



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2020 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Veien frem til en ideell boligmiks ved kommersiell eiendomsutvikling**

The road to an ideal residential mix for commercial  
real estate development

**Haris Suleman**  
Master i Eiendomsutvikling

## Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>3</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>4</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Innledning</b> .....	<b>8</b>
1.1 Tema og bakgrunn.....	8
1.2 Problemstilling .....	9
1.3 Avgrensning.....	10
1.4 Oppbyggingen av oppgaven .....	10
1.5 Hva er eiendomsutvikling .....	11
1.6 Terminologi .....	12
<b>2 Teoretisk rammeverk</b> .....	<b>14</b>
2.1 Innledning.....	14
2.1.1 Prosess .....	15
2.2 Akkvisisjon.....	18
2.3 Markedsanalyser .....	19
2.4 Reguleringsfase og reguleringspolitikk.....	22
2.4.1 Innledende myndighetskontakt.....	22
2.4.2 Planavklaring og regulering .....	23
2.4.3 Reguleringspolitikk .....	24
2.4.4 Kommuneplanens arealdel .....	25
2.4.5 Leilighetsfordelingsnormen .....	27
2.4.6 Universell utforming.....	29
2.4.7 Oppsummering .....	31
2.5 Boligbygging og mikroøkonomi .....	31
2.5.1 Utvikling av nyboligmarkedet .....	32
2.5.2 Et regulert marked .....	33
2.6 Konklusjon.....	33
2.7 Eiendomsutvikling som økonomisk fag.....	33
<b>3 Metode – Valg og gjennomføring</b> .....	<b>35</b>
3.1 Innledning.....	35
3.2 Metode som et verktøy.....	35
3.3 Metodelære og ulike forskningsmetoder .....	36
3.4 Valg av metode .....	38
3.4.1 Kvalitativ metode .....	38
3.4.2 Intervju.....	39
3.4.3 Kvalitetssikring og svakheter .....	39
3.4.4 Utvalg .....	40
3.5 Oppsummering og beskrivelse av gjennomføring .....	41

3.6	<i>Analyse</i> .....	42
3.7	<i>Validitet og reliabilitet</i> .....	43
3.8	<i>Personvernhandtering</i> .....	44
<b>4</b>	<b>Empiri og analyse</b> .....	<b>45</b>
4.1	<i>Innledning</i> .....	45
4.2	<i>Presentasjon av data</i> .....	45
4.3	<i>Uttalelser relevant for delproblemstilling 1</i> .....	45
4.4	<i>Uttalelser relevant for delproblemstilling 2</i> .....	48
4.5	<i>Uttalelser relevant for delproblemstilling 3</i> .....	49
4.6	<i>Uttalelser relevant for delproblemstilling 4</i> .....	51
4.7	<i>Uttalelser relevant for hovedproblemstilling</i> .....	54
<b>5</b>	<b>Drøftelse, diskusjon og analyse</b> .....	<b>60</b>
5.1	<i>Innledning</i> .....	60
5.2	<i>Hva påvirker en boligmix?</i> .....	60
5.3	<i>I hvilken grad påvirker myndighetene boligmixen?</i> .....	64
5.4	<i>Påvirker utbyggingsavtaler en boligmix?</i> .....	66
5.5	<i>Hva er konsekvensene ved at boligmixen i Oslo i stor grad er offentlig bestemt?</i> .....	66
5.6	<i>Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell boligmix i sine prosjekter?</i> .....	69
<b>6</b>	<b>Konklusjon</b> .....	<b>75</b>
6.1	<i>Innledning</i> .....	75
6.2	<i>Konklusjon</i> .....	75
6.3	<i>Avsluttende refleksjoner</i> .....	80
6.4	<i>Videre forskning</i> .....	81
6.5	<i>Kritisk tilbakeblikk</i> .....	82
<b>7</b>	<b>Bibliografi</b> .....	<b>84</b>
<b>8</b>	<b>Figurliste</b> .....	<b>86</b>
	<b>Vedlegg</b> .....	<b>87</b>

## Forord

Masteroppgaven er den avsluttende delen av masterstudiet i eiendomsutvikling på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på NMBU. Oppgaven er skrevet av en student med bachelorgrad i eiendomsmegling fra Handelshøyskolen BI, i Oslo. Arbeidsmengden for oppgaven tilsvarer ett helt semesters arbeid. Arbeidet for semesteret tilsvarer 30 studiepoeng.

Studentene står fritt til å velge et tema i forbindelse med sin masteroppgave. ***Temaet for denne forskningsbaserte oppgaven er målgrupper og boligpreferanser i eiendomsutvikling.***

Fordypningen for oppgaven dreier seg om boligmix i boligprosjekter i Oslo.

Forskningsprosessen har vært både spennende og krevende. Dette har bidratt til et dypere innblikk i temaet ved å blant annet intervju dyktige mennesker i eiendomsbransjen som jobber med temaet til daglig. Det er gjort interessante funn underveis i studien. Jeg håper at studien kan være et bidrag for aktører i eiendomsbransjen som utvikler boliger.

Uten hjelp fra personer i eiendomsbransjen i forbindelse med dybdeintervjuer ville studien hatt svært liten nytte. Studien ville ikke latt seg gjennomføre uten deres imøtekommenhet og bidrag til forskningsprosessen i form av dybdeintervjuer. Jeg ønsker å rette en stor takk til alle som bidro til deling av kunnskap og erfaringer gjennom sine intervjuer.

Førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn, institutt for eiendom og Juss på universitet: Håvard Steinsholt ble tildelt som veileder i forbindelse med denne masteroppgaven. Veilederen har blitt benyttet som en sparringspartner i løpet av denne perioden. Råd og veiledning fra Steinsholt har bidratt til en bedre forståelse av ting, når ting har blitt uklart under prosessen med utarbeidelse av masteroppgaven.

## Sammendrag

Mastergradsavhandlingen er en forskningsbasert studie som belyser hvorledes eiendomsutviklere som utvikler boliger i Oslo kommer frem til en ideell boligmix i sine prosjekter. Hensikten med å undersøke dette er å få et klarere bilde av hvilke parametere som styrer utviklingen av nye boliger i Oslo. Et delmål for studien er å undersøke i hvor stor grad de boligmixene som produseres bærer preg av påvirkning fra myndighetene (gjennom politiske planer, normer og andre reguleringer).

For å få en helhetlig forståelse av oppgaven er det viktig å gjøre seg kjent med hva som menes med ordet *boligmix* i denne oppgaven. Med ordet boligmix i denne oppgaven menes: *variasjonen av leiligheter og boligtyper som tilbys i et prosjekt med nye boliger.*

Problemstillingen for studien er definert som følgende: *Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell boligmix i sine prosjekter?* Problemstillingen opptar et samfunnsvitenskapelig spørsmål. For å få svar på problemstillingen ble det benyttet en kombinasjon av litteraturstudium og kvalitativ forskningsmetode. Både litteraturstudiet og den kvalitative forskningsmetoden er rettet mot den delen av eiendomsutvikling som omhandler boligutvikling. Det betyr at oppgaven utelukker den delen av eiendomsutvikling som har andre formål enn boligutvikling. Den kvalitative forskningsmetoden bestod av blant annet å oppsøke mennesker som jobber med boligutvikling til daglig, deretter foreta dybdeintervjuer om problemstillingen. Videre har dybdeintervjuene blitt bearbeidet, tolket, og drøftet. Kunnskapen som har kommet frem gjennom intervjuene er satt opp mot teori, litteratur og artikler om temaet som det er redegjort for utover i oppgaven.

Resultatet av fremgangsmåten for å besvare problemstillingen har resultert i følgende funn:

Boligmixen som produseres av boligbyggere i Oslo er i stor grad politisk styrt gjennom kommuneplanen og leilighetsfordelingsnormen. En uheldig effekt med dagens boligbygging er at inngangsprisen for enkelte kjøpegrupper ansees som for høy (singelhusholdninger og førstegangsetablerere).

Boligprosjekter som realiseres i Oslo er i liten grad basert på kunnskapen og tolkningen eiendomsutviklere har om etterspørselen i boligmarkedet. Utbyggingsavtaler påvirker ikke leilighetsfordelingen i prosjektene direkte, men slike avtaler kan ha innvirkning på

prosjektstørrelsen i antall kvadratmeter. Strengt reguleringer for boligmiks fra myndighetene ser ut til å gi boligutviklere en forutsigbarhet i investeringsfasen. Boligutviklere benytter seg av tverrfaglig kompetanse for å utforme en ideell boligmiks i sine prosjekter.

I Oslo kommune er det tendenser til mangel på tillit mellom eiendomsutviklere og planmyndighetene i dialogen rundt eiendomsutvikling. Mangelen på tillit mellom partene gjelder begge veier mellom partene. Et resultat av dette er dårligere produktivitet og ineffektivitet i planprosessen. Det fremkommer også i studien at det på enkelte felt er store utfordringer når det gjelder produksjon av nye boliger. Dette gjelder særlig arkitekter uten integritet, utviklere uten ambisjoner og utførende entreprenører uten prestisje.

## Abstract

This master thesis is a research-based study that showcases how real estate developers who build residential projects in Oslo, finds the best possible mix of residential in their projects. The purpose for this study is to get a better picture of the factors that govern the development of new residential in Oslo. One of the goals with the study is to find out in which way the authorities affects the residential mix that is produced yearly through political plans, norms and regulations.

In order to gain a comprehensive understanding of this master thesis, it is important to familiarize yourself with what is meant by the word “*residential mix*” or “*housing mix*” in this thesis. By the word housing mix in this thesis is meant: *the variety of apartments and types of housing offered in a project with new residential.*

The main goal with the study is to find about more information regarding this question: *How do real estate developers arrive at an ideal housing mix in their projects?* The problem posed is a social science issue. To obtain answers to the problem, a combination of literature study and qualitative research methodology was used. Both the literature study and the qualitative research method are aimed at the part of real estate development that deals with residential development. This means that the thesis excludes the part of real estate development that has purposes other than residential development. The qualitative research method consisted of, among other things, seeking out people who work with residential development on a daily basis, then conducting in-depth interviews on the problem. Furthermore, the in-depth interviews have been processed, interpreted and discussed. The knowledge that has emerged through the interviews has been set up against theory, literature and articles on the topic that has been explained in the thesis.

