en prosentvis reduksjon på 18 prosent, dersom man velger å benytte seg av BoStart-modellen deres. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for ordinær pris og BoStart-pris beløper seg til henholdsvis til 60.000 kr. og 51.000 kr. Dette er priser oppgitt ved lansering av modellen i begynnelsen av 2018.

#### 4.2.2 Oslo Habitat

Grape architects i Oslo jobber aktivt med bidrag for den tredje boligsektor, og har i den forbindelse jobbet med et konsept som de har kalt for Oslo Habitat. Visjonen deres er en mer inkluderende boligutvikling. Prosjektet er fortsatt i tidligfase, noe som vil si at det ikke har blitt solgt noen boliger på denne måten. I prosjektet er det tenkt ut tre ulike modeller for rimeligere boliger. På kortidsperspektiv er det ønsket at de ulike modellene blir forsøkt på ulike pilotområder som på Økern, Skøyen, Smestad og Kvadraturen. I det lange løp håper Grape at det vil bli mulighet for regulering av subsidierte boligformål, eventuelt en fast prosentandel av boligutviklingsprosjekter blir subsidiert.

I modellen er tanken at kommunen finansierer og utvikler området. I oppstartsfasen vil kommunen gå til anskaffelse av en tomt og regulere den til boligformål. Videre utlyser kommunen en arkitekt- og prosjektkonkurranse der det settes krav om rimelige boliger. Her må kommunen ha kontroll slik at ved eventuelt videresalg av boligen, må den selges under markedspris. Dette for å beholde verdien hos kommunen og i boligen slik at flere kan ta del i verdien som skapes.

I den andre modellen ser Grape for seg at det er en privat utvikler, men at kommunen subsidierer utvikleren med 10 til 30 prosent av prosjektets kostnad. Ved å ha slike subsidier kan utvikleren spare en del utviklingskostnader, slik at sluttbrukeren, altså kjøperen kan kjøpe en bolig under markedspris. På samme måte som den første modellen, må boligen ved videresalg, selges under markedspris.

I den siste modellen er det et samarbeid mellom det private og det offentlige. Der kommunen velger og tilbyr tomter til utbygging, og de private utviklerne skal sitte

igjen med en begrenset fortjeneste. Under utviklingen hjelper kommunen med insentiver, slik at boligene kan tilbys enda rimeligere.

*«Vi i Grape jobber aktivt i alle boligprosjektene våre med å utforske nye og varierte boformer. Vi er også veldig opptatt av boligproblematikken i Oslo Overordnet, og ser nå på hvordan de som sliter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet kan gis muligheten til å eie egen leilighet. Derfor jobber vi med å finne modeller som kan bidra positivt til å løse utfordringene i den tredje boligsektor» (Grape Architects, 2018)*

### 4.3 Selvbygging

Ved å gjøre en innsats gjennom mindre eller større arbeid i byggeprosessen av egen bolig kan byggekostnadene senkes. Historisk sett har det vært vanlig og ofte nødvendig i Norge å gjøre en egeninnsats for egen bolig, og det har vært en sentral del av boligutviklingen. Kommunene kan godkjenne at en person er selvbygger for prosjekter der en skal bygge egen bolig eller fritidshus. Her har kommunene mulighet til å se bort fra kravene som stilles til ansvarlige foretak. Det stilles krav til at arbeidet må bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven (Byggesaksforskriften, 2010). Egeninnsatsen kan presenteres for banken som en verdi tilsvarende egenkapitalen, det er dog forskjellig praksis hos bankene. Husbanken har likevel godkjent egeninnsats som egenkapital i mange år, det har bidratt til at mange har kunnet få full finansiering av sine boliger.

Likevel virker det som om norske kommuner kun opererer med selvbyggingsmodeller i kommuner som sliter med at ungdom flytter ut. Tidligere har det vært utført en del prosjekter der egeninnsats og selvbygging har vært en sentral del av utbyggingen. Det ble tilrettelagt slik at flere ungdommer og førstegangsetablerere skulle få en inngang til boligmarkedet. Prosjektene anses ofte for positive, likevel blir de avsluttet. Å sette i gang slike prosjekter, avslutte og evaluere bringer med seg stor erfaring inn i felte for boligsosialt arbeid og den tredje boligsektor. (Prosser et al., 2017)

#### 4.3.1 Selvbyggerboliger/etablererboliger i Stavanger

Stavanger har vært tidlig ute med å skaffe sine innbyggere en enklere inngang til boligmarkedet. Siden 1952 har kommunen hatt en ordning med selvbyggerboliger. Her kunne innbyggere som ikke har eid en bolig fra før delta i en loddtrekning om rimelige selvbyggerboliger. For at boligene skal kunne bli rimelige har kommunen stått for anskaffelse av tomt og prosjektering av boligene. De som fikk vinnerloddet, og var fremtidige beboere måtte bistå med fastsatt egeninnsats som mure- og malearbeid. Under arbeidet visste ikke de fremtidige beboerne hvilke boliger som var blitt tildelt til hvem, kun at de var blitt tildelt en bolig på feltet. Siden oppstartet av prosjektet har det blitt bygget 2000 boliger med denne ordningen, der det hovedsakelig har blitt bygget eneboliger og rekkehus. Ettersom det nå er få tilgjengelige tomter og et større ønske om fortetting har prosjektet blitt endret fra selvbyggerboliger til etablererboliger. (Prosser et al., 2017)

På lik måte skal etablererboligene gi innbyggerne som ikke har eid bolig før i Stavanger kommune få en inngangsbillett til boligmarkedet. Boligen skal også være priset lavere enn markedspris. Største forskjellen er at kommunen gikk fra å produsere eneboliger og rekkehus til å produsere leiligheter i lavblokker eller blokker. Etablererboligene bygger på samme konsept som selvbyggerboligene, der kjøperne skal utføre en form for egeninnsats. Til forskjell fra selvbyggerkonseptet skal ikke egeninnsatsen nå gjennomføres før det foreligger ferdigattest og boligen er overdratt til kjøperen. Kommunen leverer boligen med våtromsbelegg på bad og et ferdigmontert kjøkken. Kjøperen utfører arbeidet med å legge parkett på gulv, male og sette opp lister. Det flotte med etablererboligene er at man gjennom kommunen kan kjøpe en bolig uten egenkapital. (Stavanger Boligbygg, 2017)

Det er satt en rekke kriterier og vilkår for å kunne søke om etablererbolig.

- Søker og medsøker skal ikke eie eller ha eid en fast eiendom i Norge eller i utlandet.
- De skal heller ikke tidligere ha fått tildelt selvbygger tomt i Stavanger kommunes selvbygger ordning eller etablererbolig i etablererordningen. Bo, studie eller arbeidstiden i kommunen skal minst ha vart i fem år
- Det er fastsatt en øvre brutto inntektsgrense og egenkapitalgrense som ikke kan overstiges.

- Dersom man ønsker å selge etablererboligen i løpet av de første fem årene, har kommunen en tilbakekjøpsrett. (Stavanger Boligbygg, 2017)

#### 4.3.2 Sandnesmodellen

Sandnesmodellen er en modell som har et mål om å hjelpe førstegangsetablerere inn på boligmarkedet, og samtidig hindre spekulanter i kjøp av flere boliger. Her er det blitt etablert et kommunalt utbyggingsselskap kalt «Sandnes tomteselskap», selskapet skaffer byggeklare tomter og foretar analyser hvor utnyttelse, teknisk infrastruktur og økonomi er i sentrum. Sammen med et meglerforetak foretas det markedsanalyser som tilslutt gir grunnlaget for en reguleringsplan. Selskapet opparbeider teknisk infrastruktur som veier, vann- og avløp samt lekeplasser. Videre blir det utlyst en prosjektkonkurranse mot utbygger med kvalitetskrav og et krav om at det skal være rimelige boliger. I konkurransen skal utbyggere vise frem sine konsepter som blir løst etter gjeldene reguleringsplan. Konseptene blir så vurdert opp mot hverandre slik at konseptet med best mulig løsning og pris til kjøper blir valgt. I gjennomsnitt får selskapet 20 utbyggere som melder seg til prosjektet, av de 20 er det tre som kommer videre til neste fase hvor prosjektet blir videreutviklet med en arkitekt. Selskapet evaluerer og velger tilslutt en vinner som må fullføre boligene innen to år etter tildelingen av prosjektet.

I Forvaltningsrevisjonen av Sandnes Tomteselskap KF fremkommer det at erfaringene ved prosjektkonkurranser er at boligene blir 15-25 prosent rimeligere enn tilsvarende andre boliger som er bygget på samme tid. Foretaket foretar prissammenligninger med markedet, der den siste sammenligningen var fra våren 2014. Her fant selskapet ut at deres boliger var i snitt 32 prosent billigere i 17 boligområder og 10 prosent dyrere i tre boligområder, snittet for alle boligområdene var rimeligere boliger med 26 prosent (Rogaland Revisjon IKS, 2014).

På lik linje som etablererboligene i Stavanger, er det her også satt noen tildelingskriterier for kjøperne.

- Søkeren må være fylt 18 år og bekrefte at boligens formål er til eget bruk.
- Søkeren må ikke eie en bolig fra før, dersom det er eid en bolig må det bekreftes at denne vil bli lagt ut for salg.

- Søkeren som tidligere har fått tildelt tomt eller bolig gjennom denne modellen kan ikke få det igjen.
- Boligen kan ikke selges fritt på markedet før det er gått tre år fra signert kjøpskontrakt, dersom den blir solgt før tre år er gått kan den ikke selges for en høyere pris enn det den i utgangspunktet ble kjøpt for. Dermed kan prisen bli indeksregulert etter konsumprisindeksen, meglerkostnader og dokumenterte oppgraderinger (Sandnes Tomteselskap, 2018).

### 4.3.3 Modulbygg

Modulbygg eller «Naked House» sikter etter å levere det kun elementære ved en bolig. Her vil kjøperen kjøpe en leilighet som er åpen, uten en rominndeling og med en høy takhøyde. Ved å levere en slik boliger sparer utbyggerne mye kostnader på utforming av arealer og på byggekostnader. Konseptet bygger på å levere et skall, der materialet er av høy kvalitet, men uten en rominndeling. «Skallet» blir levert med et enkelt kjøkken og et enkelt bad. Tanken er at brukeren får kjøpt en bolig som er rimelig, men som kan videreutvikles etter egne behov. Det bidrar til at flere kan komme inn på boligmarkedet, og senere oppgradere ved endret livssituasjon.

#### 4.3.3.1 «Naked House»

Selskapet ble etablert i 2013 av fire unge som selv slet med å få råd til en bolig, de så et problem med at mange boliger var for dyre og hadde elementer som de mente man kunne leve uten. Derfor så de etter muligheter for å få ned prisen på boligen og kom på idéen om «Naked House».

«Naked House» er en ikke-kommersiell eiendomsutvikler fra Storbritannia som sikter etter å bygge rimelige boliger for personer med en lavere inntekt. Deres tilnærming er å utvikle boliger som er minimalistiske med kun de viktigste egenskapene, som kjøkken, bad, elektrisitet og varme (Naked House, u.å.). Kjøperne skal ha mulighet til å videreutvikle boligene etter egne ønsker når økonomien er sterkere.

Denne modellen treffer den tredje boligsektor på en meget god måte. På deres hjemmesider forteller de at «Naked House» er for folk som ikke kan få bolig gjennom et boligsosialt program, men som heller ikke klarer å skaffe seg en bolig

på ordinære markedsvilkår. For å kunne kjøpe en slik bolig må du være førstegangskjøper eller at man tidligere har eid en bolig, men ikke har råd til å kjøpe en nå. Videre er det viktig at kjøperne viser en sterk interesse og villighet for å oppgradere boligen med tiden, enten selv, eller ved å ansette håndverkere.

Boligene som blir utviklet og solgt gjennom dette selskapet, selges vanligvis mellom 20 til 40 prosent billigere enn markedspris. For å få til dette er det flere faktorer som spiller inn: Selskapet som utvikler boligene er ikke-kommersielt, det betyr at de ikke drives av profitt. Utbyggingen av en slik løsning er kostnadsbesparende fordi selskapet ikke har en like omfattende utbygging på samme måte som andre utbyggere har. Kostnaden som blir bespart blir overført til kjøperen, der kjøperen får mulighet til å videreutvikle eller bygge på boligen når økonomien tillater det. Sist men ikke minst, jobber kommunen aktivt med å skaffe rimeligere tomter.

For å sikre at flere får ta del av besparelsen, har selskapet en klausul ved kjøpsavtalen der kjøper forplikter seg til å selge boligen under markedspris ved videresalg. Dersom en bolig blir kjøpt 30 prosent under markedsprisen, må boligen bli solgt til 30 prosent under markedsprisen. Boligen vil fortsatt følge markedet ved en verdiøkning eller et verdifall, det samme gjelder dersom boligen får oppgraderinger. Likevel skal alltid boligen selges til samme verdi under markedsprisen som den ble kjøpt for. Selskapet ønsker at deres hjem skal bidra til lokalsamfunnet, derfor er modellen utviklet slik som den er.

#### 4.3.3.2 *Tambourgården:*

I mange år prøvde Selvaag Eiendom og få igjennom en ny modell for selvbygging der eierne kan bygge ut sine leiligheter med en mellometasje. Selvaag søkte patent der leiligheten blir solgt med et åpent volum og ingen fast rominndeling. Det boligkjøperne fikk var en fem meter høy, fem meter brede og 14 meter dype leiligheter. Boligene var omtrent på 61 til 80 m<sup>2</sup>, her kunne beboerne doble arealet ved å legge inn en ekstra etasje på grunn av det høye taket. Kjøperen fikk også mulighet til å sette sitt preg på leiligheten, ved å dele inn rom, ha åpne løsninger, sette inn en ekstra etasje og velge hvor trappen skulle være.

Selvaag så et problem med byboliger, nemlig loftet og kjelleren ble opplevd som problematiske fordi det ofte er langt og ubehagelig å gå dit. Faren for innbrudd var

alltid større på de stedene. Derfor var tanken å importere alle funksjonene og droppe både kjeller og loft. Videre var ideen basert på at utbyggeren ikke skulle bestemme hvordan folk skulle innrede boligene sine, men at kjøperen skulle stå fritt til å innrede og bestemme hvordan planløsningen skulle se ut (Hegge, 2006). Boligen blir levert med grovmalt betong, teppe på gulv, tilkoblet vann og avløp, bad og innredet kjøkken.