The result of the procedure to answer the questions for the study and the thesis, has resulted in the following findings:

The housing mix produced by real estate developers in Oslo is largely politically controlled through the municipal plan and the apartment distribution norm (norm for all types residential). An unfortunate effect of today's residential development is that the entry price

for some buying groups is considered too high (single-family households and first-time establishers). Housing projects that are being realized in Oslo are to a small extent based upon the knowledge real estate developers have about market demand (mathematical supply and demand). Development agreements do not directly affect the residential mix in new development projects, but such agreements tend to have an impact on the project size in the number of square meters for residential projects.

Strict regulations regarding residential mix from the authorities tends to give real estate developers better predictability in the investment phase. Real estate developers use interdisciplinary expertise to design an ideal housing mix in their projects. In Oslo, there is a tendency for lack of trust between real estate developers and the planning authorities in the dialogue on real estate development. The lack of thrust seems to apply both ways between the parties (between developers and planning authorities). One result of this is poor productivity and inefficiency in the planning process. The study also shows that in some fields there are major challenges when it comes to the production of new homes. This is especially true of architects without integrity, real estate developers without ambition and contractors without prestige.



# 1 Innledning

## 1.1 Tema og bakgrunn

Ved kommersiell boligutvikling er det overordnede målet å skape boligprosjekter som gir ønsket avkastning for en eiendomsutvikler. Sammensetningen av de boligene som tilbys i et boligprosjekt med nye boliger kan påvirke boligprosjektet med tanke på lønnsomhet, salgbarhet og boligutviklerens omdømme<sup>1</sup>.

Sett bort fra et perspektiv der avkastningskrav og økonomi er viktig. Kan variasjonen av boenheter som tilbys i transformasjonsområder, knutepunktsområder eller sentrumsnære strøk ha store effekter på lokalsamfunn på sikt når det gjelder befolkningssammensetning. Et eksempel på dette er enkelte boligområder på Kolbotn som vist i en artikkel skrevet på Bygg av Aga<sup>2</sup>. Boligmiksen i nyboligprosjektene som har blitt omsatt på Kolbotn de siste årene, har ubevisst appellert til en ensartet kjøpergruppe. Både hensikten og målet fra utviklerne har vært å bygge boligprosjekter med en spredning som skulle appellere til ulike kjøpergrupper. Resultatet noen år senere etter at områdene med disse nyboligprosjektene har blitt «innbodd» har vært overraskende for de fleste involverte. Snittalderen i enkelte sameier i disse boligprosjektene beskrives opp mot 70 år. Et annet viktig eksempel med tanke på **befolkningssammensetning** er andre storbyer i verden, med stigende boligpriser. De stigende boligprisene bidrar til et fall i produktiviteten til byer som New York og San Francisco<sup>3</sup>. Høye bokostnader i byer har en direkte negativ virkning på tiltrekning av høykompetent arbeidskraft.

Et annet viktig spørsmål som angår boligmiks er hvordan Nordmenn kommer til å bo i fremtiden. Er det slik at de generasjonene som vokser opp i dag kommer til å bo på samme måte som vi bor i dag? Eller beveger vi oss inn i en periode der vi kommer til å se endringer? Tar man utgangspunkt i en undersøkelse foretatt av SSB som ble publisert i 2002, så er det mye som tyder på at de fleste personer i gruppen mellom 20-49 år ønsker seg flere kvadratmeter å boltre seg på i Norge<sup>4</sup>. De som er eldre enn den nevnte aldersgruppen ønsker som regel å kjøpe seg en bolig som er mindre enn deres nåværende bolig i størrelse målt i antall kvadratmeter<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> (Schuman 2020)

<sup>2</sup> (Aga 2019)

<sup>3</sup> (Lauridsen 2020)

<sup>4</sup> (Statistisk sentralbyrå 2002)

<sup>5</sup> (Statistisk sentralbyrå 2002)

Til slutt er dette temaet også viktig med tanke på boligpolitikken, og boligmodellen som har vært dypt forankret som en del av norsk kultur. Nordmenn er i verdenstoppen når det gjelder det å eie sin egen bolig. I en rapport fra 2017 utarbeidet av SSB fremkommer det at 77% av husholdningene i Norge eier sin egen bolig<sup>6</sup>. Med stadig økende entreprisestandarder og tomtepriser bidrar dette til et dyrere sluttprodukt for en sluttforbruker. Når man også ser på gjeldsveksten som har vært for norske husholdninger som eier bolig de siste 10 årene, ansees denne for å være høy og med en tendens til å øke årlig. Videre så har ikke den generelle lønnsveksten holdt følge med de økende boligprisene (både i bruktbolig markedet og nyboligmarkedet). Vil kjøpekraften begynne å avta etterhvert på grunn av et dyrt sluttprodukt, eller vil boligmodellen fortsette slik som den har fungert i alle år?

Oslo ble valgt som område for informasjonsinnsamling. Det kom raskt frem at boligmiksen i enkeltprosjekter er sterkt styrt av en kommunal norm (leilighetsfordelingsnormen), nesten uansett hvor man er i kommunen. Følgelig ble fokus i oppgaven i stor grad knyttet til hvordan utvikling av en ideell boligmiks for et prosjekt burde ha vært, og konsekvensene ved at friheten til å fastsette sin egen sammensetning av boliger i et prosjekt i stor grad ikke eksisterer i Oslo.

## 1.2 Problemstilling

Hensikten med studien er å kartlegge hvordan en boligmiks i boligprosjekter utarbeides, og hva som påvirker utarbeidelsen av denne i Oslo kommune blant boligutviklere. Grunnlaget for vurderingen er med perspektiv i kommersiell eiendomsutvikling, og delvis et samfunnsperspektiv. For å få en bedre forståelse av problemstillingen, så er det viktig å gjøre seg kjent med hva som menes ordet boligmiks i denne oppgaven.

***Boligmiks: med dette ordet menes variasjonen av leiligheter og boligtyper som tilbys i et prosjekt med nye boliger.***

<sup>6</sup> (Statistisk sentralbyrå 2017)

## **Hovedproblemstilling:**

*Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell boligmiks i sine prosjekter?*

## **Underproblemstillinger:**

- Hva påvirker en boligmiks?
- I hvilken grad påvirker myndighetene boligmiksen?
- Påvirker utbyggingsavtaler boligmiksen?
- Hva er konsekvensene ved at boligmiksen i Oslo i stor grad er offentlig bestemt?

### 1.3 Avgrensning

Studien og oppgaven avgrenses til å omhandle boligmiks utarbeidet av boligutviklere i prosjekter som har bolig som hovedformål. Undersøkelser for nybyggprosjekter med næringseiendom som hovedformål utelukkes i denne studien.

Studien er avgrenset til Oslo. Dette betyr at det som kommer frem i studien, vil kunne avvike fra andre geografiske områder eller andre byer i Norge.

Denne oppgaven vil bygge på internasjonal og nasjonal litteratur om eiendomsutvikling. Når det gjelder boligmiks er det svært lite litteratur om dette temaet på nasjonal basis, men det finnes noe litteratur om dette blant annet i USA og England. Derfor benyttes både artikler og studier gjort i disse landene som et supplement for den litteraturen som ikke finnes i Norge. Tilnærmingen til den forskningsbaserte studien er kvalitative undersøkelser. Undersøkelsene settes opp mot teori, praksis, forskningslitteratur, tidligere studier og artikler.

### 1.4 Oppbyggingen av oppgaven

Oppgaven kan deles inn i 3 hoveddeler. Den første delen skal handle om tematikken for studien, bakgrunn, terminologi, teori, og begrepsavklaring.

Den andre delen handler om gjennomføring av den kvalitative studien og et sammendrag fra respondentene som har deltatt i studien. I denne delen drøftes resultatet av informasjonsinnhenting, deretter settes den opp mot hverandre. Denne delen danner et grunnlag for svar og funn rundt problemstillingen for studien.

Avslutningsvis presenteres det en konklusjon for problemstillingen, egne refleksjoner samt hva som kunne vært interessant for videre forskning om dette temaet.

## 1.5 Hva er eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling kan være et meget bredt begrep. Begrepet omfatter mange prosesser og fagområder på tvers. Selve prosessen kjennetegnes ved at det er samhandling mellom private og offentlige aktører under en slik prosess. I boken eiendomsutvikling definerer forfatterne Leikvam og Olsson eiendomsutvikling på denne måten:

*«å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen»<sup>7</sup>.*

Definisjonen som er nevnt tar ikke høyde for verdiøkningen transformasjonen fører til på eiendommen. En bedre og mer korrekt definisjon kan derfor være jf. Leikvam og Olsson:

*«å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning»<sup>8</sup>.*

Børrud og Røsnes definerer et eiendomsprosjekt på denne måten i sin bok prosjektbasert byutvikling:

*«Et vellykket eiendomsprosjekt karakteriseres ved at en utvikler greier å selge eller leie ut til forventet (aller helst høyere) pris og dermed beviser at prosjektet har sin berettigelse»<sup>9</sup>.*

Ness og Øyaseter bruker en mer omfattende og trolig en mer forklarende definisjon om begrepet eiendomsutvikling i sin bok:

*«Eiendomsutvikling handler om å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie»<sup>10</sup>.*

<sup>7</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.14)

<sup>8</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.16)

<sup>9</sup> (Røsnes og Børrud 2016, s.189)

<sup>10</sup> (Øyaseter og Ness 2018, s.11)

## 1.6 Terminologi

Problemstillingen retter seg primært mot de profesjonelle eiendomsaktørene, som driver med boligutvikling i en stor skala og det produktet de tilbyr ut fra deres forståelse av etterspørselen i markedet. Problemstillingen er også relevant utfra et samfunnsperspektiv med tanke på boligbehovet i dag, og boligbehovet for de kommende årene. Grunnen til dette er at en boligmiks i et større utbyggingsområder setter premissene for hvordan befolkningssammensetningen i de nyetablerte områdene blir for de kommende årene. Befolkningssammensetning i områder og byer har en tendens til å påvirke hvordan byene blir i stor grad.

**Boligmiks:** i denne avhandlingen menes med dette ordet variasjonen av leiligheter og boligtyper som tilbys i et prosjekt med nye boliger. Prosjektene kjennetegnes med at de gjerne har et stort volum av boliger (50 enheter eller mer). Et annet typisk trekk er at det tilbys bestemte antall av bestemte leilighetstyper med romfordeling. Et helt konkret eksempel på en boligmiks i et nyboligprosjekt kan være slik tabellen illustrerer under.

### Eksempel på en boligmiks:

Leilighet	Antall (stk)	Størrelse (BRA-m <sup>2</sup> )
2-roms	10	36m <sup>2</sup> -48m <sup>2</sup>
3-roms	20	52m <sup>2</sup> -80m <sup>2</sup>
4-roms	20	90-120m <sup>2</sup>

Figur 1- Eksempel på boligmiks. Figuren illustreres hvordan en boligmiks kan se ut.

Som tabellen illustrerer så er boligmiksen de forskjellige type leilighetene som tilbys til de ulike kjøpegruppene, som skal kjøpe en ny bolig. Tabellen illustrer at leilighetene varierer i størrelse med tanke på kvadratmeter BRA. Med BRA menes bruksarealet leiligheten har. Antall rom i leiligheten er en variabel på lik linje med antall kvadratmeter. Vi kan dermed si at variablene for en boligmiks består av følgende:

- Antall leiligheter.
- En fordeling mellom det totale antallet av leiligheter, inndelt etter «rom» (2-roms, 3-roms, 4-roms osv.), som illustrert i tabellen (fordelingsnøkkel av boligtyper).
- Størrelse målt i BRA (bruksareal), for de forskjellige type leilighetene.

Tabellen som er illustrert har blitt en slags «norm», ved salg av prosjekter med nye boliger i Norge. Det finnes lite litteratur om akkurat dette begrepet, og hvorfor nyboligprosjekter deles inn på akkurat denne måten. Det er normal praksis at de leilighetsprosjektene som legges ut for salg, har en prislister som minner om tabellen. Prislisterne er likevel mer beskrivende og hver enkelt leilighet er listet opp i en prislister når et leilighetsprosjekt er lagt ut for salg med tilhørende leveransebeskrivelse for prosjektet.

***En utvidet definisjon av ordet «boligmiks»:** Variasjonen av leiligheter som tilbys i et nyboligprosjekt til de ulike kjøpegruppene. Variasjonene i leilighetene som tilbys fremkommer i antall rom, antall kvadratmeter BRA, antall kvadratmeter med utearealer (balkong eller terrasse).*

En boligmiks kan også være preget av en spredning i boligtypene som tilbys i et prosjekt. Med dette menes at et boligprosjekt kan bestå av både leiligheter, rekkehus, tomannsboliger, og eneboliger i ett og samme prosjekt. Undersøkelser gjort på Eiendomsverdi, viser likevel at det er sjeldent med boligprosjekter som har en så stor spredning med hensyn til boligtyper i Oslo kommune.

***Eiendomsutviklere:*** Med eiendomsutviklere forstås i denne oppgaven som tiltakshavere for utvikling og gjennomføring av byggeprosjekter. Sentrale arbeidsoppgaver er blant annet å se potensialet i et areal, erverve nødvendige eiendommer og rettigheter, avklare de juridiske planene, programmere prosjektet i tråd med planbestemmelsene i det geografiske området og finansiere prosjektet. I tillegg sitter eiendomsutvikleren på overordnede ansvaret til prosjektet er gjennomført, og overlevert til sluttbruker.

***Nyboligmarkedet / Nybybyggmarkedet:*** I denne oppgaven brukes disse begrepene som tilbudet av nye boliger som er under oppføring. Dette er boliger som selges etter bustadoppføringsloven (Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.) fra en eiendomsutvikler til en forbruker. Det er vanlig å skille nyboligmarkedet fra bruktboligmarkedet når man gjør målinger for prisindeksen de respektive markedene.

Statistisk sentralbyrå skiller mellom disse markedene ved utarbeidelse av prisindeks for disse respektive markedene<sup>11</sup>.

**Leilighetsnorm:** I Oslo kommune har det eksistert en leilighetsfordelingsnorm siden 2007, som forslagstillere av boligprosjekter skal forholde seg til. Dagens arealnorm for leilighetsfordeling ble vedtatt i bystyret 25. september 2013, og den er noe annerledes enn den som ble vedtatt i 2007<sup>12</sup>. Normen setter premissene for hvordan boligsammensetningen skal være i de forskjellige bydelene Oslo. Boligsammensetningen reguleres prosentvis for et helhetlig område eller en bydel. Normen er ofte hjemlet i reguleringsplan for byggefelt noe som gjør at kommersielle eiendomsutviklere må forholde seg til denne i søknadsprosessen ved utvikling av boligprosjekter.

**Utbyggingsavtaler:** I denne oppgaven menes det med dette ordet en avtale mellom kommune og utbygger om utbygging av et område. Utbyggingen av området har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder for gjennomføring av kommunal arealplan<sup>13</sup>. Et eksempel på en utbyggingsavtale kan være en avtale mellom en kommune og en privat utbygger, der utbygger betaler et økonomisk bidrag som sikrer bygging av nødvendig kommunal infrastruktur.

## 2 Teoretisk rammeverk

### 2.1 Innledning

Bakgrunnen for dette kapittelet er å gi en innføring i hvordan kommersiell eiendomsutvikling fungerer rettet mot utvikling av boliger. Kapittelet belyser det teoretiske som er lagt til grunn for oppgaven. Videre så gir kapittelet også et innblikk i aspekter som en boligutvikler må forholde seg til ved utvikling av sine prosjekter. I dette kapitlet defineres og forklares begrepet eiendomsutvikling sett som prosess, slik at leseren forstår hvordan denne prosessen gjennomføres. Avsnittet dreier seg om eiendomsutvikling for utvikling av boliger som legges ut for salg, og utelukker eiendomsutvikling i forbindelse med næringseiendom eller annen type kommersiell eiendomsutvikling.

<sup>11</sup> (Statistisk sentralbyrå 2020)

<sup>12</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>13</sup> (Oslo kommune u.d.)

### 2.1.1 Prosess

Et typisk eiendomsprosjekt som består av mange boliger er et prosjekt som går over mange år, og over flere trinn. Forventet lønnsomhet i eiendomsprosjekt gjenspeiles i forarbeidet som er gjort. Med dette menes at det er mange fallgruver og stor risiko i tidligfase i et eiendomsprosjekt som kan føre til store økonomiske utfordringer for en eiendomsutvikler. En utvikler er nødt til å kunne håndtere potensielle scenarier ved utvikling av sitt prosjekt. I tidligfase er en utvikler også avhengig av tverrfaglig innsikt av plan- og byggeprosessene, og hvilke hindringer som kan oppstå på veien mot de nødvendige tillatelsene.

Reguleringsprosessen er sterkt knyttet opp mot samarbeid med tverrfaglige aktører og kontakt med planmyndighetene. For at en boligutvikler skal oppnå det målet eller resultatet vedkommende sikter på, må det foreligge en rekke tillatelser. Som regel når en boligutvikler erverver en tomt der det skal bygges mange boliger så må eiendommen reguleres.

Reguleringsarbeidet består av å følge de retningslinjene som er satt i kommuneplanen eller kommunedelplanen med tanke på boligbygging. Deretter utarbeides det et forslag med egne ideer som boligutvikleren har. Ideene er tilpasset de retningslinjene som er fastsatt i de nevnte planene. Når man har utarbeidet en ny reguleringsplan for et større område, eller en større eiendom så må denne behandles og godkjennes av kommunestyret. Når reguleringsplanen til boligutvikleren er behandlet og godkjent så er det naturlig at man søker om en rammetillatelse. Og dersom man får en rammetillatelse, da må den ansvarlige søkeren for prosjektet søke om en igangsettingstillatelse. Store norske leksikon definerer en reguleringsplan på følgende måte:

*«En reguleringsplan forteller hvilke formål de forskjellige arealene skal brukes til på et større område eller en større tomt»<sup>14</sup>.*

Reguleringsplan har sin hjemmel i plan og bygningsloven, og er definert som følgende av lovgiver:

*«Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser»<sup>15</sup>.*

<sup>14</sup> (Aakre 2017)

<sup>15</sup> (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2020, Plan- og bygningsloven, § 12-1)



En rammetillatelse inneholder informasjon om hvordan de ytre rammene for prosjektet er tiltenkt, dette er typisk størrelse og utforming for det tiltenkte prosjektet<sup>16</sup>. En igangsettingstillatelse skal blant annet inneholde hvem som står ansvarlig for prosjekteringen. Videre skal det også foreligge en helt konkret samsvarserklæring som kvalitets-sikrer prosjekteringen<sup>17</sup>. Med dette menes at tiltakshaver for prosjektet kan dokumentere at vedkommende har leid inn kompetente aktører som skal stå for den utførende fasen av boligprosjektet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Når igangsettingstillatelsen foreligger kan byggeprosessen iverksettes. På dette stadiet så er det også naturlig at utvikleren har valgt eller inngått en avtale med en entreprenør, slik at kalkylene er ferdigutarbeidet med tanke på kostnader.