I denne modellen er ikke tanken bak billigere boliger slik som «Naked House» er, men at folk skal kunne ha en individuell frihet til å kunne utforme egen bolig. Likevel vil byggekostnadene bli redusert da utvikleren kun leverer en «boks» og ikke en ferdig inndelt leilighet. Dog er det usikkert om patentsøknaden som ble sendt av Selvaag ble godkjent, men vi ser det som problematisk, da andre ikke kan få mulighet til å utforske konseptet som et bidrag for den tredje boligsektor.

## Kapittel 5      Analyse

### 5.1    Analyse: Bærekraft og fleksibilitet

Modellene er som nevnt konsepter og/eller pilotprosjekter, noe som gjør at det er lite erfaringer rundt bruken av modellene og hvem de treffer. For å sikre at modellene treffer riktig segment, altså den tredje boligsektoren som definert under kapittel 3, brukes de samme forutsetningene for bærekraft og fremming av boligkarriere. Basert på modellenes evne til å fremme bærekraftig boligkarriere tildeles hver modell en verdi innenfor rammeverket for identifisering av den tredje boligsektoren.

Verdien av bærekraft bestemmes på grunnlag av boutgiftsandel, og i hvilken grad andre viktige aspekter forsømmes. Residualverdien av den disponible inntekten, etter at bokostnader er trukket i fra gir forholdstallet for boutgiftandel. Desto høyere residualverdi, desto høyere bærekraft. Ettersom modellene ikke er erfaringsbaserte, vil det heller ikke være mulig å fastslå en eksakt verdi for boutgiftsandel. Ut ifra deres oppbygging vil man kunne anta om bokostnadene for en gitt person ligger over eller under den gjengse markedsleia som er tatt inn som forutsetning i teori-kapittelet. Der det er grunn til å anta at leiekostnadene for en modell øker, antas det at bokostnadene øker, og følgelig vil man ha høyere boutgiftsbelastning og lav bærekraft. Parameteren for bærekraft gis en verdi fra lavest til høyest tilsvarende:

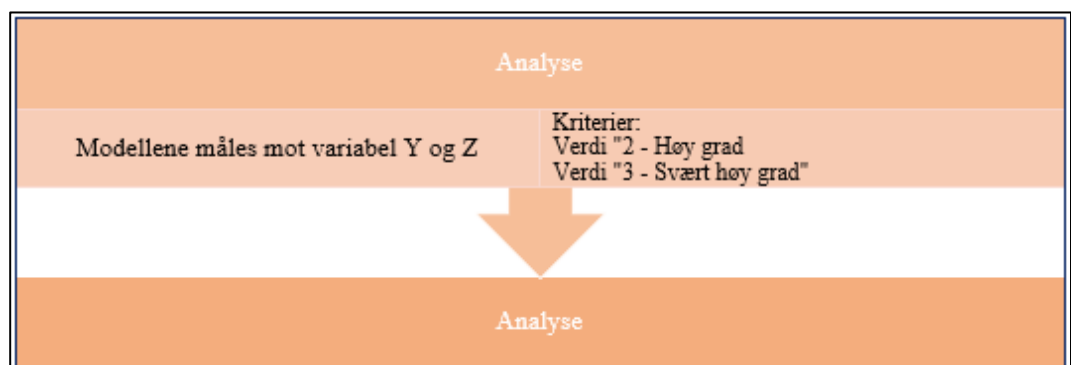
- 0    i svært liten grad
- 1    i liten grad
- 2    i høy grad
- 3    i svært høy grad

Grunnlaget for om modellen fremmer en boligkarriere baseres ved en endret livssituasjon for kjøperen. I den grad en endring i livssituasjon krever en endring i bosituasjonen, vil parameteren for boligkarriere være basert på fleksibilitet. Med fleksibilitet menes den muligheten en person har for å endre bosted. Dette for å unngå at modellene anses som 'felle' der en person må oppholde seg over en lengre periode. Faktorer som fremmer boligkarriere er hvorvidt personen beholder verdistigningen på boligen, samt fleksibiliteten til å kunne endre sin egen bosituasjonen på bakgrunn av f.eks. familieforøkelse eller arbeidssituasjon. På samme måte, bør det også være mulighet til å bli boende i samme boligen. Behovet

for å bli i samme bolig er også stort, slik at det ikke blir behov for å skape et nytt nettverk for medlemmene i husholdningen, og vil følgelig være en faktor i å fremme boligkarriere. Verdiene for å fremme boligkarriere er tilsvarende for bærekraft, fra lavest til høyest:

- 0 i svært liten grad
- 1 i liten grad
- 2 i høy grad
- 3 i svært høy grad

Når verdiene er gitt for disse to parameterne, lukes ut modeller som i liten eller svært liten grad fremmer en bærekraftig boligkarriere.



Figur 30: Analyse etter variabel Y og Z

#### 5.1.1 TOBB Leie-før-eie

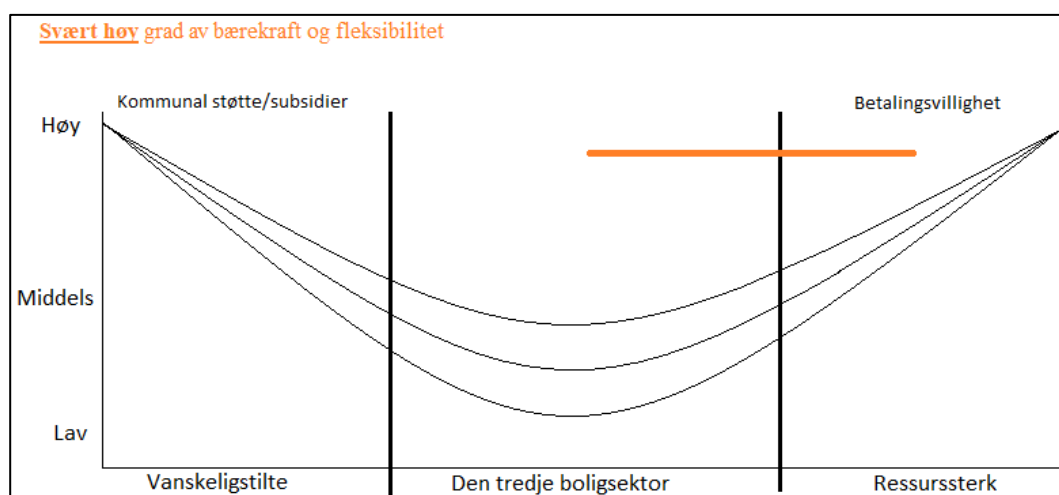
Kjøperen av en bolig gjennom et slikt konsept, flytter rett inn i leiligheten. Muligheten til å leie til markedspris i fem år før man kjøper leiligheten har flere fordeler hva gjelder både bærekraft og boligkarriere.

I leieperioden tilsvare leieprisen markedsleie, dermed får ikke kjøperen økte bokostnader. Boutgiftsbelastning holder seg derfor konstant og modellen anses som svært bærekraftig. Kjøperen kan heller ikke erverve leiligheten før minst tre år er gått, som gir mulighet for sparing i leieperioden.

Ved en eventuell verdiøkning i bolig under leieperioden, vil denne tilfalle kjøperen. Det er satt en maksgrense tilsvarende egenkapitalkrav, som er 15 prosent av

boligens verdi. Dersom boligens verdi synker i leieperioden, vil det være boligbyggelaget som tar risikoen for dette. Leietakeren er uansett ikke bundet til å kjøpe boligen. Modellen legger opp til en stor grad av fleksibilitet. Ved en endret livssituasjon er det flere fordeler. Under leieperioden er man ikke bundet til å kjøpe leiligheten, og på den måten står fritt til å si opp leieavtale dersom livssituasjonen krever det. Dersom man kjøper leiligheten etter leieperioden, vil man ved videresalg og kjøp av større bolig stille mye sterkere enn hva man ellers ville gjort, med den oppsparte verdiøkningen.

TOBB sitt bidrag til den tredje boligsektor er sterk, ved å ta risikoen for eventuelt prisfall i markedet og samtidig gi kjøperne verdiøkningen gis kjøperne større grad av økonomisk frihet og trygghet. Vi anser derfor modellen som svært høy grad av bærekraft og mulighet til å fremme boligkarriere.



Figur 31: TOBB Leie-før-eie-modell har høy grad av bærekraft og fleksibilitet.

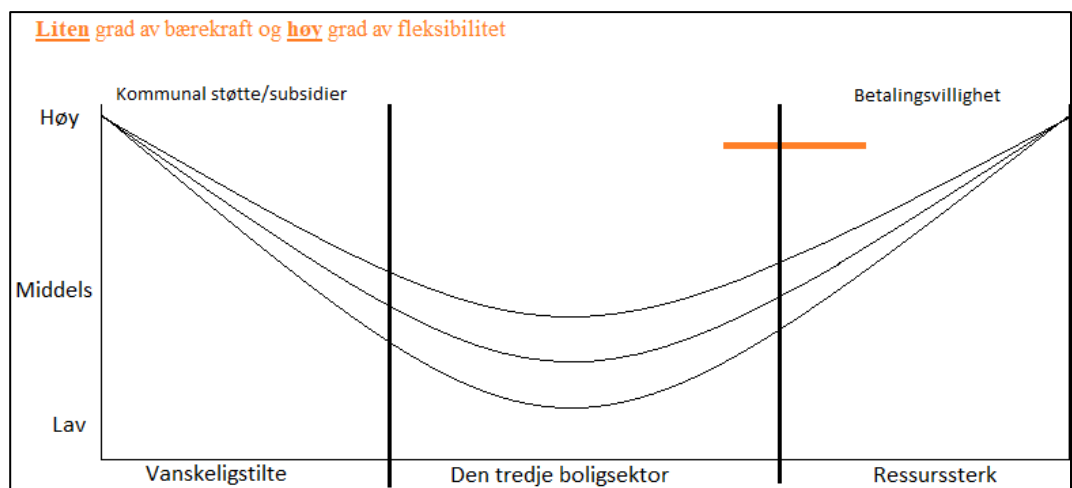
### 5.1.2 OBOS Leie til eie

I motsetning til TOBB sin modell, setter OBOS sin modell risikoen over på kjøperen. Det er ikke problematisk i seg selv at OBOS beholder verdistigning som tilsvarer 30 prosent av boligens markedspris ettersom de faktisk eier den andelen. Det som kan skape problemer er at felleskostnader og andre kostnader forbundet med boligen må bekostes av kjøper også for andelen som eies av OBOS. Dette vil føre til høyere boutgifter og følgelig en økning i boutgiftsbelastning. Det betyr at innenfor de første fem årene skal kjøperen betjene to lån, noe som kan skape en høy

boutgiftsandel. I tillegg til det skal kjøperen betale felleskostnader for hele boligen, selv når OBOS eier 30 prosent.

På en annen side legger modellen grunnlag for å fremme en boligkarriere, og med det være fleksibel ved behov for flytting. Ved å kunne komme inn på boligmarkedet med fem prosent egenkapital, kommer man gjennom en barriere på et mye tidligere tidspunkt. Noe som fører til at man får ta del av en verdiøkning tidligere enn hva man ellers ville gjort. Dersom kjøperen skulle bestemme seg for å flytte etter de fem årene, vil vedkommende ha et mye bedre utgangspunkt for å gå til anskaffelse av en ny bolig. Problematikken ligger innenfor de fem årene, der det er en salgs- og fremleiebegrensning. Ved en endret livssituasjon og behov for å flytte innenfor de fem årene vil begrensningen skape problemer.

Vi anser derfor OBOS sin Leie-til-eie-modell med liten grad av bærekraft og høy grad av mulighet til å fremme boligkarriere.



Figur 32: OBOS Leie-til-eie-modell har liten grad av bærekraft og høy grad av fleksibilitet.

### 5.1.3 OBOS Bostart

Ulven-utbyggingen vil ta OBOS fra 20 til 25 år, dermed vil området bære preg av å være en byggeplass i mange år som kommer. Spørsmålet som trekkes frem i debatter om slik områdeutvikling er om utbyggeren setter en lavere pris for å skape interesse for området. Omtrent ett år etter at priseksemplet deres ble lagt ut, viser

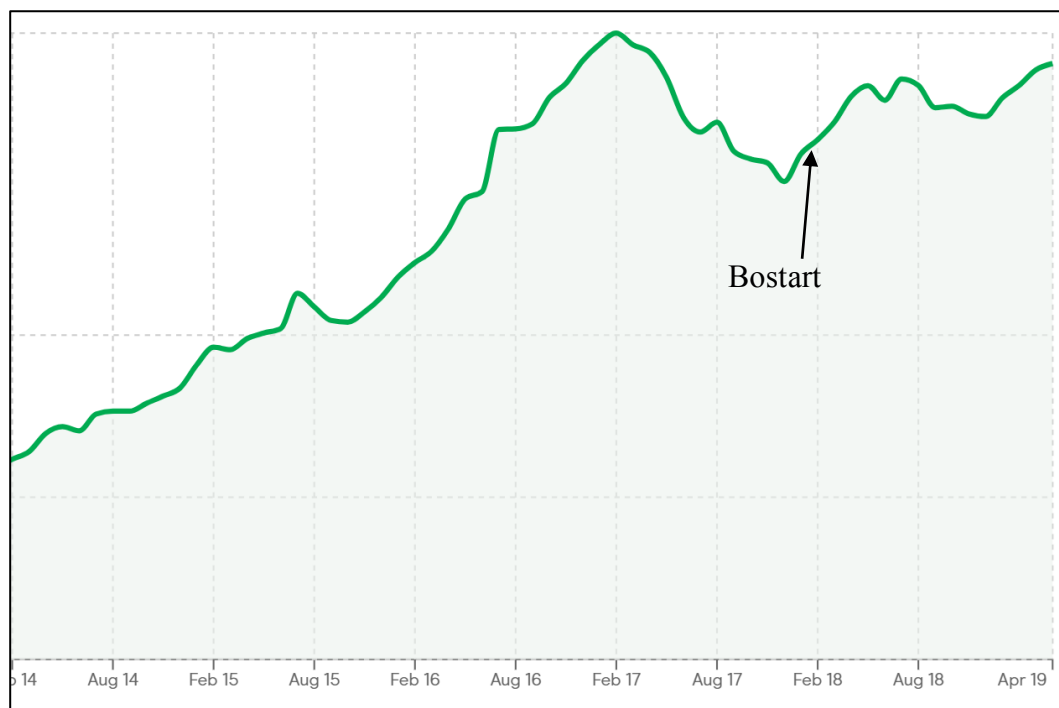
realiteten at den prosentvise reduksjonen i pris er lavere enn oppgitt. Samtidig er også kvadratmeterprisen på deres leiligheter på et høyere nivå.