Det er viktig for en utvikler å finne ut av hva kostnadene er på forhånd, slik at utvikleren vet hva det koster å realisere prosjektet. Når man vet hva kostnadene er, og hva de antatte salgsinntektene vil bli foreligger det et beslutningsgrunnlag. Boligutvikleren kan gjennomføre eller forkaste prosjektet basert på det informasjonen som foreligger om kostander og inntekter. Dersom en boligutvikler har valgt å gå videre med et boligprosjekt på bakgrunn av at prosjektet er lønnsomt da velger man å bevege seg inn i gjennomføringsprosessen. Når en boligutvikler føler seg trygg på salgsgraden i sitt prosjekt, iverksettes byggearbeidene. Dette pleier å henge sammen med de forutsetningene og avtalene hver enkelt utbygger har med sin bank. I Norge ser vi en tendens til at når et boligprosjekt har oppnådd en viss salgsgrad påbegynner byggingen straks. I boken Eiendomsutvikling beskrives grunnen til dette:

*«For å sikre inntektsstrømmen i et boligprosjekt er det mest vanlig å stille et krav om et forhåndssalg. Dette kravet ligger i dag ofte på 80%, et salg på det nivået vil være en forutsetning for at en bank skal kunne gi et lån»<sup>18</sup>.*

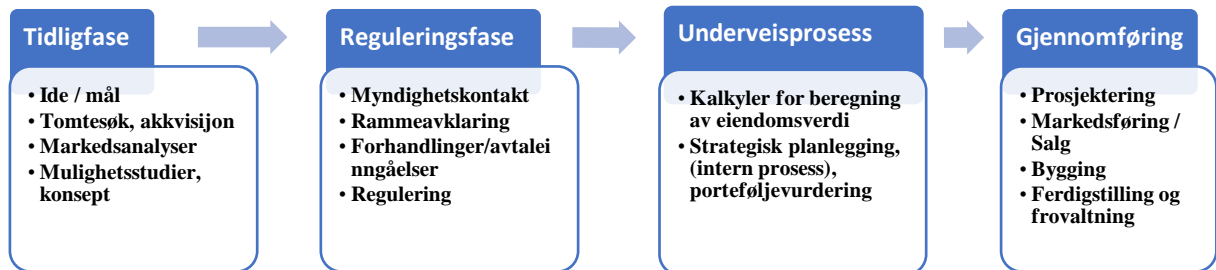
Etter byggeperioden overleveres boligene til den enkelte sluttforbruker som har kjøpt den enkelte boligen og garantiperioden begynner å påløpe.

<sup>16</sup> (Byggesaksforskriften SAK10 med veiledning 2010, § 6-4)

<sup>17</sup> (Direktoratet for byggkvalitet 2012)

<sup>18</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.69)

Som beskrevet er utvikling av eiendom en omfattende prosess og en dynamisk prosess. Det kan derfor være hensiktsmessig å dele denne prosessen inn i faser slik Leikvam og Olsson gjør i boken Eiendomsutvikling<sup>19</sup>.



Figur 2 – Lister opp de forskjellige fasene ved eiendomsutvikling med utgangspunkt i boken til Leikvam og Olsson Eiendomsutvikling<sup>20</sup>.

Fasemodellen i dette avsnittet illustrerer de forskjellige fasene i eiendomsutvikling. I boken Eiendomsutvikling beskrives prosessen på følgende måte:

*«De ulike fasene følger etter hverandre, men det er også slik at visse prosesser må gjentas mer eller mindre løpende gjennom hele eiendomsutviklingen i form av en iterativ prosess»<sup>21</sup>.*

Leikvam og Nilsson fremhever viktigheten av dynamikken i den iterative prosessen.

*«Dynamikken er kanskje et av de tydeligste trekkene ved eiendomsutviklingsprosessene, og forståelsen av dette er helt avgjørende for suksess innenfor fagområdet»<sup>22</sup>.*

Ifølge Leikvam og Nilsson skiller tidligfasen seg ut fra alle de andre fasene når det gjelder verdiskapingspotensial. Dette beskriver de på følgende måte:

*«vi mener at tidligfasen i eiendomsutviklingen har et vesentlig større verdiskapingspotensial enn de etterfølgende faser»<sup>23</sup>.*

<sup>19</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.26-27)

<sup>20</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.26-30)

<sup>21</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.26)

<sup>22</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.26)

<sup>23</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.27)

Eiendomsutvikling som prosess og begrep er forsøkt forklart i mange andre bøker blant annet i både norsk litteratur og amerikansk litteratur. Hovedårsaken til at modellen til Leikvam og Olsson er valgt er at den er tilpasset eiendomsutvikling i Norge. Modellen tar hensyn til de finansielle forutsetningene ved boligprosjekter når det gjelder salgsgrad eller utleiegrad.

En av hovedgrunnene til dette er i en del andre land utvikles og bygges store arealer allerede før boligene er solgt ut eller leid ut. I Norge selges store deler av boligene ut i forkant av byggestart i store boligprosjekter (salgsgrad på 80 %) <sup>24</sup>. I prosjekter som baserer seg på utleie, så er det allerede signert leiekontrakter eller opsjoner som dekker store deler av arealene i byggene. Leikvam og Olsson beskriver følgende om utleiegraden i boken Eiendomsutvikling:

*«Hvilke krav som stilles til utleieandelen vil variere. Men det er nok mye som tyder på at den har vært økende de senere år Normalen ligger på 70-80%»<sup>25</sup>.*

Den «norske» modellen skiller seg ut i stor grad med tanke på byggestart. Byggestart er tallfestet til salgsgrad eller utleiegrad for prosjektet.

I denne masteroppgaven fokuseres det i stor grad på de to første fasene fra modellen som er illustrert i dette kapittelet. Tidligfasen og reguleringsfasen er i stor grad med på å påvirke en boligmiks som en eiendomsutvikler utarbeider. I tidligfasen forsøker eiendomsutvikleren å finne frem til de mulighetene vedkommende har for utbygging på en tomt. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom mulighetsstudier og med markedsanalyser. En del av arbeidet innebærer gjentagende arbeid sammen med arkitekter, konsulenter, planmyndigheter, finansielle aktører og m.m. (aktører med forskjellige fag er involvert). I reguleringsfasen blir ideene og konseptene som man har kommet frem til i tidligfasen konkretisert gjennom myndighetskontakt.

## 2.2 Akkvisisjon

Det å anskaffe eiendom i forbindelse med eiendomsutvikling kalles gjerne akkvisisjon <sup>26</sup>.

Leikvam og Olsson gir følgende beskrivelse av akkvisisjon i sin bok: *«fordelaktig*

<sup>24</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.69)

<sup>25</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.71)

<sup>26</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.33)

*ervervelse*»<sup>27</sup>. Ut fra denne definisjonen kan man tolke det slik at dette er en prosess, og ikke en enkelthendelse. Prosessen innebærer omfattende arbeid rundt en potensiell eiendom. Arbeidet skal gi et svar på hva som er forsvarlig kjøpesum for en potensiell eiendom som senere kan utvikles til boliger<sup>28</sup>. Resultatet hos store eiendomsutviklere i Norge ved akkvisisjonsprosesser gjennom en årrekke, har ført til at boligutviklere over tid har bygd opp «tomtebanker» eller «tomteporteføljer»<sup>29</sup>. I boken Eiendomsutvikling beskrives en komplett tomtebank på følgende måte av Leikvam og Olsson:

*«En komplett tomteportefølje i en større virksomhet vil kunne bestå av opsjoner på uregulerte arealer, eide regulerte tomter, arealer med prosjekterte boliger for salg, boliger under bygging og kanskje også noen usolgte boliger»*<sup>30</sup>.

På denne måten har man en portefølje som er under alle stadier av et utviklingsprosjekt. En virksomhet som har en portefølje med mange tomter kan også ha en bevisst strategi med tanke på kriterier eller kvaliteter tomtene skal ha. I boken Eiendomsutvikling beskrives dette av Leikvam og Olsson på denne måten:

*«Porteføljestrategi kan også være valg av segmenter innenfor et tomtemarked. For eksempel vil da bedriften velge å satse på å erverve sentrale tomter for småboliger. En annen bedrift vil systematisk søke etter tomter for småhusbebyggelse»*<sup>31</sup>.

Det er også naturlig at akkvisisjonsfasen er preget av det en eiendomsutvikler kan tenke seg å bygge, eller det eiendomsutvikleren har erfaring med å bygge<sup>32</sup>.

### 2.3 Markedsanalyser

Leikvam og Olsson definerer markedsarbeid som en samlebetegnelse i sin bok Eiendomsutvikling:

<sup>27</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.33)

<sup>28</sup> (BONUM 2018)

<sup>29</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.35)

<sup>30</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.34)

<sup>31</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.34)

<sup>32</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.34)

*«på det arbeidet som utføres med tanke på kartlegging av et marked, vurderinger knyttet til det definerte markedet samt det arbeidet som gjøres for å komme i kontakt med den potensielle kunden»<sup>33</sup>.*

Som eksempel planlegger en boligutvikler å selge 400 boliger over en lengre periode på flere år. Resultatet av dette arbeidet har direkte innvirkning på bunnlinjen og resultatet for prosjektet. Et element i dette arbeidet er å velge en boligmix for prosjektet som utvikles. Hvis man skal sammenligne dette med å handle på en dagligvarehandel, så er boligmixen som tilbys i et prosjekt utvalget av de varene som tilbys i en dagligvarebutikk. Dersom tilbudet av de boligene eiendomsutvikleren tilbyr ikke er presise nok, så kan det oppstå store økonomiske tap. For å ha tilstrekkelig kunnskap om et område bestiller eiendomsutvikleren mulighetsanalyser og konseptstudier gjennom aktører som tilbyr slike tjenester<sup>34</sup>. Dette betinger at utvikleren får en kunnskap eller formening om hvem som er den potensielle kunden eller den potensielle kjøperen<sup>35</sup>. Denne fremgangsmåten preger hva som tilbys i et boligprosjekt i stor grad. I boken Eiendomsutvikling beskriver Leikvam og Olsson utviklere som «*flergangsaktører*». Med dette mener de:

*«de fleste utviklere er også flergangsaktører, slik at de har meg seg mye kunnskap fra tidligere prosjekter som de forhåpentlig evaluerer og tar konsekvensen av i neste prosjekt»<sup>36</sup>.*

Dermed kan man si at utviklere benytter seg av erfaring og kunnskap som de har opparbeidet seg gjennom tidligere utførte og pågående prosjekter som de har i sin portefølje.