I tabellen nedenfor er prisene hentet direkte fra OBOS sine salgssider på leiligheter som er til salgs per dags dato.

**Tabell 9: Leiligheter som ligger til salgs per tid på Ulven T, Bygg B+C. Ordinærpris og Bostart-pris. Kilde: (OBOS, 2019a)**

Leilighet	Ordinær pris	OBOS Bostart	Prosentvis reduksjon
2-roms: 38 m <sup>2</sup>	3.031.060 kr.	2.727.000 kr.	11 %
3-roms: 57 m <sup>2</sup>	4.141.060 kr.	3.726.000 kr	11 %
3-roms: 69 m <sup>2</sup>	4.801.060 kr	4.320.000 kr	11 %
4-roms: 82 m <sup>2</sup>	5.861.060 kr	5.274.000 kr	11 %

Et utvalg av leilighetene som ligger til salgs viser en prosentvis reduksjon med BoStart-konseptet på 11 prosent, til forskjell fra 18 prosent som OBOS viste til i deres priseksempler. Her er den gjennomsnittlige ordinære kvadratmeterprisen beregnet til 73.000 kr, og for BoStart er denne 66.000 kr, noe som tilsvarer 2018-priser. Gjennomsnittet i boligprisene i Oslo ligger i dag på ca. 70.000 kr per kvadratmeter.

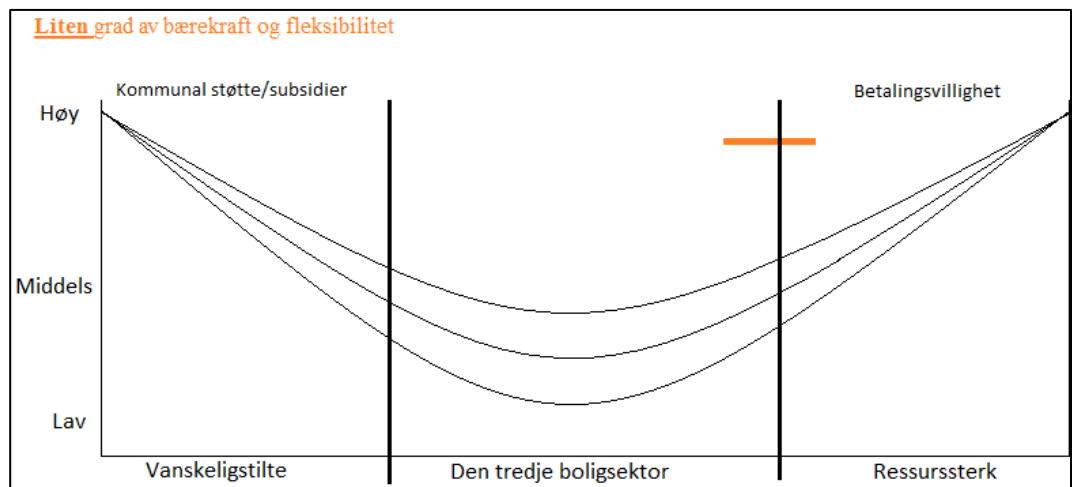


Figur 33: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for OBOS BoStart. Hentet fra: Krogsvæen.

Redusert prising kan være et reelt alternativ for å kunne inkludere flere inn i det 'frie' markedet, ved at innskuddsbeløpet blir noe lavere. Ved et lavt innskuddsbeløp, vil fellesgjelda være høy, og følgelig vil man få høye fellesutgifter som øker bokostnadene betraktelig. Ved kjøp av en borettslagsandel, er det et krav at kjøperen har et finansieringsbevis på for hele kjøpesummen, altså innskuddet og fellesgjelden. Egenkapitalkravet på 15 prosent beregnes også av hele kjøpesummen. Når det kreves finansiering for hele beløpet og prisreduksjonen ikke gir særlig utslag på boligmarkedet, sett i forhold til gjennomsnittlig kvadratmeterpris, vil heller ikke modellen være ulik et ordinært boligkjøp. Nedbetalingen av fellesgjeld og boliglån vil trolig øke bokostnadene, i samme grad som et kjøp utenom Bostart. Ettersom bokostnadene ikke blir lavere, kan modellen i liten grad anses som bærekraftig.

Ved kjøp av bolig gjennom Bostart, gis OBOS en forkjøpsrett ved videresalg. Fordelen med forkjøpsretten er hindring av spekulanter, ved at boligen ikke kan selges på fritt marked. Ulempen er derimot at risikoen tilfaller kjøperen, også på lik linje som en ordinær kjøpsavtale. Hvilket betyr at OBOS kjøper boligen tilbake med justering for eiendomspriser som følger Eiendom Norge, selv om det skulle bety et prisfall. Dette kan også gjøre at kjøperen går glipp av en eventuell budrunde som kan øke prisen ytterligere dersom salget hadde skjedd i det frie markedet. Kjøperen

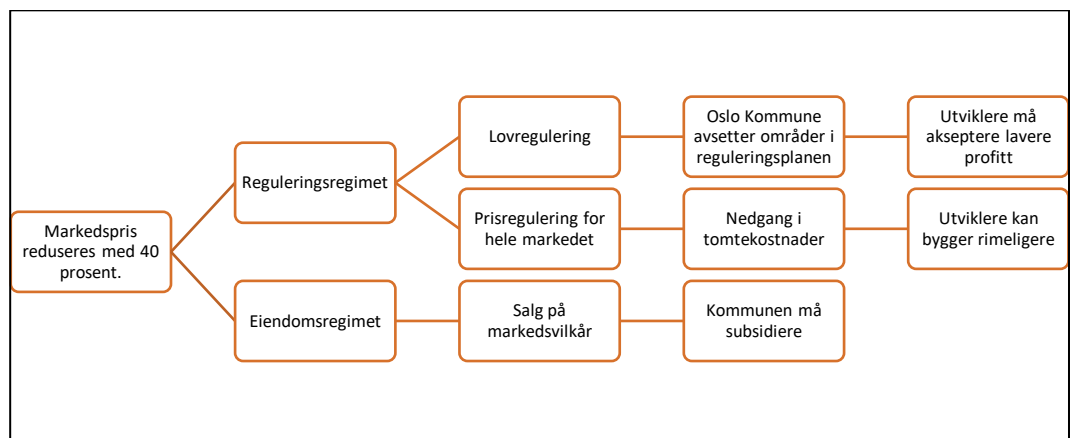
vil heller ikke få verdiøkningen som følger av oppgradering og vedlikehold. Disse forholdene gjør at modellen anses lite fleksibel og i liten grad i stand til å fremme en boligkarriere.



Figur 34: OBOS BoStart fremmer i liten grad bærekraftig boligkarriere.

#### 5.1.4 Oslo Habitat

Denne modellen krever særlig inngripende endringer i markedsmekanismene. Forslaget i konseptet er en reduksjon i markedspris på opptil 40 prosent verdi. Dette begrunnes med en reduksjon i tomtekostnaden. Det har vært eksempler på lignende forsøk i andre land, der tomteprisen er blitt regulert og har gitt positive utslag for rimelige boliger. Forslaget kan enten gjennom reguleringsregimet eller eiendomsregimet, slik det er presentert i kapittel 3.3.2.



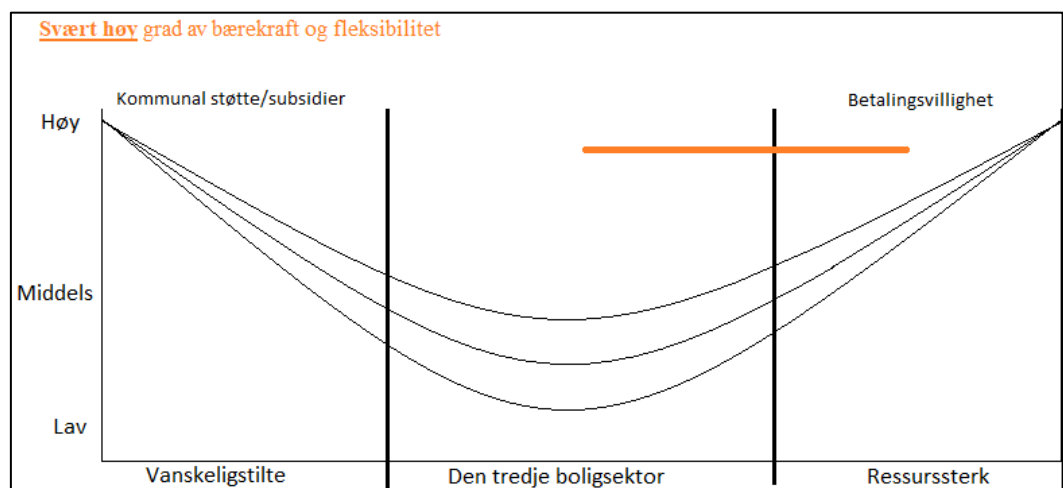
Figur 35: Oslo Habitat gjennom eiendomsregimet og reguleringsregimet.

Oslo Habitat foreslår å oppnå modellen gjennom reguleringsregimet. Grape ønsker å foreslå lovreguleringer som skal gjelde samtlige utviklere, der kommunen kan sette krav til pris, uten at kommunen har eierskap til eiendommen. Dersom en slik lovregulering gjelder samtlige utviklere på det frie markedet, vil altså tomtekostnaden kunne reduseres, og utviklere kunne bygge rimeligere. Dermed vil også de også kunne tilby rimeligere boliger. Dersom regulering skjer gjennom reguleringsplan på avsatte, vil utviklere måtte akseptere lavere profitt, der rimelige boliger bygges ut.

Modellen er som nevnt fortsatt i tidligfase, det er lite som tilsier at den kommer til å være gjennomførbar, slik Grape Architects foreslår. Det bunner balansen mellom eiendomsregimet og reguleringsregimet som finnes i Norge, det er slikt lovforslag vil med lite sannsynlighet kunne gjennomføres. Det er likevel interessant å se at private aktører som her, et arkitektfirma, prøver å finne en løsning for den tredje boligsektoren. Dersom det skulle vise seg at dette var noe de hadde fått gjennom, er det nærliggende å tro at dette ville vært et sterkt bidrag til den tredje boligsektoren.

Ved en prisreduksjon på 40 prosent vil kostnadene forbundet med boligkjøpet falle tilsvarende. Boliglånet, og følgelig gjeldsbelastningen blant dette segmentet, vil falle betraktelig. Dette kan tenkes å bidra til en flat reduksjon av bokostnadene tilsvarende. Boutgiftsbelastning vil falle, og løsningen vil anses som bærekraftig i særlig høy grad. Reduksjonen i pris vil bidra til at langt flere vil kunne gå til anskaffelse av egen bolig. I den grad prisreduksjonen kommer som følge av planregulering, vil også kommunen kunne innta bestemmelse om at prisreduksjon forblir i eiendommen ved videresalg. Dette hindrer spekulasjon, slik at kjøperen ikke går til kjøp av boligen kun basert på profitt. Dette vil kunne resultere i at så mange som mulig kan ta del av prisreduksjonen, og at eiendommen ved videresalg fortsatt selges til 40 prosent under markedspris. I et slikt tilfelle vil selgeren ikke kunne bevege seg til en bolig som ikke regulert med formål om prisreduksjon. Dette fører til at det skapes to parallelle boligmarkeder, innenfor samme geografisk avgrenset område. Å bevege seg fra det ene markedet til det andre, vil kunne føre til problemer, ettersom barrieren for inngang til det ordinære markedet vil være særlig høy. Dersom det er en endret livssituasjon som krever flytting, må kjøperen trolig finne en bolig på ordinære markedsvilkår, noe som kan vise seg å være utfordrende. Individet låses altså til boligen.

I den grad modellen muliggjør prisreduksjon som følge av prisregulering, og gjelder hele markedet på bakgrunn av kostnadsreduksjon i tomteprisene, vil dette hindre parallelle markeder. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen vil falle til kroner 42.000, som tilsvarer 2011-priser. I et slikt tilfelle bør kjøperen kunne beholde verdiøkning, i den grad boligprisene økes. Dette alternativet sammenfaller med forslaget til Grape Architects, og gjør at kjøperen ikke låses til boligen. Følgelig vil individet ha mer kontroll over bosituasjonen som følge av endring i livssituasjonen. Dette vil anses som fleksibel i mye større grad.

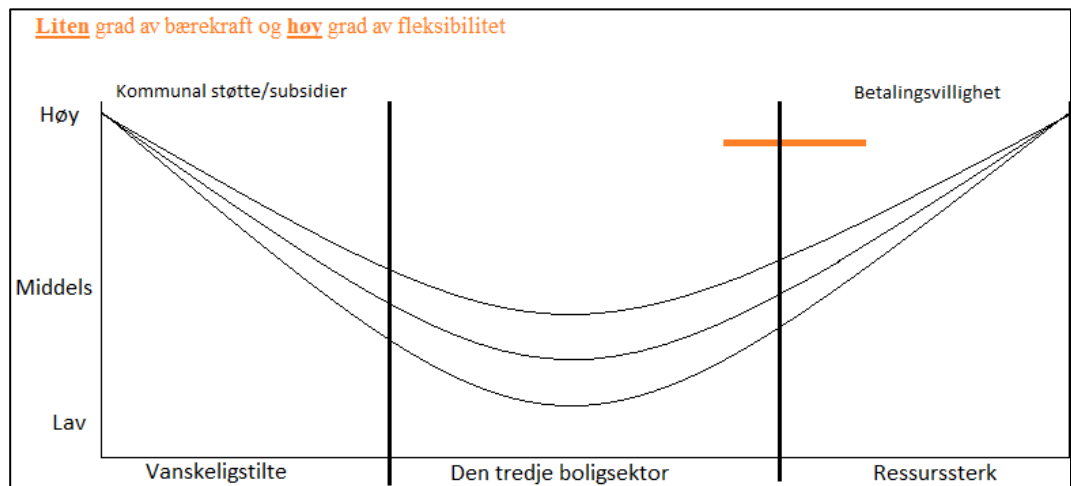


Figur 36: Oslo Habitat fremmer en bærekraftig boligkarriere i særlig høy grad.

### 5.1.5 Etablererboliger

Etablererboligene i Stavanger gir en mulighet til å finansiere hele boliglånet gjennom Husbanken. Modellen krever ingen egenkapital, og hele boliglånet blir finansiert. Boligene gjøres rimeligere ved at kjøperen får levert boligen med kun bad og ferdigmontert kjøkken. Med egeninnsats, må kjøperen selv legge parkett, male og sette opp lister. Ved 100 prosent finansiering av boligen gjennom boliglån, vil både avdraget og rentekostnadene bli særlig høye. Dette fører til en økt boutgiftsbelastning. På en annen side kjøpes ikke boligene på ordinære markedsvilkår. Egeninnsatsen gjør at boligen blir rimeligere. Det er uklart hvor mye rimeligere boligene blir etter denne modellen, men det vil uansett ikke være nok til å motvirke økningen i boutgiftsbelastning, som følge av fullfinansieringen. Modellen vil derfor anses som bærekraft i liten grad.