I boken Eiendomsutvikling nevnes det at kundeanalyser er noe som burde foretas i alle prosjekter, slik at man finner frem til de riktige kundegruppene<sup>37</sup>. De analysene som foretas vedrørende kunder for et boligprosjekt kan naturlig nok ikke ta hensyn til alle preferansene til hver enkelt potensiell kunde. Leikvam og Olsson beskriver måten dette løses på av boligutviklere på følgende måte:

<sup>33</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.35)

<sup>34</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.35)

<sup>35</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.35)

<sup>36</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.35)

<sup>37</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.37)

*«det er alminnelig antatt at ved kundeanalyser knyttet til boligutvikling er det helt avgjørende at undersøkelsen/analysen har et lokalt tilsnitt»<sup>38</sup>.*

Med dette menes at et boligprosjekt utvikles basert på et lokalt tilsnitt av preferanser. Enkelt forklart betyr det at produktet skal falle i smak for flest mulig, istedenfor en snever kundegruppe. En viktig del av analysearbeidet er å dele de potensielle kundene inn i segmenter som vurderes opp mot det konseptet som skal tilbys<sup>39</sup>. Når dette er gjort settes det opp kalkyler som viser om utvikleren greier å tilby boliger til kundene i de forskjellige segmentene, til en pris der utvikleren oppnår sitt avkastningskrav eller en ønsket lønnsomhet. Leikvam og Olsson definerer parametere som alder, familiesituasjon, livssituasjon, aktivitetsnivå og betalingsevne som svært viktige for å finne frem til potensielle kunder<sup>40</sup>. Videre beskriver Leikvam og Olsson følgende vedrørende fastsetting av pris:

*«å fastsette pris for prosjektet er en utfordring. Riktig pris kan regnes begge veier»<sup>41</sup>.*

Med dette menes at man enten ser på hva mennesker som bor i nærområdet har disponibelt for boligkjøp, eller hva maksimal betalingsvillighet er (historisk gjennom statistikk og analyser). Dette gjøres ved hjelp av flere verktøy. En måte å få en antagelse om betalingsvilligheten, er å regne seg frem til det beløpet en potensiell kunde har disponibelt for et boligkjøp<sup>42</sup>. Videre så kan man også legge til grunn en analyse av omsetninger som har vært i samme området. Det finnes omfattende salgstall om overdragelse av fast eiendom på Eiendomsverdi (en omsetningsdatabase for fast eiendom).

Leikvam og Olsson nevner i sin bok at det er bred enighet blant utviklere om sammenhengen mellom pris og antall potensielle kjøpere. Dette er beskrevet nærmere på følgende måte:

*«det er en direkte sammenheng mellom pris og antall potensielle kjøpere av en leilighet. Det betyr at jo lavere prisen er, desto flere potensielle kjøpere får man».*

<sup>38</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.37)

<sup>39</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.37)

<sup>40</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.37)

<sup>41</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.38)

<sup>42</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.38)

Dette er også forankret i den sentrale økonomiske teorien om tilbuds- og etterspørselskurver i mikroøkonomi<sup>43</sup>. Selv om lavere pris gir flere kjøpere, ser vi i Norge at prisen på nye boliger stadig blir høyere gradvis. Leikvam og Olsson nevner i sin bok at noe av grunnen til dette kan være et sett av lover og forskrifter som motvirker bygging av små leiligheter<sup>44</sup>. Videre beskriver de hva som ville skjedd, dersom man kunne bygd rimelige boliger innenfor de lovgitte rammene i dag på følgende måte:

*«Det er nok liten tvil om at dersom det hadde vært mulig å tilfredsstille markedet med rimelige boliger innenfor lovgitte krav, så ville utbyggere ha kastet seg over dette segmentet umiddelbart».*

## 2.4 Reguleringsfase og reguleringspolitikk

Denne fasen kan deles inn i to hovedfaser som i boken til Leikvam og Olsson Eiendomsutvikling<sup>45</sup>. Den første delen kalles for innledende myndighetskontakt og rammeavklaring, mens den andre delen kalles for planavklaring og regulering. Kapittelet skal gi leseren innblikk i betydningen av en reguleringsprosess for utvikling av prosjekter med boliger.

### 2.4.1 Innledende myndighetskontakt

Leikvam og Olsson forklarer følgende vedrørende arealutvikling i sin bok Eiendomsutvikling:

*«nesten all arealutvikling er underlagt kontroll og godkjenning av plan- og bygningsmyndigheten»<sup>46</sup>.*

Det betyr at det er naturlig og viktig at utvikleren i denne fasen tar kontakt med offentlige myndigheter. Det er heller ikke uvanlig at man tar kontakt med kommunen på det politiske nivået. Målet med denne prosessen og den tidlige kontakten er å drøfte de kritiske parametere ved et potensielt boligprosjekt. Med de kritiske parametere menes: gjeldende planstatus, adkomstspørsmål, mulige formål og grove volumrammer.

<sup>43</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.38)

<sup>44</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.39)

<sup>45</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.48,52)

<sup>46</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.48)

For at en eiendomsutvikler skal få mest mulig utbytte av en tidlig oppstarts-/undersøkelsesfase er det svært nyttig at utvikleren har tatt noen betraktninger i forkant av møtene med administrasjon og kommune<sup>47</sup>. Grunnen til dette er at konkrete spørsmål fra boligutvikleren i tidligfase kan gi konkrete uttalelser fra kommunen om hvilke prosesser som er påkrevd. Dette betyr at allerede i denne fasen kan en boligutvikler få signaler om hva slags type boliger som er ønsket i en kommune. Videre kan man få avklaring på volumrammer, som igjen kan gi en tidlig indikasjon på hvor godt tomten kan utnyttes. Avklaringene vil naturlig nok prege hva en utvikler tenker vedrørende utforming og utnyttelse for et tiltenkt prosjekt.

#### 2.4.2 Planavklaring og regulering

Leikvam og Olsson beskriver i sin bok om regulering av eiendom på følgende måte:

*«regulering av eiendom etter plan- og bygningsloven er den fasen som fastlegger den formelle rammen som utvikleren må forholde seg til når det gjelder utformingen av prosjektet»<sup>48</sup>.*

Reguleringsfasen fremheves som en av de aller viktigste delene ved utviklingen av et eiendomsprosjekt av Leikvam og Olsson<sup>49</sup>. Dette er forklart på følgende måte:

*«Bakgrunnen for dette er at svært mange utviklere anser reguleringsfasen for å:*

- Gi størst verdiøkning*
- Ha størst risiko i forhold til verdiøkning eller tap*
- Være tid- og ressurskrevende»<sup>50</sup>.*

Proessen er ofte tidkrevende og kostnadskrevende. Grunnen til dette er at utvikleren må betale gebyrer for planbehandling, konsulentonorarer, bestille utredningsrapporter e.l.<sup>51</sup>. Leikvam og Olsson tallfester og gir et målbart estimat av kostnadene i en slik prosess i sin bok:

<sup>47</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.48)

<sup>48</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.52)

<sup>49</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.52)

<sup>50</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.52)

<sup>51</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.52)



*«Kostnadene vil variere noe fra kommune til kommune, men dersom man vi holder oss til større bykommuner og prosjekter med noe omfang, er det nok uvanlig å komme under to millioner kroner i rene planutviklingskostnader»<sup>52</sup>.*

Videre så er gis det også en beskrivelse av prosjekter som befinner seg i områder med komplekse planer:

*«Komplekse planer som krever omfattende konsekvensutredninger, kan fort begynne å nærme seg tosifrede millionbeløp i konsulenthonorarer og behandlingsgebyr»<sup>53</sup>.*

Det er i denne prosessen avklaring av risikonivå for en utvikler er viktig. Måten risikoen blir håndtert på kan være avgjørende for prosjektets avkasting. Det er mange utviklere som betrakter risiko som en mulighet (det søkes om ting som trolig vil provosere eller vil ta lengre tid å regulere), og dermed en mulighet for å oppnå en profittmaksimering for sitt prosjekt<sup>54</sup>. Et praktisk eksempel for en potensiell maksimeringsmulighet kan være antall etasjer en boligutvikler får tiltalelse til å bygge.

Lønnsomheten i et prosjekt vil preges av hvor godt en eiendomsutvikler greier å få tillatelse til å utnytte en tomt. Dersom en boligbygger får utnytte en tomt med bygg over 8 etasjer istedenfor 5 etasjer har, så vil dette utvilsomt ha en direkte innvirkning på lønnsomheten i et boligprosjekt<sup>55</sup>.

### 2.4.3 Reguleringspolitikk

Reguleringspolitikken i Norge har stor innvirkning på hvordan en boligutvikler tenker. Grunnen til dette er at en boligutvikler tar både en økonomisk risiko og en politisk risiko ved investeringer i eiendom som kan utvikles. Verdiskapningen er avhengig av hva som skapes gjennom kommuners reguleringer av tomter og arealer<sup>56</sup>. En av de viktigste grunnene til at en eiendomsutvikler må tenke over den politiske situasjonen med tanke på boligutvikling, er kommunestyre i de forskjellige kommunene. Ett kommunestyre velges gjennom direkte valg

<sup>52</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.53)

<sup>53</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.53)

<sup>54</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.53)

<sup>55</sup> (Gjeseforelesning, Framstad, Ulrik; Saaed Salman 2018)

<sup>56</sup> (Eiendom Norge 2019 - Podcast)

med fire år om gangen i Norge<sup>57</sup>. Dette betyr at endringer i kommunestyret kan føre til endring av tiltenkt bruk av store arealer i en kommune. Syn på fortetting, knutepunktspolitikk og byutvikling kan være forskjellig fra et kommunestyre til et annet kommunestyre. Dette berører direkte de arealene en boligutvikler har i sin tomteportefølje, arealer man har opsjoner på eller arealer man vurderer å erverve. En annen viktig betraktning i denne sammenhengen er at boligutvikling og byutvikling drives i et mye mer langsiktig perspektiv enn en horisont på 4 år, kontra kommunestyrets mandat som går over 4 år om gangen<sup>58</sup>.

#### 2.4.4 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er et dokument som skal utarbeides av alle kommuner. Dette følger av Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 11-5. Dette dokumentet er en overordnet plan for en kommune som forteller noe om hva de forskjellige arealene i kommunen skal brukes til. I denne planen kan kommunen blant annet ha med relativt detaljerte bestemmelser eller beskrivelser om tomtefelt og arealer som skal reguleres til bolig. De detaljerte beskrivelsene og bestemmelsene i en slik plan kan være relativt konkrete, og de kan ha en direkte innvirkning på påfølgende reguleringsplan. Gjennom den påfølgende reguleringsplanen kan dette påvirke boligmixen i de bestemte områdene det skal bygges nye boliger i. Kommuneplanens arealdel er naturlig nok betraktet som et viktig dokument for en eiendomsutvikler med tanke på hva vedkommende ønsker å bygge.

For å få en helhetlig forståelse av dette kapittelet er det naturlig å gjøre seg kjent med hva som menes med en reguleringsplan. En reguleringsplan:

*«består av et plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-1»<sup>59</sup>.*

Videre så er en reguleringsplan som er vedtatt en politisk beslutning der kommunestyret tar en avveining av ulike hensyn og interesser. Et eksempel på dette kan være en tomt der en grunneier ønsker å regulere tomten sin til bygging av hotell. Også kan det hende at dette er

<sup>57</sup> (Hansen 2019)

<sup>58</sup> (Berg 2019)

<sup>59</sup> (Kommunal- og moderniseringsdepartementet u.d.)

imot lokalbefolkningens interesser, noe som gjør at før en endelig beslutning om regulering vedtas så må alle hensyn og interesser vurderes av myndighetene. Veilederen for reguleringsplaner utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet beskriver følgende vedrørende en effektiv reguleringsprosess:

*«En effektiv reguleringsplanprosess skal utvikle forslag til planløsninger, involvere de som blir berørt på en relevant måte, og gi et helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken. Dette gjelder uavhengig av om reguleringsplanen er utarbeidet av kommunen selv eller som et privat planforslag»<sup>60</sup>.*

Det finnes 2 type reguleringsplaner. En type plan er områderegulering, mens den andre type planen er detaljregulering. En områderegulering kan beskrives som følgende:

*«Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for dette»<sup>61</sup>.*

Typiske trekk for områderegulering er at dette gjerne er store tomter (flere tomter) eller større tomtefelt. Mens en detaljregulering kan derimot beskrives som følgende:

*«detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern»<sup>62</sup>.*

En detaljregulering skal følge hovedtrekk og rammer som er fastsatt i overordnede planer. Dersom en forslagstiller har store avvik fra de fastsatte rammene, må dette redegjøres for ved en eventuell konsekvensutredning. Som eksempel på hva som kan utløse en utredningsplikt for en forslagstiller kan være eksisterende støy i områder rundt en tomt. Dersom en forslagsstiller ønsker å bygge boliger på et felt som er støyutsatt på grunn av trafikk, så utløser dette krav om konsekvensutredning. Dette innebærer at forslagsstiller må redegjøre for de konkrete konsekvenser, tiltak og særlige grunner for at det burde bygges boliger på den aktuelle tomten.

<sup>60</sup> (Kommunal- og moderniseringsdepartementet u.d.)

<sup>61</sup> (Kommunal- og moderniseringsdepartementet u.d.)

<sup>62</sup> (Kommunal- og moderniseringsdepartementet u.d.)

### 2.4.5 Leilighetsfordelingsnormen

En boligutvikler i en hvilken som helst kommune i Norge er styrt av planer for arealer som er vedtatt av kommunen (kommuneplanens arealdel), slik vi så i forrige avsnitt. I Oslo kommune finnes det også en leilighetsfordelingsnorm som en boligutvikler må forholde seg til ved innsending av en byggesøknad. Leilighetsfordelingsnormen i Oslo kommune ble vedtatt i 2007. Normen for leilighetsfordeling baserer på boligstørrelser (en slags fordelingsnøkkel for boligstørrelser). Hensikten med normen er å sikre varierte boligstørrelser, og særlig større leiligheter egnet for barnefamilier i de mest sentrumsnære bydelene<sup>63</sup>.

I 2013 ble normen gjennom en revisjon gjort mindre streng arealmessig og mer fleksibel. I reguleringsplanen til et område så kan leilighetsfordelingsnormen bli satt opp som et vilkår for fremtidig bygging av boliger i det bestemte området. I slike tilfeller må en boligutvikler sammen med sin ansvarlige søker i byggesaksbehandlingen opplyse detaljert om leilighetsfordelingen for det prosjektet de har tenkt å gjennomføre. Når dette er gjort kontrolleres dette av en saksbehandler opp mot reguleringsplanens bestemmelser for området for leilighetsfordeling<sup>64</sup>.

Utgangspunktet for vurderingen i slike saker er at normen ikke skal fravikes (som hovedregel). Dersom det gjøres unntak fra normen gjelder dette mindre «infill-prosjekter», eller komplekse verneverdige bygg ifølge en evalueringsrapport som omhandler normen<sup>65</sup>. Videre så vurderes leilighetsfordelingen utfra et helt område, og ikke bare et enkelt prosjekt. Det betyr at normen tar hensyn til boligsammensetningen for et større område (bydelbasert).

I en evalueringsrapport om leilighetsnormen fra 2016 fremkommer det at det er vedtatt 209 reguleringsplaner siden 2007<sup>66</sup>. Da rapporten ble utarbeidet var 143 av disse områdene utbygget. Rapporten skiller mellom «normområder», og områder som ikke er normområder. Normområdet er bydelene: *Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen*. Videre så fremkommer det fra evalueringsrapporten at normen er implementert i kommuneplanen som ble vedtatt for Oslo i 2015. Normens hensikt beskrives på følgende måte i en evalueringsrapport bestilt av Boligvekstutvalget i 2013:

<sup>63</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.3)

<sup>64</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.23)

<sup>65</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>66</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.8)

*«skal være retningsgivende for plan- og byggesaker i de bydeler den gjelder for. Den sier også at normen bør kunne fravikes i større byutviklingsområder med ensidig leilighetssammensetning for å oppnå en mer balansert leilighetssammensetning»<sup>67</sup>.*

I 2013 ble det vedtatt endringer i leilighetsfordelingsnormen, dette beskrives som «oppmykninger». Den gjeldende normen skiller mellom 2 kategorier for leilighetsfordeling<sup>68</sup>. Det er laget et skille mellom boliger med tanke på størrelser i antall kvadratmeter BRA (bruksareal). Helt konkret så betyr dette at en boligutvikler må ta hensyn til kategoriene som er beskrevet nedenfor ved utarbeidelse av sin boligmiks. Boligmiksen som utarbeides skal være i tråd med retningslinjene som er satt opp for den prosentvise fordelingen mellom boenhetene.

Nedenfor er kategori 1 og 2 beskrevet med sine respektive fordelinger:

- Kategori 1: *«35 - 50 m<sup>2</sup> BRA: maks 35 %»<sup>69</sup>.*
- Kategori 2 : *«Over 80 m<sup>2</sup> BRA: min 40 % hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m<sup>2</sup> BRA integrert»<sup>70</sup>.*

Evalueringsrapporten beskriver at plan og bygningsetaten betrakter normen som uttømmende, og at den i utgangspunktet ikke gir rom for leiligheter under 35 kvadratmeter<sup>71</sup>. Normen kan fravikes ved vurdering av enkelte prosjekter. Som tidligere nevnt, så er «infill»-prosjekter et eksempel på der hvor normen kan fravikes. Med andre ord så får man ikke benytte seg av unntaket i de fleste prosjekter med nye boliger, fordi de fleste prosjekter innebærer bygging fra grunn. Et eksempel på dette er utviklingen av Hovinbyen i Oslo (med noen få unntak).

I kommuneplanen som ble vedtatt i 2018 fremkommer det at Oslo kommune ønsker en variasjon i boligstørrelser. Noe som igjen skal bidra til en variasjon med tanke på

<sup>67</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.13)

<sup>68</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>69</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>70</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>71</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

befolkningsgrupper som bosetter seg i de forskjellige områdene der det bygges nye boliger. Helt konkret er dette beskrevet i kommuneplanen til Oslo på denne måten:

*«Dette skal gjøres ved å legge til rette for bygging av rekkehus og lavblokker i områder som domineres av blokkbebyggelse i ytre by. I områder hvor det i dag hovedsakelig er småhus, skal det vurderes å supplere med leiligheter»<sup>72</sup>.*

I samme kommuneplan vedtatt av Oslo kommune brukes følgende beskrivelse for målsetning for Oslo som en by:

*«For at Oslo skal bli en by med plass til alle, må vi bygge flere og rimeligere boliger og skape gode bomiljøer»<sup>73</sup>.*

Leilighetsfordelingsnormen er et verktøy som skal bidra til dette. Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune gjorde en evaluering av leilighetsfordelingsnormen på oppdrag fra bystyret og boligvekstutvalget. Som et resultat av evalueringen bekreftes følgende på bakgrunn av de undersøkelsene som er foretatt<sup>74</sup>:

- *«en økning av barnefamilier i virkeområdet til leilighetsfordelingsnormen i forhold til de øvrige delene av byen.*
- *en økning i boligstørrelser i nordområdet sammenlignet med Frogner og ytre by.*
- *at det er bygget færre små leiligheter enn normen gir rom for både innenfor og utenfor normområdet»<sup>75</sup>.*

#### 2.4.6 Universell utforming

Med begrepet universell utforming menes:

*«utforming av eiendommer på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og spesiell utforming»<sup>76</sup>.*

<sup>72</sup> (Oslo kommune 2019, s.64)

<sup>73</sup> (Oslo kommune 2019, s.64)

<sup>74</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>75</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.12)

<sup>76</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.95)

Det er bred politisk enighet om at oppføring av nye eiendommer skal være universelt utformet i Norge. Leikvam og Olsson skriver følgende om dette temaet i sin bok:

*«Dette henger blant annet sammen med den forventede eldrebølgen, og ønsket om at mennesker skal kunne bo lengst mulig i eget hjem»<sup>77</sup>.*

Kravene om universell utforming er hjemlet i TEK17 § 1-1. TEK17 er en byggeteknisk forskrift som skal følges ved gjennomføring av søknadspliktige tiltak i Norge (byggeprosjekter). Forskriften er en omfattende forskrift som krever at man trenger tverrfaglig kompetanse i alle forskjellige fag dersom man eksempelvis skal bygge et leilighetskompleks. Kravene om universell utforming har vært mye diskutert og debattert i eiendomsbransjen. Aktører i eiendoms- og entreprenørbransjen mener at dette kravet er et fordyrende ledd i produksjonen av nye boliger<sup>78</sup>. Leikvam og Olsson illustrerer dette på følgende måte i sin bok:

*«Veidekke hevdet i en artikkel i Aftenposten at leilighetene fort kan bli opptil kr. 500.000,- dyrere, og at leilighetene ville få en dårligere planløsning og funksjon enn det man er vant til»<sup>79</sup>*

Et annet diskutert tema har er om universell utforming skal gjelde for alle leilighetstyper i et boligprosjekt. Hittil gjelder krav om universell utforming alle boliger som bygges i et boligprosjekt. Det er de samme kravene som gjelder for de minste leilighetene som er tiltenkt førstegangsetablerere og de leilighetene som appellerer til eldre mennesker. Leikvam og Olsson skriver følgende om temaet i sin bok:

*«Det kan derfor oppstå en motsetning mellom ønske om universell utforming og sosial boligbygging. En ambisjon med sosial boligbygging er å kunne tilby rimelige boliger»<sup>80</sup>.*

Beskrivelsen i boken Eiendomsutvikling problematiserer temaet om at universell utforming, kan motarbeide intensjonen om å kunne tilby billigere boliger til folk flest.