Egeninnsatsen som legges igjen av den første kjøperen kan fås tilbake i verdi ved videresalg. Det vil si at kjøperen får verdistigningen av boligen og økning i verdi som følge av egeninnsats eller oppgradering. Ved behov for flytting vil kjøperen ha økt kjøpekraft enn utgangspunktet. Det vil derfor være rimelig å anta modellen bidrar til en fleksibel løsning i høy grad, og følgelig fremmer boligkarriere.



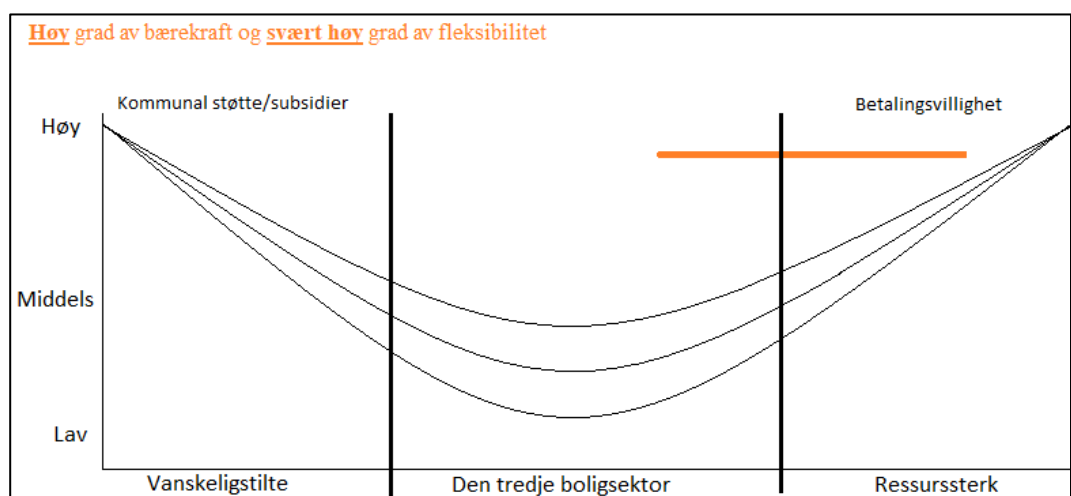
Figur 37: Etablererbolig har liten grad av bærekraft og høy grad av fleksibilitet.

### 5.1.6 Sandnesmodellen

Sandnesmodellen er et veldig godt eksempel kommunens bruk av reguleringsregimet til å sette risiko på utviklingsselskapet. Tomten kjøpes opp av kommunen på markedsvilkår med mål om å skape rimelige boliger. Kommunen utlyser en anbudskonkurranse med krav om pris til sluttbruker, som gjør at de setter videre risiko på utviklere. Utvikleren her må i den grad akseptere en lavere profit. Likevel forsøker Sandnes kommune å motvirke utviklerens risiko, ved å opparbeide tomten med vei, vann, avløp og teknisk infrastruktur. Utviklingsselskapet som vinner anbudskonkurransen slipper dermed å bekoste dette selv. Risikoen blir altså delt mellom kommune og utvikler.

I snitt har modellen vist seg å tilby boliger med 26 prosent lavere markedspris, som trolig vil gi lavere bokostnader. Boliglånet vil først og fremst være redusert med gjennomsnittlig 26 prosent. Boligene selges også med formål om eget bruk, noe som vil hindre i å bruke dette som sekundærbolig. Samtidig gis det tilgang til å eie kun én bolig gjennom selskapet. Disse forholdene forhindrer boligspekulasjon.

Videre bidrar prisreduksjonen til at inngangen til boligmarkedet skjer tidligere enn hva den ellers ville gjort. Det er satt en begrensning på tre år for videresalg etter ordinære markedsvilkår. Dersom man selger etter at tre år er gått, vil antageligvis profitten bli høyere og kjøperen vil stille sterkere ved kjøp av ny bolig. Begrensningen på tre år kan være problematisk dersom det er et akuttbehov for flytting, men ved en uendret livssituasjon vil tiltaket også bidra til å hindre spekulasjon. Ettersom modellen reduserer boutgiftsbelastning, vil den anses som bærekraftig i høy grad. Fleksibiliteten innenfor de første tre årene er liten, men etter denne perioden, øker den betraktelig ved å gi mulighet for å beholde verdiøkning. Vi anser modellen derfor som fleksibel i svært høy grad.



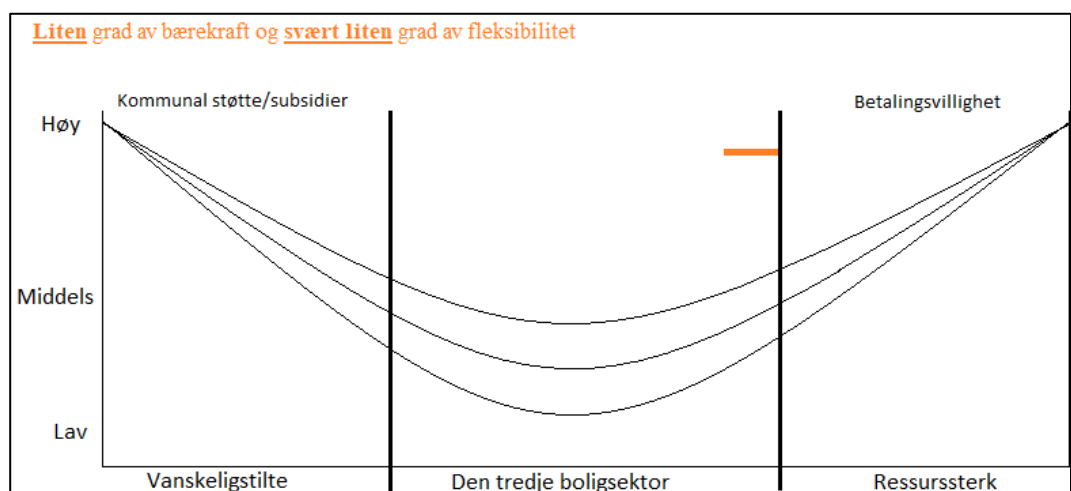
Figur 38: Sandnesmodellen bidrar til høy grad av bærekraft og svært høy grad av fleksibilitet

### 5.1.7 Modulbygg

På samme måte som ved Etablererbolig-modellen vil kjøp av modulbygg, eller «Naked house», basere seg på å kjøpe boliger som er minimalistiske og kun med de viktigste egenskapene som kjøkken, bad, elektrisitet og varme. Man får altså levert et skall, hvor man i eiertiden må oppgradere boligen. Forskjellen mellom disse to modellene er at Etablererboliger tilbys med ferdig rominndeling, i motsetning til modulbygg. I England har Naked house-modellene vist seg å gi 20 til 40 prosent lavere markedspris. Ved en slik reduksjon, vil kjøperen kunne komme seg inn på boligmarkedet på et mye tidligere tidspunkt og mye lavere opptak av boliglån. Kjøperens boutgifter vil av den grunn være redusert allerede her. Det som må tas hensyn til er oppgraderingene som må skje underveis i eiertiden. Slike

oppgraderinger er obligatoriske, da kjøperen plikter å opprettholde boligen til en gitt standard. Modellen er fleksibel i den grad at standarden som settes, bestemmes av det enkelte sameiet eller borettslaget. Dersom det settes krav om en høy standard, vil dette reflekteres i form av økte bokostnader. Jo høyere krav til standard som settes, desto høyere bokostnader. Uavhengig av standarden, vil boutgiftsbelastning uansett økes. Derfor anses et kjøp gjennom denne modellen som lite bærekraftig.

For å sikre at flere får ta del i den besparelsen som den første kjøperen får, bør det, som det er i det engelske selskapet «Naked House», settes en klausul i kjøpsavtalen der kjøperen forplikter seg til å selge boligen under markedspris ved videresalg. Kjøperen kan få verdiøkningen som følge av markedet og som følge av markedsverdien, men må selge tilsvarende under markedspris som leiligheten ble kjøpt for. Dette fører til den samme problematikken vedrørende parallellmarkeder nevnt under analysen Oslo Habitat. En lavere inngang til boligmarkedet er i utgangspunktet med på å fremme en boligkarriere og fleksibilitet, men klausulen kan føre til problematikk ved videresalg og kjøp av ny bolig. Modellen fremmer dermed boligkarriere i svært liten grad.



Figur 39: Modulbygg bidrar til liten grad av bærekraft og svært liten grad av fleksibilitet.

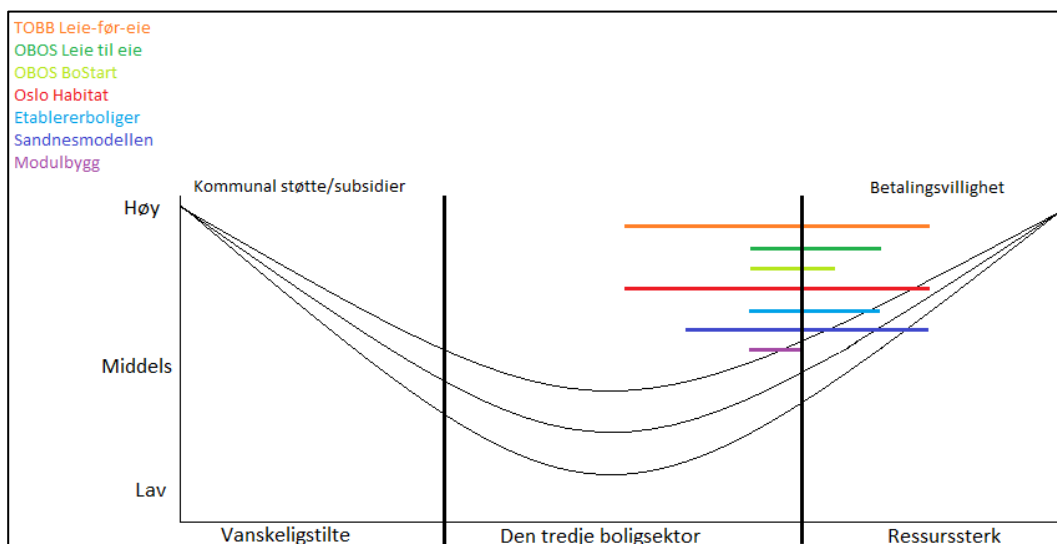
#### 5.1.8 Til videre analyse

Boligmodellene som er blitt analysert i dette kapittelet, som har oppnådd graden Svært høy eller Høy av bærekraft og fleksibilitet, settes videre inn i den økonomiske kalkylen.

**Tabell 10: Oppsummering, bærekraft og fleksibilitet.**

Modell	Bærekraft	Fleksibilitet
<b>TOBB leie-før-eie</b>	I svært høy grad	I svært høy grad
OBOS leie-til-eie	I liten grad	I høy grad
OBOS Bostart	I liten grad	I liten grad
<b>Oslo Habitat</b>	I svært høy grad	I svært høy grad
Etablererboliger Stavanger	I liten grad	I høy grad
<b>Sandnesmodellen</b>	I høy grad	I svært høy grad
Modulbygg	I liten grad	I svært liten grad

Det er tre modeller som skiller seg særlig og som kommer godt ut av denne analysen. TOBB leie-før-eie, Oslo Habitat og Sandnesmodellen er modeller som treffer godt på både bærekraft og fleksibilitet.



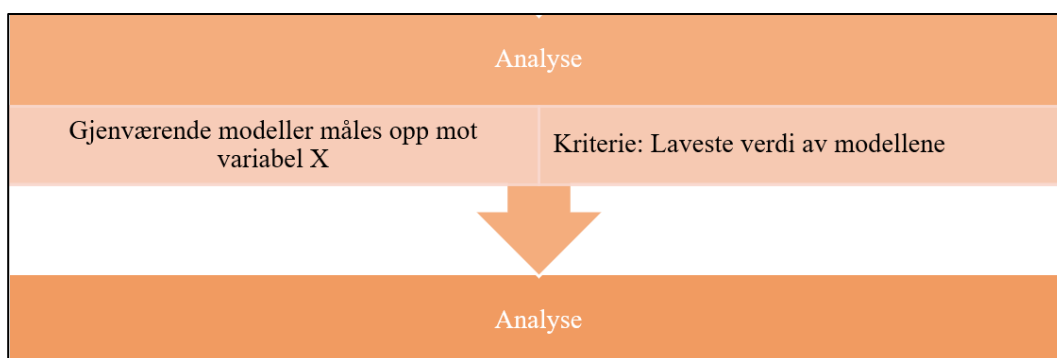
**Figur 40: Oppsummering, figurenes tilpasning til sektorene.**

Figuren viser hvor i den tredje boligsektor modellene treffer. Der streken er lang og strekker seg langt inn på området for den tredje boligsektor, vil den treffe et stort utvalg som har behov for en slik modell. På dette området vil det også være størst

behov for at den skal være bærekraftig, slik at boutgiftsandelen ikke blir for høy. På den andre siden, vil også disse modellene bidra til at flest mulig kan klare å komme opprettholde boligkarrieren, som vist av streken på høyre side. Det er altså de tre modellene, TOBB Leie-før-eie, Oslo Habitat og Sandnesmodellen, som dekker den største delen av sektoren, og samtidig legger mest til rette for overgangen innpå det ressurssterke markedet. Modellene som ikke oppnådde kriteriene i analysen, lukes dermed ut i videre analyse.

## 5.2 Analyse: Anskaffelsestid

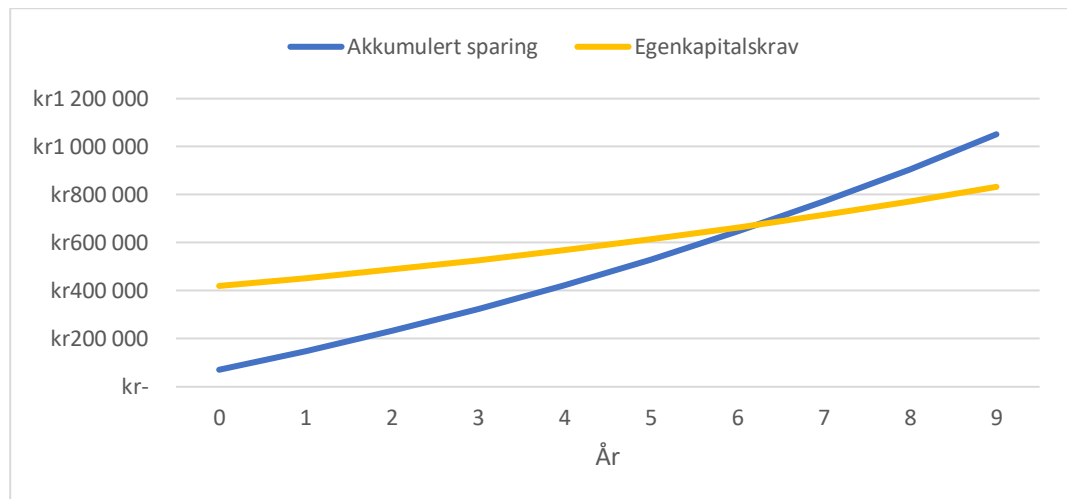
Det tre gjenværende modellene, settes i den økonomiske kalkylen for å kunne anslå anskaffelsestid. Anskaffelsestiden for modellen forteller noe om hvor mange år som går før et individ klarer å innta eierposisjon i markedet. Eierposisjonen antas å være det tidspunktet en person inntar den dominerende andelen av boligen i det offisielle skjøtet, og oppgis i antall hele år.



Figur 41: Analyse etter variabel X.

Videre er enkelte av modellene ikke utprøvd i prispressede, urbane områder eller storbyer, noe som fører til at grunnlaget deres er skapt i et annet marked. For å tilpasse modellene til boligmarkedet i Oslo, velger vi å benytte de forutsetningene som er satt for kalkylen kapittel 3.2. Dette for å holde kalkylen konsistent, og modellene sammenlignbare, men også for å utlede resultatet i et større urbant område som Oslo, der inngangsbilletten til boligmarkedet er merkbart høyere, og behovet for rimelige boliger er større. Analysen tar utgangspunkt i starten av år 0, der det er gitt markedspris på boligen.

Vi forutsetter en kvadratmeterpris på kroner 70.000, der en bolig på 40 kvadratmeter gir markedsverdi på omtrent kroner 2.800.000. Minstekrav til 15 prosent egenkapital, gir egenkapitalkrav på kroner 420.000. Levekostnader er beregnet ut fra SIFOs referansebudsjett som inneholder alle poster, bortsett fra gjeld og beløper seg til kroner 9.256. Gjeldsposten og/eller buffer-kontoen beløper seg til kroner 1.600. Vi forutsetter også at aktørene som tilbyr disse leie-til-eie modellene legger seg på leienivå som tilsvarer markedsleie, der den er kroner 9.400. Dette forutsettes som bokostnader.

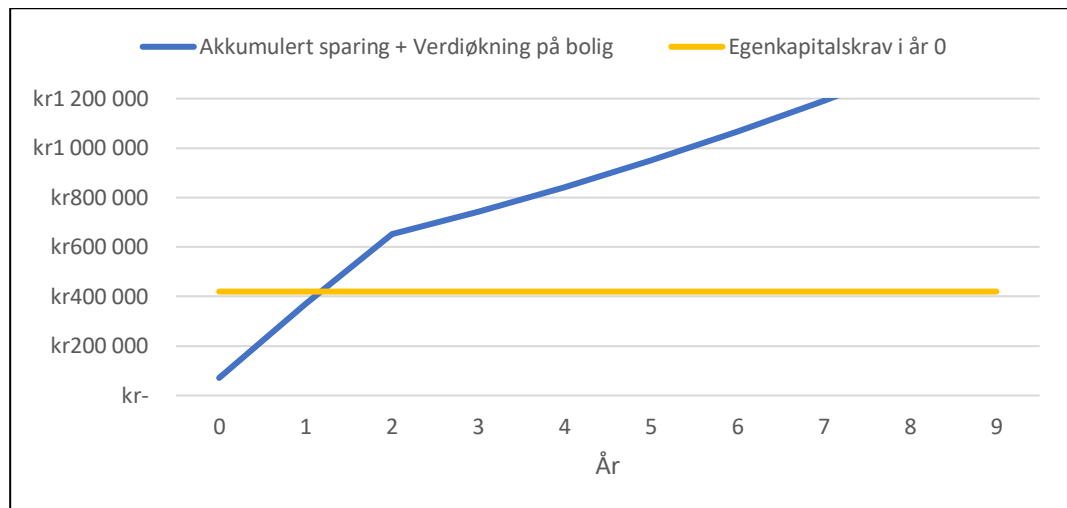


*Figur 42: Illustrasjon på hvor lang tid det vil ta å nå egenkapitalkravet ved gitte forutsetninger.*

Gitt disse forutsetningene vil sparebeløpet nås først i år sju. Data fra modellene vil bli tatt ut og satt inn kalkylen. Derfra kan det sjekkes om anskaffelsestiden forkortes, og om bidraget til den tredje boligsektoren er merkbar.

### 5.2.1 TOBB Leie-før-eie

Som navnet på modellen tilsier, starter botiden med et leieforhold med et mål om å gå over til et eieforhold. Under leieperioden får man ta del i verdistigningen og samtidig spart opp penger til egenkapital. Ved å sette inn TOBB sin leie-før-eie-modell inn i anskaffelseskalkylen, ser man at egenkapitalkravet blir dekket allerede i begynnelsen av år 2. Likevel kan ikke leiligheten erverves før i år 3, etter TOBB sine begrensninger. Ettersom markedsprisen avtales i starten av år 0, vil egenkapitalkravet bestemmes fra dette beløpet, og følgelig holdes konstant.

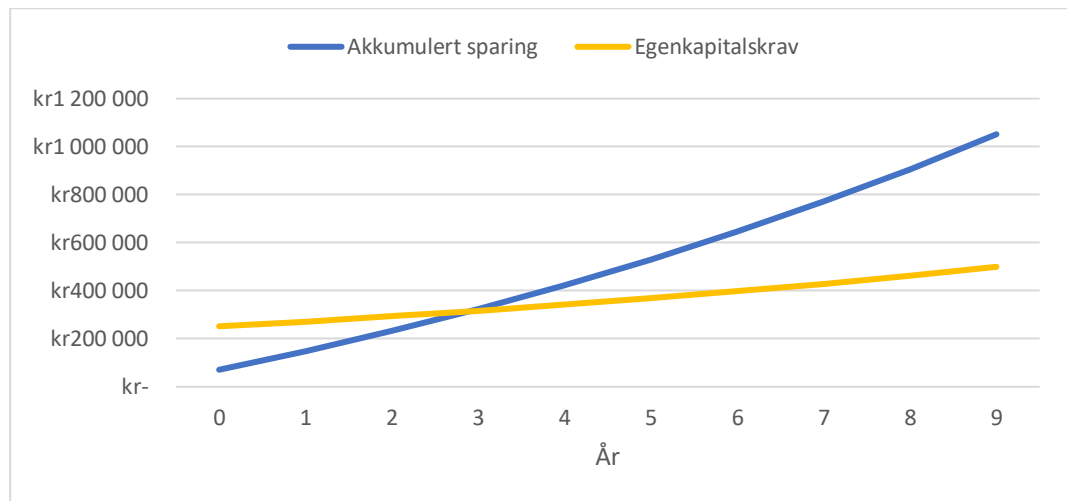


Figur 43: Etter TOBB sin leie-før-eie-modell nås egenkapitalkravet i begynnelsen av år 2.

Kurven for akkumulert sparing og verdiøkning på bolig flates ut i forkant av år 2. Dette skyldes at den delen av kurven som beregnes av verdiøkning i boligen, begrenses andelen som tilfaller kjøperen. Denne begrensningen er på 15 prosent av boligens markedsverdi i begynnelsen av år 0, denne andelen vil kjøperen kunne bruke til å etablere eieforhold i boligen. All verdiøkning utover 15 prosent vil tilfalle TOBB.

### 5.2.2 Oslo Habitat

Modellen legger opp til boliger som selges til 40 prosent under markedspris. Ved å sette kvadratmeterprisen ned med 40 prosent, ender vi opp med en kvadratmeterpris på 42.000 kroner og en totalpris for boligen på kroner 1.680.000. Tilsvarende vil også egenkapitalkravet falle fra kroner 420.000 til 252.000. Etter en slik modell, der markedsprisen faller med 40 prosent, vil anskaffelsestiden være 3 år. Det tilsvarer omtrent en halvering i anskaffelsestiden fra utgangspunktet.

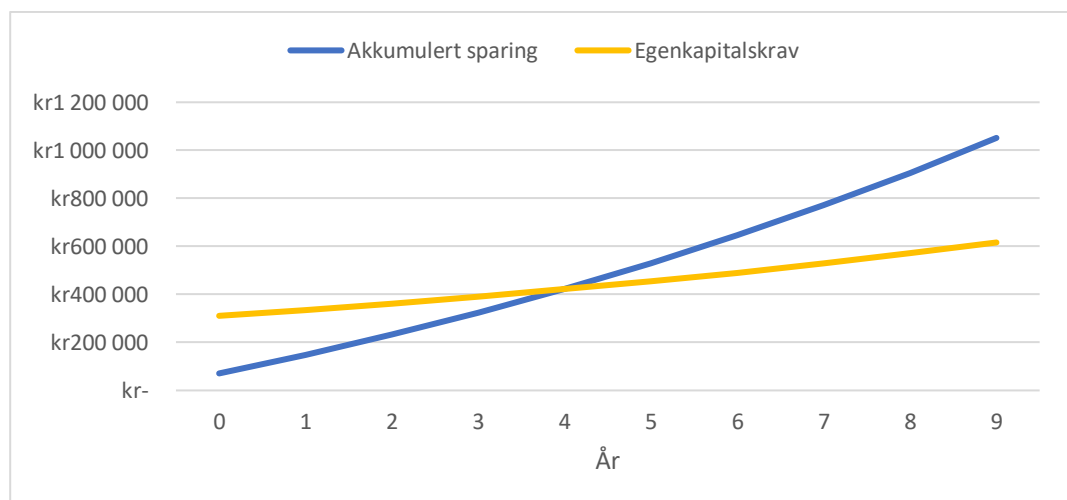


**Figur 44: Oslo Habitat halverer anskaffelsestiden.**

En prisreduksjon tilsvarende det modellen tilbyr, gjør inngangsbilletten til boligmarkedet oppnåelig i mye større grad.

### 5.2.3 Sandnesmodellen

Bruk av Sandnesmodellen har vist en gjennomsnittsprisreduksjon på boligene med 26 prosent. Dersom vi reduserer kvadratmeterprisen for utgangspunktet med 26 prosent, synker prisen til kroner 51.800 og gir en totalpris for eiendommen på 2.072.000. På samme måte som Oslo Habitat modellen vil også her egenkapitalkravet synke til 310.000 fra et beløp på 420.000.



**Figur 45: Sandnesmodellen reduserer anskaffelsestiden med to år.**

Ved å sette inn de endrede forutsetningene inn i anskaffelseskalkylen, vises det at egenkapitalkravet blir dekt i år 4. Ettersom prisreduksjonen er lavere i denne modellen enn i Oslo Habitat vil reduksjonen i anskaffelsestiden ikke være like markant. Fra utgangspunktet blir reduksjonen i anskaffelsestiden totalt i underkant av tre år.

#### 5.2.4 Til videre analyse

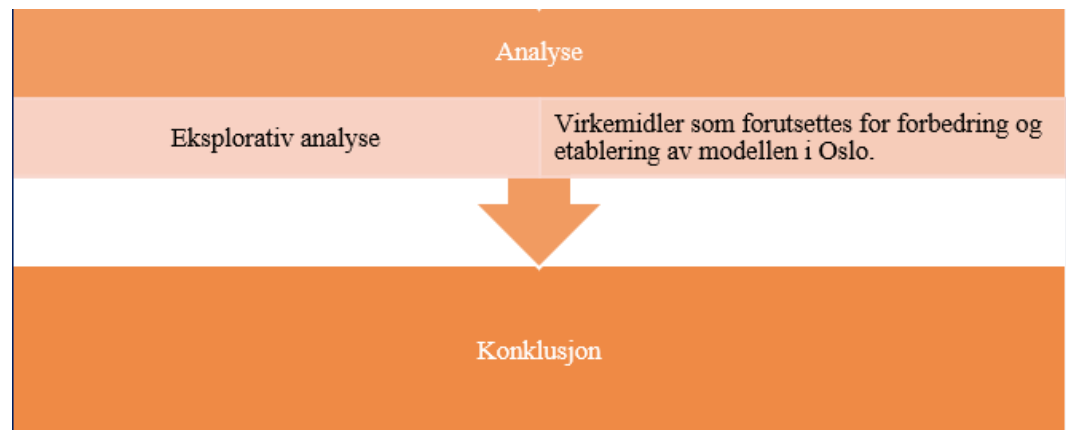
Boligmodellene som har blitt analysert i dette delkapittelet, og som har vist seg å ha kortest anskaffelsestid vil bli tatt videre til neste analyse. TOBB sin leie-før-eie-modell viser at anskaffelsestiden er under 2 år, i motsetning til de andre som har en anskaffelsestid på tre og fire år. Dette er modellen som vi ønsker å ta til neste del av analysen, virkemidler og implementering i Oslo.

*Tabell 11: Oppstilling av modeller som oppfyller kriteria til variabel X (anskaffelsestid).*

Modell	Anskaffelsestid
<b>TOBB Leie-før-eie</b>	<b>1-2 år</b>
Oslo Habitat	3 år
Sandnesmodellen	4 år

### 5.3 Analyse: Virkemidler og implementering

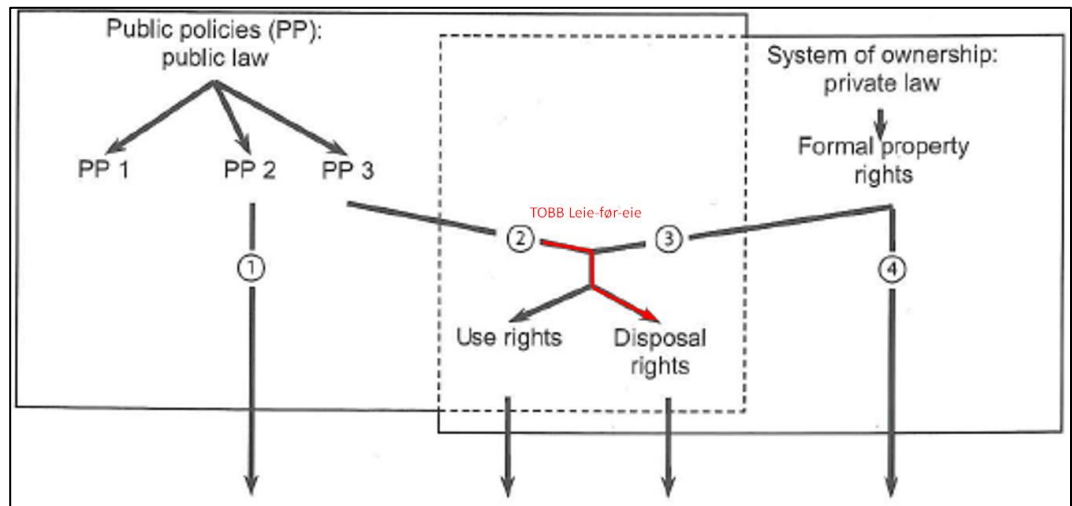
I denne delen av analysen blir det undersøkt om modellen har et forbedringspotensial etter virkemidlene som er presentert under kapittel 3.5. Videre vil undersøkelsen bestå i om det er mulig å implementere en slik modell i en storby som Oslo.