<sup>77</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.95)

<sup>78</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.95)

<sup>79</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.95)

<sup>80</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.96)

### 2.4.7 Oppsummering

Det teoretiske rammeverket om eiendomsutvikling gir oss en forståelse om at dette er en nøye gjennomtenkt prosess. Det er viktig å understreke at det teoretiske rammeverket er ment for større eiendomsutviklingsprosjekter (50 enheter eller mer), og gjerne enda større prosjekter som har trinnvis utbygging. Fasen med akkvisisjon og markedsanalyser er viktig med tanke på boligmix, etterspørsel, og med tanke på undersøkelser av kjøpekraften som eksisterer i området det skal bygges boliger i.

En tiltenkt boligmix vil basere seg på resultatet av de nevnte faktorene over i teksten. Reguleringsfasen ansees som svært viktig da dette setter rammene for hva og hvor mye en tomt kan bebygges. Politiske føringer og arealplaner som er utarbeidet i en kommune påvirker boligmixen gjennom de detaljerte beskrivelsene som fremkommer i disse dokumentene. I Oslo kommune spiller leilighetsfordelingsnormen en viktig rolle for boliger som bygges i større prosjekter, fordi den skal sikre varierte boligstørrelser i Oslo kommune.

### 2.5 Boligbygging og mikroøkonomi

Dette avsnittet skal redegjøre for noen grunnleggende egenskaper ved et marked. Hvis vi betrakter nyboligmarkedet som en møteplass av tilbydere (boligutviklere) og kjøpere (boligkjøpere). Mengden av de boligene en boligutvikler ønsker å tilby er bestemt av hva de kan oppnå av salgspriser<sup>81</sup>. Sammenhengen mellom pris og mengde kalles for en tilbudskurve. I et marked vil mengden av varer eller tjenester man ønsker å kjøpe avhenge av prisen på det man ønsker å kjøpe. Sammenhengen mellom pris og etterspørsel kalles for etterspørselskurven<sup>82</sup>. En etterspørselskurve i markedet er fallende med prisen. Mens en tilbudskurve i markedet er stigende med prisen. Markedsbildet i Oslo kommune i både nyboligmarkedet, og bruktboligmarkedet har generelt sett de siste årene vært preget av etterspørselsoverskudd periodevis kombinert med lave rentenivåer (i hovedsak perioden 2014-2017)<sup>83</sup>. Med dette menes at det er flere kjøpere enn selgere, og at alle potensielle kjøpere ikke får kjøpt det de ønsker å kjøpe<sup>84</sup>. Et slikt marked kan beskrives på følgende måte:

<sup>81</sup> (Riis og Moen 2012, s.29)

<sup>82</sup> (Riis og Moen 2012, s.29)

<sup>83</sup> (Bærug 2019, s.36-37)

<sup>84</sup> (Riis og Moen 2012, s.31)



*«Det er få aktive selgere, men mange etterspørrere – og etterspørrerne vil gjerne overby hverandre i konkurransen om å få kjøpt»<sup>85</sup>.*

Et slikt marked har en tendens til å være preget av økende priser, i likhet med boligmarkedet i Oslo. Tilbudet i et slikt marked samsvarer ikke med etterspørselen i et slikt marked. Et avvik mellom tilbud og etterspørsel fører til knapphet om produktene. Dette fører igjen til konkurranse om produktene (boligene). Det er viktig å understreke at en rekke andre faktorer også preger prisvekst i et boligmarked. Et eksempel på dette er tilgang til kreditt, og til hvilke betingelser man kan få tilgang til kreditten (rentenivået i markedet).

I denne oppgaven er det redegjort kort for hvordan forholdet mellom tilbud og etterspørsel fungerer på et grunnleggende nivå, slik at leseren får grunnleggende innsikt og kunnskaper mekanismene rundt dette. Grunnen til at dette er forklart på et grunnleggende nivå er at leseren skal kunne forstå virkningene av knapphet og overskudd av varer i et marked.

### 2.5.1 Utvikling av nyboligmarkedet

Gjennom det teoretiske rammeverket fremkommer det at produksjonen av de nye boligene som tilbys er preget av planer som er satt opp etter politisk behandling basert på en politisk målsetting. Produksjonen av leilighetene samsvarer nødvendigvis ikke med den produksjonen markedet etterspør til enhver tid. Kommuneplaner er ofte basert på befolkningsprognoser foretatt av SSB i et langsiktig perspektiv. Dersom prognosene er feil (kortsiktige variasjoner: Inn -og utflyttere) oppstår det gjerne skjevheter i boligmarkedet i de områdene dette gjelder<sup>86</sup>.

En annen faktor som kan skape skjevfordeling i et marked er myndighetenes rolle for reguleringer i en bransje. Det fremkommer av det teoretiske rammeverket at utførelse av alle større byggetiltak skal gjennom en politisk behandling, og dersom myndighetene ikke greier å regulere nok arealer i et område kan dette også bidra til en ubalanse mellom tilbud og etterspørsel. Årsaken til dette er at produksjonen av en etterspurt «vare» (nok regulerte arealer for boligbygging) er for treg. Når dette skjer greier ikke tilbudet av denne varen å «svare» på etterspørselen til denne varen. Ineffektiv reguleringsbehandling over tid i en kommune kan bety prisvekst og knapphet på boliger.

<sup>85</sup> (Riis og Moen 2012, s.31)

<sup>86</sup> (Bærug 2019, s.36-37)

### 2.5.2 Et regulert marked

Det teoretiske rammeverket viser at reguleringer fra myndigheter kan ha både positive og negative konsekvenser for et marked. Et eksempel på dette er innføringen teknisk forskrift i 2010. Som bidro til høyere byggekostnader umiddelbart etter innføringen, men også skjerpede kvalitetskrav for bygging av boliger<sup>87</sup>. Som tidligere nevnt er boligfordelingen regulert gjennom leilighetsfordelingsnormen, eller normer som blir fastsatt av kommunen. De positive sidene ved en slik regulering er at en kommune får opprettholdt den politiske målsetningen om hva slags type boliger eller nabolag som skal etableres (med fokus på befolkningssammensetning).

## 2.6 Konklusjon

En boligutvikler er utvilsomt preget av mange faktorer ved gjennomføringen av sitt boligprosjekt med egne ideer og visjoner. Egne ideer og visjoner må tilpasses markedet eiendomsutvikleren opererer i, tomtestrategi for virksomheten, bestemmelser som fremkommer i kommuners arealplaner og detaljerte bestemmelser om boligfordeling i prosjekter i Oslo kommune. Med markedsøkonomi<sup>88</sup> som utgangspunkt i de fleste markeder i norsk økonomi, virker eiendomsmarkedet for utvikling av boliger delvis kontrollert og regulert.

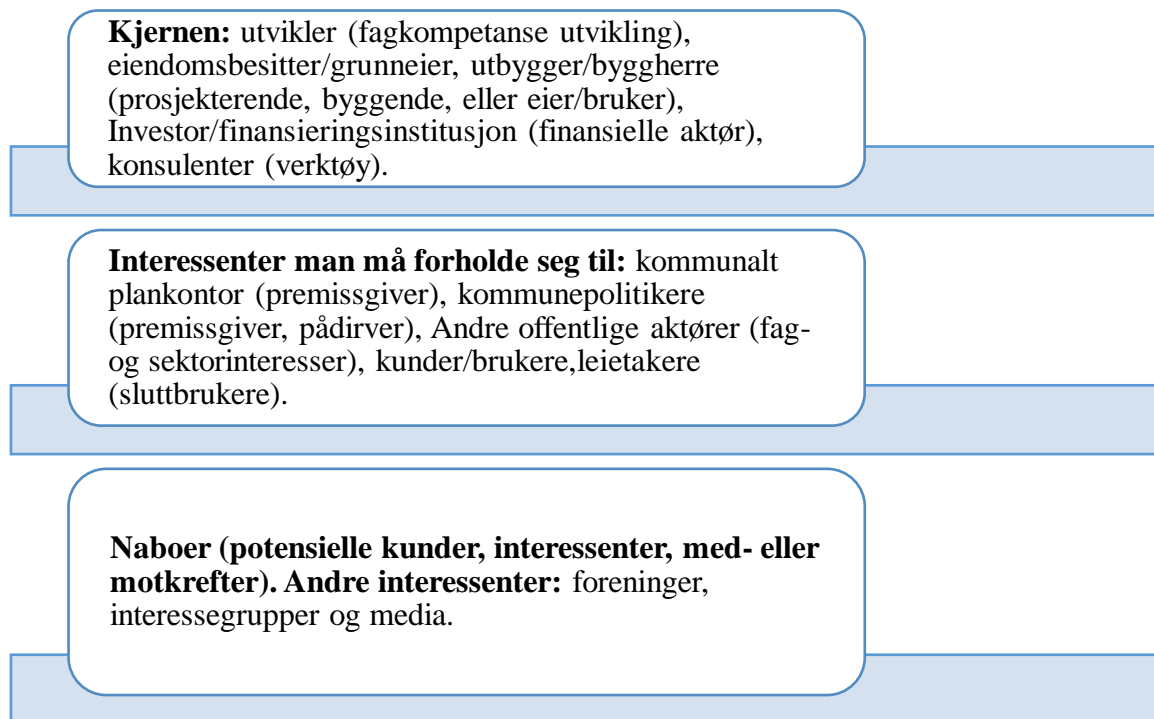
## 2.7 Eiendomsutvikling som økonomisk fag

Etter en gjennomgang av det teoretiske rammeverket er det ingen tvil om at eiendomsutvikling er en prosess med mange fag, aktører og interessenter. Aktører og interessenter er illustrert i figuren med utgangspunkt litteraturen fra boken til Leikvam og Olsson som heter Eiendomsutvikling<sup>89</sup>. Interaksjonen mellom de forskjellige aktørene kan skape forvirring rundt eiendomsutvikling som fag. Man får ikke dannet et klart bilde av om hva dette egentlig dreier seg om. Eksempler på tilstedeværende fag er: byggetekniske fag, arkitektur, ingeniørfag, finans, økonomi, politikk, juss, markedsføring, salg, by- og arealplanlegging er noen av det første man tenker når man ser på denne tverrfaglige prosessen.