Boligmodellen til TOBB viser seg ha et svært omfattende markedsspenn. Som vist tidligere i analysen, bidrar den til å fremme en bærekraftig boligkarriere for den tredje boligsektoren, slik den er definert i prosjektets rammer. Modellen deres er blitt godt akseptert av markedet, og spørsmålet blir derfor, hva som skal til for å igangsette et lignende konsept i et prispresset område, som Oslo. Forutsetningen til markedet, slik vi har sett i den økonomiske analysen, virker å være tilstede. For å kunne utrede de planmessige forutsetningene, må det ses tilbake til den teoretiske delen av prosjektet.

I rammeverket til Gerber, er modellen til TOBB skapt gjennom påvirkning fra eiendomsregimet. TOBB er å anses som en privat aktør, som eies av medlemmene. Begrensninger som er satt i vedtektene, er gjort etter egen behovsvurdering der det offentlige reguleringsregimet ikke har hatt lagt opp til et godt nok tilbud. Fordi reguleringsregimet ikke har kartlagt behovet i den tredje boligsektoren, er det heller ikke lagt opp virkemidler som påvirker denne sektoren direkte. TOBB har i den forstand sett muligheten, og vært forut for en offentlig regulering for tilbud til den tredje boligsektoren, gjennom eiendomsregimet. For at det skal være mulig å standardisere, utvide og implementere modellen i prispressede områder, fordrer det at reguleringsregimet også anskaffes verktøy for dette.

For TOBB, er modellen mulig gjort gjennom kontraktsrettslige, regulative virkemidler. De har fastsatt en rekke krav i sine vedtekter, blant annet hvem som kan eie en slik bolig, hvor lang botid vedkommende må ha før denne kan disponeres fritt, og hvordan verdistigningen fordeles. Dersom reguleringsregimet skal kunne ha samme mulighet til å opprette modellene, må det altså skje gjennom reguleringsstrategi 2 i eierretten.



Figur 46: Leie-før-eie plasseres i den andre reguleringsstrategiens disposisjonsrett.

Et verktøy for nettopp dette er sosial infrastruktur, der kommunen kan regulere områder for boligsosiale formål. Når områder er avsatt til boligsosiale formål i reguleringsplanen, vil dette gi kommunen mulighet til å styre hvilke krav som skal stilles til modell og pris under slik regulering. Dette gjør at kommunen ikke trenger å innta eierposisjon av tomten og dermed bruke reguleringsregimet. Det fordrer derfor at det inntas bestemmelser om rimelige boliger i plan og bygningsloven § 12-5 om arealformål i reguleringsplan. Eventuelt innta bestemmelse i kan det at kommunen i form av utbyggingsavtaler gis mulighet til å stille særskilte krav til rimelige boliger.

Ettersom det ikke finnes verktøy for å kunne regulere til en slik modell, vil kommunen måtte basere seg på å ha eierskap til tomten, og følgelig bruke eiendomsregimet for å etablere modellen. Utfordringen i dette er i midlertidig anskaffelsen av tomter i Oslo.

Tomteprisene har steget betraktelig etter dereguleringen av markedet. For offentlige aktører og kommersielle private aktører, beror det seg på hvordan dette

skal bekostes. For TOBB, som et boligbyggelag, der deres hovedmål er å skaffe sine medlemmer boliger, vil en slik modell egne seg i stor grad. Som en boligforvalter, som i liten grad handler med mål om profitt, vil de kunne gi bort verdiøkningen som skjer i boligene deres til sine medlemmer. Dersom en kommersiell aktør, skulle gjort det samme, ville altså dette blitt spist opp av avkastningen til investoren. For kommunen, vil det være et spørsmål om det bevilges slike midler i form av subsidiering.

*Tabell 12: Aktører og deres mål.*

<b>Aktør</b>	
Kommersiell privat aktør	Verdiøkning/tap tilfaller investorer
TOBB	Verdiøkning tilfaller medlemmene
Offentlig selskap	Subsidiering tas fra kommunens midler

En forbedring kan ligge i skjæringspunktet mellom Sandnesmodellen og TOBB sin leie-før-eie-modell. Der kommunen skaffer tomten på markedsvilkår, regulerer den og holder en anbudskonkurranse med krav om en modell tilsvarende TOBB sin. Ved videresalg av tomten med krav til en slik modell, vil risikoen ligge hos utvikleren. På samme måte som Sandnesmodellen kan kommunen dele denne risikoen med utvikleren i form av utvikling av teknisk infrastruktur. Dette beregnes som kostnadsbesparende for utvikleren, følgelig vil ikke utvikleren ha like stor grad av risiko. Risikoen tilfaller kommunen som subsidierer gjennom opparbeiding av teknisk infrastruktur og utvikleren som ikke får like stor reduksjon i profitt.

I tillegg til å motvirke utviklernes risiko gjennom opparbeiding av teknisk infrastruktur, kan kommunen også skattlegge verdistigningen av eiendom som følge av områderegulering eller økt utnyttelse. Deretter kan skatteinntektene brukes til subsidiering av rimelige boliger. På denne måten kan kommunen bruke prisøkningen på tomtene til å dele risikoen og legge til rette for rimelige boliger for den tredje boligsektoren.

## Kapittel 6      Konklusjon

Tilbudet av rimelige boliger var i sterkt fokus under etterkrigstiden, men etter 1980-tallet har boligpolitikken beveget i større grad til å bli markedsstyrt. I dag står vi igjen med en kommunal boligsektor som har et mål om å hjelpe de mest vanskeligstilte inn på boligmarkedet, og en markedsstyrt boligsektor hvor det kreves store ressurser for å komme inn på boligmarkedet. Utfordringen med dette er at de som ikke klassifiseres som vanskeligstilte og ikke har nok midler til å komme inn på boligmarkedet, ikke har mulighet til å ta del i målet om at flest mulig skal eie egen bolig. Det er dette segmentet som defineres som den tredje boligsektoren.

Den markedsstyrte boligsektoren har bidratt til at arbeidet med den tredje boligsektoren har vært fraværende. Likevel finnes det små innslag i boligpolitikken og i markedet som treffer sektoren med forskjellige modeller som; Leie-til eie, redusert prising og selvbyggermodeller. Prosjektet har vist at det fortsatt er få modeller som er med på å fremme en bærekraftig boligkarriere. Det er to modeller som har skilt seg særlig ut; Sandnesmodellen og TOBB sin leie-før-eie-modell.

OBOS har forsøkt seg på flere bidrag for den tredje boligsektoren, men har ikke lyktes i like stor grad. Endringen for boligbyggelagene slik de var tiltenkt i etterkrigstiden, har vært stor. Der OBOS i større grad opererer tilnærmet lik en ordinær boligutvikler og ikke gir medlemmene sine like gode vilkår. TOBB derimot har vist seg å opprettholde denne posisjonen, gjennom en boligmodell som treffer den tredje boligsektoren på en særdeles god måte.

For å etablere en slik modell i Oslo, fordrer det at kommunen inntar eierposisjon av tomten. Ved å innta eierposisjon, kan det avholdes anbudskonkurranse med krav til rimelige boliger i form av Leie-før-eie-modell. Videre kan gjøre tomten byggeklar, ved å utbygge teknisk infrastruktur slik at all risiko ikke faller på utviklerne.

Anbefalingen vår er videre at utbyggingsområder som får verdiøkning som følge av omregulering, skattlegges. På den måten kan kommunen bruke disse skatteinntektene til å subsidiere og ytterligere frigjøre risiko fra utviklerne, samtidig som økning i tomteprisene brukes til kommunens fordel. Det finnes per i dag ingen muligheter for kommunen for å gjøre dette gjennom reguleringsregimet. Dersom

dette skal la seg gjennomføres gjennom reguleringsregimet, fordrer det på en lovendring, der kommunen kan regulere områder for boligsosiale formål.

## Kapittel 7 Referanseliste

### 7.1 Kilder

- Barlindhaug, R. & Astrup, K. (2012). *Housing Affordability. En drøfting av begreper og beregning av indikatorer*. Oslo: Norsk Institutt for by- og regionsforskning.
- Barlindhaug, R., Ruud, M. E. & Skogheim, R. (2015). *Helhetlig boligplanlegging: Hvilke elementer inngår?* Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Helhetlig-boligplanlegging> (lest 17.04.2019).
- Boliglånsforskriften. (2018). *Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-06-19-906?q=boliglansforskrift> (lest 26.02.2019).
- Byggesaksforskriften. (2010). *Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488> (lest 21.03.2019).
- Civic Systems Lab, Lankelly Chase Foundation & Lambeth Council. (2015). *Designed to Scale. Mass participation to build resilient neighbourhoods*.
- Dalen, A. (2015, 04.06). Obos'leie-eie-prosjekt lagt på is. E24. Tilgjengelig fra: <https://e24.no/privat/eiendom/obos-leie-eie-prosjekt-lagt-paa-is/23463637> (lest 21.03.2019).
- Eiendom Norge. (2018). *Den norske sykepleierindeksen*. Tilgjengelig fra: <http://eiendommnorge.no/den-norske-sykepleierindeksen/> (lest 14.03.2019).
- Eiendomsutvikling ved TOBB. (2019). *Telefonmøte med Gruppeleder avd. Eiendomsutvikling ved TOBB*. Oslo/Trondheim (05.03.2019).
- Ekhaugen, T., Rasmussen, I., Skjeflo, S. W. & Westberg, N. B. (2017). *Fra bostøtte til programarbeid: En evaluering av statens boligsosiale virkemidler*. Oslo: Vista Analyse.
- Everrett, E. L. & Furseth, I. (2012). *Masteroppgaven. Hvordan begynne - og fullføre*. 2.utgave utg.: Universitetsforlaget.
- Forbruksforskningsinstituttet SIFO. (2017). *Referansebudsjettet 2018*. OsloMet. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/SIFO/Referansebudsjettet/Om-budsjettet> (lest 26.02.2019).
- Forskrift om kompetansetilskudd til boligsosialt arbeid fra Husbanken. (2011). *Forskrift om kompetansetilskudd til boligsosialt arbeid fra Husbanken av 23.02.2011 nr. 193*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2011-02-23-193?q=Forskrift%20om%20kompetansetilskudd%20til%20boligsosialt> (lest 12.04.2019).
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate. Analysis and investments*.

- Gerber, J.-D., Knoepfel, P., Nahrath, S. & Varone, F. (2007). Institutional Resource Regimes: Towards sustainability through the combination of property-rights theory and policy analysis.
- Gerber, J.-D., Hartmann, T. & Hengstermann, A. (2018). *Instruments of land policy: Dealing with scarcity of land*: Routledge.
- Grape Architects. (2018). *Oslo Habitat*. Tilgjengelig fra: <https://www.grape.no/blog-project-1/2018/8/23/oslo-habitat> (lest 04.04.2019).
- Harboe, T. & Eriksen, L. (2008). *Indføring i samfunnsvidenskabelig metode*. Tilgjengelig fra: [http://dannelse.pbworks.com/f/Harboe,+Thomas+\(2006\)+Kvalitative+og+kvantitative+metoder.pdf](http://dannelse.pbworks.com/f/Harboe,+Thomas+(2006)+Kvalitative+og+kvantitative+metoder.pdf) (lest 25.04.2019).
- Hegge, L. (2006). Lag din egen romløsning. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/i/g6Kpa/Lag-din-egen-romlosning> (lest 27.03.2019).
- Husbanken. (2017). *Historia*. Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/om-husbanken/historikk/> (lest 01.03.2019).
- Husbanken. (2018). *Inntektsgrenser*. Tilgjengelig fra: <https://www.husbanken.no/bostotte/inntektsgrenser/> (lest 12.04.2019).
- Johannessen, K., Flåto, M., Hem, A. & Holt, E. (2014). *Leie-før-eie–En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*: Husbanken. Tilgjengelig fra: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:64CqogDyZlgJ:https://www.veiviseren.no/-/media/Vedlegg/Arbeidsprosess/Leie-f%25C3%25B8r-eie-for-langvarig-vanskeligstilte/Rapporten-Leie-f%25C3%25B8r-eie-2014.ashx%3Fla%3Dnb-NO+%&cd=9&hl=no&ct=clnk&gl=no&client=safari> (lest 14.03.2019).
- Krogsveen. *Prisutvikling for Norge*. Tilgjengelig fra: <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>.
- Lynum, S. (2017). Vanskelig å kjøpe bolig? Her kan du leie den før du kjøper. *Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/okonomi/i/bPKek/Vanskelig-a-kjope-bolig-Her-kan-du-leie-den-for-du-kjoper> (lest 15.03.2019).
- Naked House. (u.å.). What is Naked House.
- Normann, T. M. (2017). *Hvordan måle boutgiftsbelastning? En diskusjon av forholdet mellom inntekter og utgifter til bolig*. Oslo - Kongsvinger: Statistisk sentralbyrå.
- NOU 2011: 15. (2011). *Rom for alle. En sosial boligpolitikk for framtiden*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2011-15/id650426/sec4#KAP7> (lest 07.03.2019).
- OBOS. (2015). *Ny modell hjelper unge boligkjøpere*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-modell-hjelper-unge-boligkjopere> (lest 20.03.2019).
- OBOS. (2018a). *Dette er OBOS*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/dette-er-obos> (lest 20.03.2019).

- OBOS. (2018b). *Ny bolig til 51.000 per kvadratmeter*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-bolig-til-51-000-per-kvadratmeter> (lest 20.03.2019).
- OBOS. (2019a). *Boligvelgeren - Ulven T, Bygg B+C*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/ulven/ulven-t/hele-ulven-t/bygg-b-c?propld=7008>.
- OBOS. (2019b). *Knallstart for Ulven*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/knallstart-for-ulven> (lest 20.03.2019).
- OBOS. (2019c). *OBOS Bostart*. Tilgjengelig fra: <https://www.obos.no/privat/ny-bolig/bostart> (lest 20.03.2019).
- Pihl, C. (2018). *Økning av sekundærboliger i Oslo i 2017*. Tilgjengelig fra: <https://www.nef.no/nyheter/okning-av-sekundaerboliger-i-oslo-i-2017/> (lest 07.03.2019).
- Plan og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 05.04.2019).
- Prosser, S., Pedersen, O., Eriksen, A., Nystrand, M. & Holmesland, M. (2017). *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger. Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo*. Oslo.
- Regjeringen. (2018). *Fornytt strategi for Boligmarkedet*. moderniseringsdepartementet, K.-o., Finansdepartementet, likestillingsdepartementet, B.-o. & beredskapsdepartementet, J.-o.: Regjeringen.
- Regjeringen. (2019). *Tilskuddsordninger for stedsutviklingsprosjekter*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/tilskuddsordninger-for-stedsutviklingsprosjekter/id2363141/> (lest 12.03.2019).
- Regjeringen. (u.d.: 01.03.2019). *Bolig- og bygningsavdelingen*. moderniseringsdepartementet, K.-o.
- Rogaland Revisjon IKS. (2014). *Forvaltningsrevisjon av Sandnes Tomteselskap KF*: Sandnes Kommune. Tilgjengelig fra: [http://www.sandnes-tomteselskap.no/pdf/om%20os/14-08305-9%20vedlegg%20%20rapport%20etter%20forvaltningsrevisjon%20sandnes%20tomteselskap%20kf\\_pdf%2015416688\\_1\\_1.pdf](http://www.sandnes-tomteselskap.no/pdf/om%20os/14-08305-9%20vedlegg%20%20rapport%20etter%20forvaltningsrevisjon%20sandnes%20tomteselskap%20kf_pdf%2015416688_1_1.pdf) (lest 22.03.2019).
- Sandnes Tomteselskap. (2018). *Tildelingsregler*. Tilgjengelig fra: <http://www.sandnes-tomteselskap.no/om-oss/tildelingsregler> (lest 22.03.2019).
- SSB. *Variabeldefinisjon, Disponibel inntekt*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/1746/nb>.
- SSB. (2017a). *Bolig og nærmiljø*: SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/bolig-og-naermiljo>.
- SSB. (2017b). *Stort flertall eier boligen*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen> (lest 07.03.2019).

- SSB. (2018a). *Boforhold, levekårsundersøkelsen*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bo>.
- SSB. (2018b). *Boforhold, registerbasert*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold/aar> (lest 26.02.2019).
- SSB. (2018c). *Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/ifhus>.
- SSB. (2019). *09477: Husholdningenes gjeldsrate (prosent). 2009K4 - 2018K4*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/09477/>.
- Stavanger Boligbygg. (2017). *Etablererordningen*. Tilgjengelig fra: <https://www.stavangerboligbygg.no/etablererordningen> (lest 22.03.2019).
- Store Norske Leksikon. (2014). *Boligpolitikk. I: Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/boligpolitikk> (lest 07.03.2019).
- Stugu, S. (2017). *Boliger for alle*. Rapport fra DeFacto 31.08.2017. Tilgjengelig fra: <http://www.de-facto.no/wp-content/uploads/2017/08/Rapport-bolig-enderlig-august-2017.pdf> (lest 09.04.2019).
- Sørvoll, J. (2011a). *1 Innledning: Norsk boligpolitikk 1945-2010*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/den\\_boligsosiale\\_vendingen.pdf?id=2260849](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/den_boligsosiale_vendingen.pdf?id=2260849) (lest 06.03.2019).
- Sørvoll, J. (2011b). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010*. NOVA Rapport. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NOVA/Publikasjoner/Rapporter/2011/Norsk-boligpolitikk-i-forandring-1970-2010> (lest 06.03.2019).
- TOBB. (2017). *Prisliste Lillebyen Borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://tobb.no/-/media/tobb/nye-boliger/dokumenter/prisliste-lillebyen-borettslag.ashx> (lest 15.03.2019).
- TOBB. (2018). *Leie før eie modellen*. Tilgjengelig fra: <https://tobb.no/for-deg/leie-for-eie-modellen> (lest 15.03.2019).
- Utleiemegleren. (2019). *Leieprisstatistikk*. Tilgjengelig fra: <https://www.utleiemegleren.no/presse/prisstatistikk/Oslo>.
- Veiviser. (2018). *Tilskudd til boligsosiale tiltak*. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/finansiering/boligsosialt-kompetansetilskudd> (lest 12.04.2019).
- Veiviser. (2019). *Helhetlig boligpolitisk planlegging. Trinn 2: Kommuneplanens samfunnsdel*. Tilgjengelig fra: <https://veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/helhetlig-boligpolitisk-planlegging/helhetlig-boligpolitisk-planlegging/kommuneplanens-samfunnsdel> (lest 16.04.2019).
- Öberg, L. Ø. (2015, 3. Juni). *Setter ned foten for leie til eie. Huseiernes Landsforbund*. Tilgjengelig fra: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/boligkjop/setter-ned-foten-for-leie-til-eie/> (lest 21.03.2019).

## 7.2 Figurer

Figur 1: Monosentrisk byteori. Forholdet mellom transportkostnad og CBD. Kilde: (Geltner et al., 2014).....	2
Figur 2: Figuren viser en tolkning av den Monosentriske byteorien med Oslo som utgangspunkt. ....	3
Figur 3: Prisutvikling, kvadratmeterpris 2009-2019. Kilde: (Krogsveen).....	4
Figur 4: Boligprisindeks og Byggekostnadsindeks (2009 = 100). Tall hentet fra SSB. ....	4
Figur 5: Konstruksjonsrenta, C, skifter oppover der byggekostnader øker utover inflasjon.....	5
Figur 6: Agrar rente, A, øker nærmere CBD på bakgrunn av at tomtene konkurranseutsettes.....	5
Figur 7: Husholdningers gjeldsrate (2009-2018). Kilde: (SSB) .....	6
Figur 8: Husholdningers gjeld og disponible inntekt. Indeks (2009 = 100). Tall hentet fra SSB.....	7
Figur 9: Sammenstilling av påvirkende faktorer. Indeks (2009 = 100) Tall hentet fra SSB. ....	8
Figur 10: Befolkningsandel med høy boutgiftsbelastning. Utvalgte parametere. Kilde: (SSB, 2017a).....	11
Figur 11: Prosjektets fremgangsmetode.....	19
Figur 12: Kombinert metode med kvalitativ og kvantitativ. Hentet fra:(Harboe & Eriksen, 2008) .....	21
Figur 13: Analyseprosessen .....	24
Figur 14: Transition. Kilde: (Civic Systems Lab et al., 2015).....	26
Figur 15: Identifisering av den tredje boligsektoren.....	27

Figur 16: Skift til høyre i den øvre skillelinjen. Den tredje sektoren øker. ....	28
Figur 17: Skift til høyre i den nedre skillelinjen. Den tredje sektoren innskrenkes. .....	29
Figur 18: Minimalisering av den tredje boligsektoren. ....	30
Figur 19: De røde pilene illustrerer ønsket retning og legger seg der oppgavens fokus ligger.....	31
Figur 20: Måling av boutgiftsbelastning og fleksibilitet. Den oransje streken forestiller boligmodellens dekning innenfor sektorene. ....	34
Figur 21: Hvordan modellene treffer i den tredje boligsektoren. ....	34
Figur 22: Illustrasjon på hvor lang tid det vil ta å nå egenkapitalkravet ved gitte forutsetninger.....	36
Figur 23: Oppsparingstid forkortes med ett år ved prisstigning på 4,9 prosent. ...	36
Figur 24: Oppsparingstid forkortes med nesten tre år ved inntektsøkning på kr. 30.000 i året.....	37
Figur 25: Det opprinnelige IRR-rammeverket. Kilde: (Gerber et al., 2007) .....	38
Figur 26: IRR-rammeverket med eiendom som ressurs. Kilde:(Gerber et al., 2018) .....	39
Figur 27: Hvordan aktørene opptrer under forskjellige regimer. ....	41
Figur 28: Det norske plansystemet for kommunene.....	45
Figur 29: Kjøperens andel utgjør 70 prosent av boligens verdi, hvorav egenkapitalkravet er 5 prosent og resterende finansiering 65 prosent.....	55
Figur 30: Analyse etter variabel Y og Z .....	66
Figur 31: TOBB Leie-før-eie-modell har høy grad av bærekraft og fleksibilitet. ....	67
Figur 32: OBOS Leie-til-eie-modell har liten grad av bærekraft og høy grad av fleksibilitet.....	68

Figur 33: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for OBOS BoStart. Hentet fra: Krogsveen. ....	70
Figur 34: OBOS BoStart fremmer i liten grad bærekraftig boligkarriere.....	71
Figur 35: Oslo Habitat gjennom eiendomsregimet og reguleringsregimet.....	71
Figur 36: Oslo Habitat fremmer en bærekraftig boligkarriere i særlig høy grad. .	73
Figur 37: Etablererbolig har liten grad av bærekraft og høy grad av fleksibilitet.	74
Figur 38: Sandnesmodellen bidrar til høy grad av bærekraft og svært høy grad av fleksibilitet.....	75
Figur 39: Modulbygg bidrar til liten grad av bærekraft og svært liten grad av fleksibilitet.....	76
Figur 40: Oppsummering, figurenes tilpasning til sektorene.....	77
Figur 41: Analyse etter variabel X. ....	79
Figur 42: Illustrasjon på hvor lang tid det vil ta å nå egenkapitalkravet ved gitte forutsetninger.....	80
Figur 43: Etter TOBB sin leie-før-eie-modell nås egenkapitalkravet i begynnelsen av år 2.....	81
Figur 44: Oslo Habitat halverer anskaffelsestiden. ....	82
Figur 45: Sandnesmodellen reduserer anskaffelsestiden med to år.....	82
Figur 46: Leie-før-eie plasseres i den andre reguleringsstrategiens disposisjonsrett. ....	85

### 7.3 Tabeller

Tabell 1: Endringene i norsk boligpolitikk fra 1970-tallet til 2010. Hentet fra: (Sørvoll, 2011a).....	9
Tabell 2: Affordability-problem og boutgiftsandel. ....	12
Tabell 3: Definisjon av enkelte begreper. ....	15
Tabell 4: Variabler og verdier .....	22
Tabell 5: Tilbydere, eierstruktur og målgruppe innenfor de tre boligsektorene. ...	26
Tabell 6: Gitte forutsetninger for tidsperspektiv ved boliganskaffelse. ....	35
Tabell 7: Pris på leilighet i Lillebyen Borettslag. Kilde:(TOBB, 2017).....	54
Tabell 8: Priseksempler oppgitt av OBOS for gjennomsnittsleiligheter. Kilde:(OBOS, 2018b) .....	57
Tabell 9: Leiligheter som ligger til salgs per tid på Ulven T, Bygg B+C. Ordinærpris og Bostart-pris. Kilde: (OBOS, 2019a) .....	69
Tabell 10: Oppsummering, bærekraft og fleksibilitet.....	77
Tabell 11: Oppstilling av modeller som oppfyller kriteria til variabel X (anskaffelsestid).....	83
Tabell 12: Aktører og deres mål. ....	86

# VEDLEGG

## Vedlegg I. INTERVJUGUIDE TIL PRIVATE AKTØRER

Presentasjon av oppgaven vår og problemstilling.	
Kan du/dere fortelle oss om modellen dere har?	
Hva er motivasjonen deres for å innføre akkurat denne modellen?	
Hvilke forutsetninger lå i grunn for innføring av modellen?	
Det er verken en gulrot eller en pisk for å innføre en slik modell. Hvorfor kom dere med en slik modell?  Hvordan hadde dere mulighet til det?	
Hvordan finansieres en slik modell, og hva får dere ut av denne?	
Hvordan definerer dere den «tredje» boligsektoren?	
Hvilke virkemidler ble tatt i bruk for å innføre modellen?	
Hva kan gjøres for å systematisere/industrialisere en slik modell?	
På hvilken måte avlaster modellen den tredje sektoren?	

# Inclusivity

Increasing co-production for bridging and access

## Scaling benefits to people most in need

Year 1 established early evidence that participating in projects created direct benefits for individuals - the more participation the greater the potential effect.

However, an urgent and persistent challenge remains - how does investment in the platform and accompanied participatory ecosystem benefit people struggling most in their daily lives?

This is vitally important to every responsible commissioner, and of particular interest to the Lankelly Chase Foundation, whose core focus is on severe and multiple disadvantage (SMD), and who are organisational partners in this research.

A fully inclusive, universal approach must be built on the enthusiasm, creativity and energy of every local citizen if we are to draw together and create a network connecting and sharing our human and material resources. The outcomes and benefits we discovered through The Open Works are derived through the act of participation itself. It is essential that our methods and thinking recognise SMD within a larger ecosystem that includes the journey between high level of professional support, towards engagement with a stable peer-to-peer participatory network.

The diagram on the right depicts this journey between the two in relation to a person's willingness to participate, which may apply in many SMD cases but not all. Health, either physical or mental health, includes a large wellness component, but other situations, such as homelessness may find a person well enough to participate in activities while receiving professional support. This link has already been made elsewhere, with examples of innovative programmes using activity-based participation as a tool to help people make progress - including doctors' social prescribing.

Overall our analysis is that it is these junctions between the professional support and the participatory network offer the potential for a sophisticated level of co-production between them, and they are key to building a fuller ecosystem of prevention, recovery and long term health.

## How outcomes are achieved

Outcomes created systematically by participation at scale has recently been made possible through The Open Works platform approach. Until now the question of directing resources to the most in need has relied upon a delivery agent, commonly a service or a programme, largely delivered by paid professionals.

Based on concrete innovation examples we are seeing changes which show us that there is a new emerging taxonomy of the way in which outcomes can be achieved through other means, namely, through activities and hybrid ventures.

See page 106 for a deconstruction of an emerging co-production taxonomy that includes participation.

## Who co-produces the outcomes

We are seeing these outcomes being co-produced by a mixture of professional, people with current high needs, people with lived experiences, and the average person. The quantities of these mixtures vary, some requiring high levels of expertise and others requiring a peer-to-peer dynamic to either achieve support or to produce an activity.

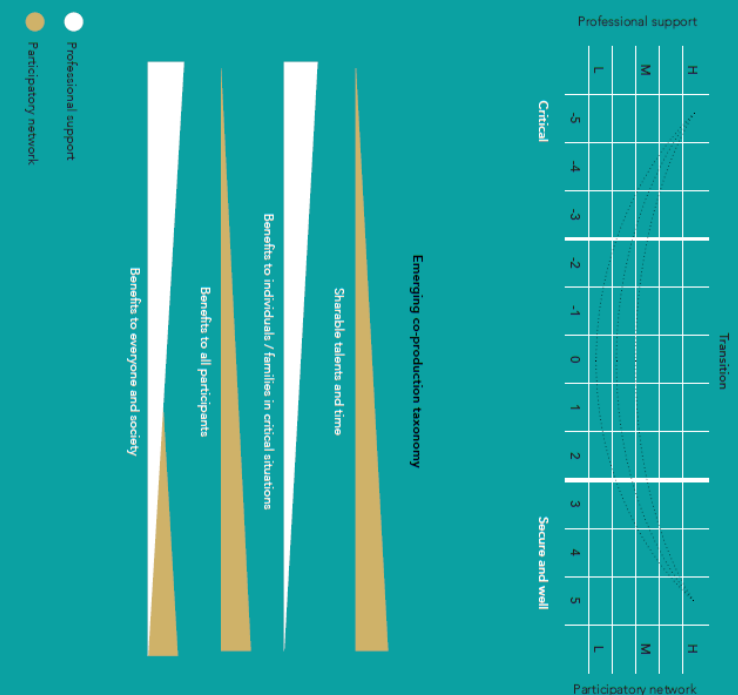
## Who benefits from the outcome

This varies from outcome to outcome, but an analysis suggests that outcomes might be direct to the individual or family, some might be collective effects of many smaller outcomes and others might be the result of networked effects.

## Critical needs and shorable talents and time

A key difference between these different types of co-production are whether they are primarily concerned with the needs of a person or family or if they are unlocking their time and talents.

Research shows that until basic human needs have been met, engagement with creative or social activity can be difficult. While everyone, across the board, has talents they can share with others, the closer a person is to a critical situation e.g. poverty, health or abuse issues, the less likely it is that they will have the wellbeing, time or motivation to share those talents with those around them. This idea of 'shorable assets' is an important consideration, often overlooked in many asset-based discussions.



Vedlegg III. ØKONOMISK KALKYLE MED FORUTSETNINGER

Inntekt	32 708	Årlig	392 500	Årlig økning 1 %	Egenkapital	715 154
Inntekt etter skatt	26 167		314 000	3,2 %	Lån	4 052 538
SIFOS ref.	9 256		111 072		Gjeldsgrad	8,6
Nåværende leie (utleiemegleren)	9 400		112 800	2,3 % KPI		
Lån (renter + avdrag)	1 600		19 200			
Sparing	5 911		70 928			
Boligpris		2 800 000		7,90 %		
Bolig/inntekt		8,9				
Egenkapitalkrav		420 000		15,0 %		
Bankrente		1,9 %				

År	Inntekt etter skatt	Levekostnader	Bokostnader	Gjeld	Sparing	Akkumulert Sparing	Boligpris	Egenkapitalskrav	Boutgiftsbelastning
0	314 000	111 072	112 800	19 200	70 928	70 928	2 800 000	420 000	36 %
1	324 048	113 627	115 394	19 200	77 268	148 196	3 021 200	453 180	36 %
2	334 418	116 240	118 048	19 200	84 034	232 229	3 259 875	488 981	35 %
3	345 119	118 914	120 764	19 200	91 251	323 481	3 517 405	527 611	35 %
4	356 163	121 649	123 541	19 200	98 949	422 430	3 795 280	569 292	35 %
5	367 560	124 447	126 383	19 200	107 155	529 585	4 095 107	614 266	34 %
6	379 322	127 309	129 289	19 200	115 900	645 485	4 418 620	662 793	34 %
7	391 460	130 237	132 263	19 200	125 217	770 702	4 767 691	715 154	34 %
8	403 987	133 232	135 305	19 200	135 140	905 842	5 144 339	771 651	33 %
9	416 914	136 297	138 417	19 200	145 705	1 051 548	5 550 742	832 611	33 %
10	430 256	139 432	141 601	19 200	156 951	1 208 498	5 989 251	898 388	33 %
11	444 024	142 638	144 858	19 200	168 918	1 377 416	6 462 401	969 360	33 %
12	458 233	145 919	148 189	19 200	181 648	1 559 064	6 972 931	1 045 940	32 %
13	472 896	149 275	151 598	19 200	195 188	1 754 252	7 523 793	1 128 569	32 %
14	488 029	152 709	155 084	19 200	209 585	1 963 838	8 118 172	1 217 726	32 %
15	503 646	156 221	158 651	19 200	224 890	2 188 728	8 759 508	1 313 926	32 %
16	519 762	159 814	162 300	19 200	241 156	2 429 885	9 451 509	1 417 726	31 %
17	536 395	163 490	166 033	19 200	258 440	2 688 325	10 198 178	1 529 727	31 %
18	553 559	167 250	169 852	19 200	276 802	2 965 127	11 003 834	1 650 575	31 %
19	571 273	171 097	173 759	19 200	296 304	3 261 430	11 873 137	1 780 971	30 %
20	589 554	175 032	177 755	19 200	317 013	3 578 443	12 811 115	1 921 667	30 %

	Årlig	Årlig økning i %	
Inntekt	32 708	392 500	3,2 %
Inntekt etter skatt	26 167	314 000	
SIFOS ref.	9 256	111 072	2,3 %
Nåværende leie (utleiemegleren)	9 400	112 800	2,3 %
Lån (renter + avdrag)	1 600	19 200	
Sparing	5 911	70 928	
Bolig		2 800 000	7,90 %
Bolig/inntekt		8,9	
Egenkapital/skrav		420 000	15,0 %
Bankrente		1,9 %	

År	Inntekt etter skatt	Levelkostnader	Bokostnader	Gjeld	Sparing	Akkumulert Sparing	Markedsverdi bolig	Egenkapitalskrav i år 0	Verdøkning på bolig akkumulert	Akkumulert sparing + Verdøkning på bolig
0	314 000	111 072	112 800	19 200	70 928	70 928	2 800 000	420 000	0	70 928
1	324 048	113 627	115 394	19 200	77 268	148 196	3 021 200	420 000	221 200	369 396
2	334 418	116 240	118 048	19 200	84 034	232 229	3 259 875	420 000	420 000	652 229
3	345 119	118 914	120 764	19 200	91 251	323 481	3 517 405	420 000	420 000	743 481
4	356 163	121 649	123 541	19 200	98 949	422 430	3 795 280	420 000	420 000	842 430
5	367 560	124 447	126 383	19 200	107 155	529 585	4 095 107	420 000	420 000	949 585
6	379 322	127 309	129 289	19 200	115 900	645 485	4 418 620	420 000	420 000	1 065 485
7	391 460	130 237	132 263	19 200	125 217	770 702	4 767 691	420 000	420 000	1 190 702
8	403 987	133 232	135 305	19 200	135 140	905 842	5 144 339	420 000	420 000	1 325 842
9	416 914	136 297	138 417	19 200	145 705	1 051 548	5 550 742	420 000	420 000	1 471 548
10	430 256	139 432	141 601	19 200	156 951	1 208 498	5 989 251	420 000	420 000	1 628 498
11	444 024	142 638	144 858	19 200	168 918	1 377 416	6 462 401	969 360	420 000	1 797 416

Vedlegg V. ØKONOMISK KALKYLE OSLO HABITAT

	Årlig	Årlig økning i %	
Inntekt	32 708	392 500	3,2 %
Inntek etter skatt	26 167	314 000	
SIFOS ref.	9 256	111 072	2,3 %
Nåværende leie (utleiemegleren)	9 400	112 800	2,3 %
Lån (renter + avdrag)	1 600	19 200	
Sparing	5 911	70 928	
Bolig		1 680 000	7,90 %
Bolig/inntekt		5,4	
Egenkapitalskrav		252 000	15,0 %
Bankrente			1,9 %

År	Inntekt etter skatt	Levekostnader	Bokostnader	Gjeld	Sparing	Akkumulert Sparing	Boligpris	Egenkapitalskrav
0	314 000	111 072	112 800	19 200	70 928	70 928	1 680 000	252 000
1	324 048	113 627	115 394	19 200	77 268	148 196	1 812 720	271 908
2	334 418	116 240	118 048	19 200	84 034	232 229	1 955 925	293 389
3	345 119	118 914	120 764	19 200	91 251	323 481	2 110 443	316 566
4	356 163	121 649	123 541	19 200	98 949	422 430	2 277 168	341 575
5	367 560	124 447	126 383	19 200	107 155	529 585	2 457 064	368 560
6	379 322	127 309	129 289	19 200	115 900	645 485	2 651 172	397 676
7	391 460	130 237	132 263	19 200	125 217	770 702	2 860 615	429 092
8	403 987	133 232	135 305	19 200	135 140	905 842	3 086 603	462 991
9	416 914	136 297	138 417	19 200	145 705	1 051 548	3 330 445	499 567
10	430 256	139 432	141 601	19 200	156 951	1 208 498	3 593 550	539 033
11	444 024	142 638	144 858	19 200	168 918	1 377 416	3 877 441	581 616
12	458 233	145 919	148 189	19 200	181 648	1 559 064	4 183 759	627 564
13	472 896	149 275	151 598	19 200	195 188	1 754 252	4 514 276	677 141
14	488 029	152 709	155 084	19 200	209 585	1 963 838	4 870 903	730 635
15	503 646	156 221	158 651	19 200	224 890	2 188 728	5 255 705	788 356
16	519 762	159 814	162 300	19 200	241 156	2 429 885	5 670 905	850 636
17	536 395	163 490	166 033	19 200	258 440	2 688 325	6 118 907	917 836
18	553 559	167 250	169 852	19 200	276 802	2 965 127	6 602 300	990 345
19	571 273	171 097	173 759	19 200	296 304	3 261 430	7 123 882	1 068 582
20	589 554	175 032	177 755	19 200	317 013	3 578 443	7 686 669	1 153 000

Vedlegg VI. ØKONOMISK KALKYLE SANDNESMODELLEN

	Årlig	Årlig økning i %
Inntekt	32 708	3,2 %
Inntekt etter skatt	26 167	
SIFOS ref.	9 256	2,3 %
Nåværende leie (utleiemegleren)	9 400	2,3 %
Lån (renter + avdrag)	1 600	
Sparing	5 911	
Bolig	2 072 000	7,90 %
Bolig/inntekt	6,6	
Egenkapitalskrav	310 800	15,0 %
Bankrente		1,9 %

År	Inntekt etter skatt	Levekostnader	Bokostnader	Gjeld	Sparing	Akkumulert Sparing	Boligpris	Egenkapitalskrav
0	314 000	111 072	112 800	19 200	70 928	70 928	2 072 000	310 800
1	324 048	113 627	115 394	19 200	77 268	148 196	2 235 688	335 353
2	334 418	116 240	118 048	19 200	84 034	232 229	2 412 307	361 846
3	345 119	118 914	120 764	19 200	91 251	323 481	2 602 880	390 432
4	356 163	121 649	123 541	19 200	98 949	422 430	2 808 507	421 276
5	367 560	124 447	126 383	19 200	107 155	529 585	3 030 379	454 557
6	379 322	127 309	129 289	19 200	115 900	645 485	3 269 779	490 467
7	391 460	130 237	132 263	19 200	125 217	770 702	3 528 092	529 214
8	403 987	133 232	135 305	19 200	135 140	905 842	3 806 811	571 022
9	416 914	136 297	138 417	19 200	145 705	1 051 548	4 107 549	616 132
10	430 256	139 432	141 601	19 200	156 951	1 208 498	4 432 045	664 807
11	444 024	142 638	144 858	19 200	168 918	1 377 416	4 782 177	717 327
12	458 233	145 919	148 189	19 200	181 648	1 559 064	5 159 969	773 995
13	472 896	149 275	151 598	19 200	195 188	1 754 252	5 567 606	835 141
14	488 029	152 709	155 084	19 200	209 585	1 963 838	6 007 447	901 117
15	503 646	156 221	158 651	19 200	224 890	2 188 728	6 482 036	972 305
16	519 762	159 814	162 300	19 200	241 156	2 429 885	6 994 117	1 049 117
17	536 395	163 490	166 033	19 200	258 440	2 688 325	7 546 652	1 131 998
18	553 559	167 250	169 852	19 200	276 802	2 965 127	8 142 837	1 221 426
19	571 273	171 097	173 759	19 200	296 304	3 261 430	8 786 121	1 317 918
20	589 554	175 032	177 755	19 200	317 013	3 578 443	9 480 225	1 422 034

## Vedlegg VII. NSD SIN VURDERING AV PROSJEKTET.

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

30.04.2019, 17:01



### **NSD sin vurdering**

#### **Prosjekttittel**

Jakten på den tredje boligsektor

#### **Referansenummer**

655415

#### **Registrert**

14.03.2019 av Mohammed Mehdi Ali Ismail - mohammed.mehdi.ali.ismail@nmbu.no

#### **Behandlingsansvarlig institusjon**

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

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

Terje Holsen, terje.holsen@nmbu.no, tlf: 67230702

#### **Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

#### **Kontaktinformasjon, student**

Mohammed Ismail og Osman Ilyas, mois@nmbu.no, tlf: 94139440

#### **Prosjektperiode**

15.01.2019 - 15.05.2019

#### **Status**

10.04.2019 - Vurdert anonym

#### **Vurdering (1)**

---

##### **10.04.2019 - Vurdert anonym**

Det er vår vurdering at det ikke skal behandles direkte eller indirekte opplysninger som kan identifisere enkeltpersoner i dette prosjektet, så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i

about:blank

Side 1 av 2

meldeskjemaet den 10.04.2019 med vedlegg, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD.  
Prosjektet trenger derfor ikke en vurdering fra NSD.

**HVA MÅ DU GJØRE DERSOM DU LIKEVEL SKAL BEHANDLE PERSONOPPLYSNINGER?**  
Dersom prosjektopplegget endres og det likevel blir aktuelt å behandle personopplysninger må du melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Vent på svar før du setter i gang med behandlingen av personopplysninger.

**VI AVSLUTTER OPPFØLGING AV PROSJEKTET**  
Siden prosjektet ikke behandler personopplysninger avslutter vi all videre oppfølging.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Kaja Amundsen  
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)