<sup>87</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.95)

<sup>88</sup> (Thomassen 2019)

<sup>89</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.20)



Figur 3 – Figuren illustrerer eiendomsutvikling som en tverrfaglig prosess, med utgangspunkt i det som er beskrevet i boken *Eiendomsutvikling*<sup>90</sup>.

Når det gjelder eiendomsutvikling som fag så må vi stille spørsmål ved hva som er motivet bak denne prosessen. Det er ingen tvil om at aktører som lever av boligutvikling, gjør dette først som fremst av kommersielle årsaker. Virksomheten til en boligutvikler baserer seg først og fremst om å bygge boliger som kan selges til antatt pris som gir en antatt profitt. Deretter tas andre ting i betraktning.

Innledningsvis for denne delen av oppgaven ble denne definisjonen benyttet for å definere eiendomsutvikling:

*«å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning»* (se kap 2.1.1).

Det betyr aktører som utvikler eiendom med tanke på boligbygging gjør dette fordi de ønsker en økonomisk avkastning eller verdistigning. **Dermed kan man si at eiendomsutvikling som fag faller inn under økonomifaget når man ser på motivet for avkastningskrav eller verdiøkning.** Men selve prosessen ved utvikling av en enkelt eiendom eller et enkelt prosjekt

<sup>90</sup> (Leikvam og Olsson 2014, s.20)

er en tverrfaglig prosess sammensatt av mange forskjellige fag, og en triangulering av prosesser.

### 3 Metode – Valg og gjennomføring

#### 3.1 Innledning

Dette kapitlet skal redegjøre for metode som et samfunnsvitenskapelig begrep, og betydningen av å kunne beherske forskningsmetode. Valg av metode og forskningsprosessen for min oppgave beskrives videre i dette kapitlet stegvis. Videre så bygger kapitlet på litteratur som omhandler metodefaget og forskningsfaget. Dette preger forskningsprosessen for denne masteroppgaven slik at forskningsprosessen er i tråd med allmenn aksepterte kriterier for god forskning.

#### 3.2 Metode som et verktøy

Ifølge store norske leksikon er ordet metode definert som følgende:

*«metode en planmessig fremgangsmåte, især i vitenskap og filosofi, gjerne grunnet på regler og prinsipper»<sup>91</sup>.*

For denne studien gjelder dette særlig den delen om metode som omhandler **vitenskap**. Med vitenskap i forskningssammenheng menes:

*«systematisk, metodisk og kritisk undersøkelse, studium eller forskning. For eksempel sier vi at noe er vitenskap hvis det følger visse kriterier for god forskning»<sup>92</sup>.*

Metode som et samfunnsmessig begrep handler om en systematisk fremgangsmåte for å komme frem til en ny kunnskap om en problemstilling. Kunnskapen man opparbeider seg gjennom den systematiske fremgangsmåten, kan gi svar på spørsmålene som er grunnlaget for

<sup>91</sup> (Tranøy 2019)

<sup>92</sup> (Gundersen 2017)

undersøkelsen. Metode omfatter hvordan en går frem for å innhente data om et emne eller et tema.

Metode omhandler også om hvordan de innhentede dataene tolkes og undersøkes. I forskningssammenheng er dataene som er innhentet empirien om temaet det forskes på. Den handler i stor grad om å bevege seg vekk fra antagelser og spekulasjoner, til den faktiske og «*virkelige verden*»<sup>93</sup>. Valg av metode er på mange måter en sentral del av prosessen om å få kunnskap om samfunnsvitenskapelige forhold. Metode regnes som et verktøy eller et hjelpemiddel og ikke et mål<sup>94</sup>. Metode baserer seg på systematiske fremgangsmåter for å oppnå ny kunnskap. Dette betyr at dette er noe som er forskningsbasert og vitenskapsbasert. En definisjon av ordet forskning:

*«en prosess som gjennom systematisk arbeid kan frembringe nye kunnskaper og økt viten»*<sup>95</sup>.

Behandling og presentasjon av dataene man finner underveis i forskningsprosessen gjøres systematisk<sup>96</sup>. Forskning ansees som en sentral vitenskapelig aktivitet og gjør det mulig å trenge under virkelighetens overflate<sup>97</sup>.

### 3.3 Metodelære og ulike forskningsmetoder

Metode kan deles inn i to former: kvalitativ metode og kvantitativ metode. Kvalitativ tilnærming baserer seg på forståelse og analyse av sammenhenger i en prosess hos den enkelte<sup>98</sup>. En kvalitativ tilnærming er viktig for å utvikle en bedre forståelse av prosesser. Kvantitativ metode baserer seg på ulike forskningsmetoder som brukes for å analysere et stort antall enheter, dette gjøres ved tall og statistikk<sup>99</sup>. Kvantitativ tilnærming er viktig for å utvikle en bedre forståelse av målbare sammenhenger.

Man kan derfor si at kvantitativ tilnærming skiller seg fra kvalitativ tilnærming, som innebærer å undersøke en eller få observasjoner i dybden. Kvantitativ tilnærming undersøker

<sup>93</sup> (Jacobsen 2005, s.14)

<sup>94</sup> (Halvorsen 2008, s.21)

<sup>95</sup> (Skoie 2020)

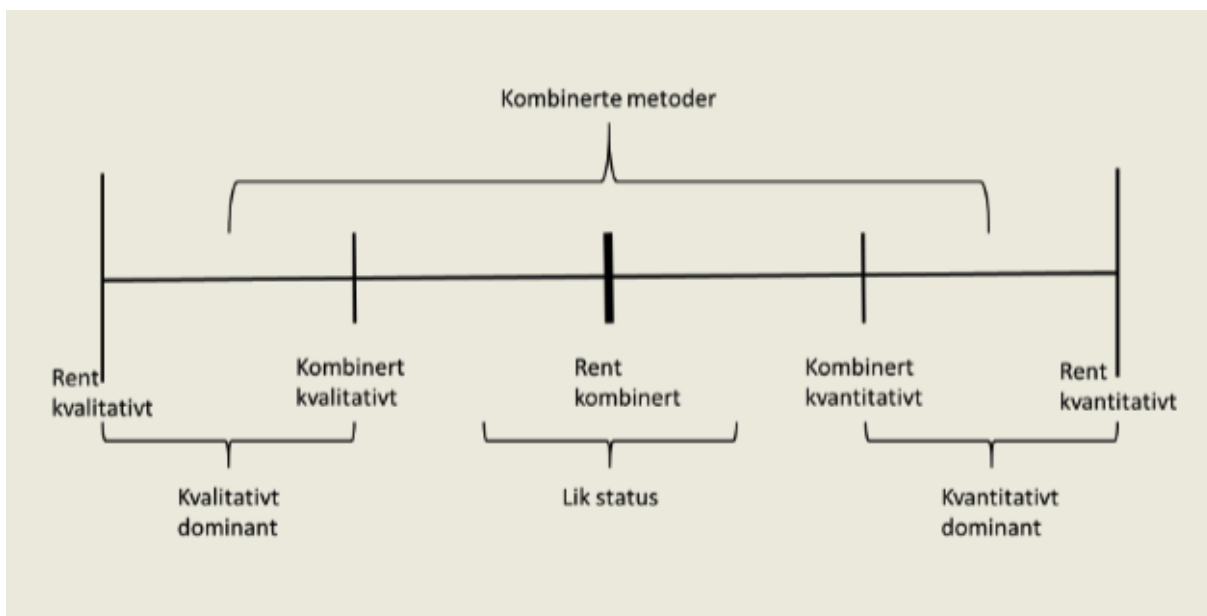
<sup>96</sup> (Jacobsen 2005, s.17)

<sup>97</sup> (Halvorsen 2008, s.21)

<sup>98</sup> (Grønmo 2020)

<sup>99</sup> (Dahlum og Andreas 2019)

en stor mengde med data for å finne ut av om det finnes signifikante sammenhenger eller forskjeller på den problemstillingen eller hypotesen man forsker på. Den kvalitative metoden kan sies å være mer fleksibel, mens den kvantitative metoden er mindre fleksibel. Grunnen til dette er at forskningsprosessen er mer langsgående under kvalitative studier fordi man kan analysere og behandle dataene man samler inn underveis. I kvantitative studier så er man avhengige av store mengder med data, og man kan ikke behandle og analysere dataene før alt er innsamlet. De statistiske sammenhengene kan ikke analyseres før alle respondentene har besvart spørreskjema. I kvalitative studier derimot, kan man analysere dataene fortløpende i etterkant av intervjuer med intervjuobjekter som deltar i studien. Figuren nedenfor illustrer begge metodene som ytterpunkter<sup>100</sup>.



Figur 4 – Figuren er hentet fra seminar om kombinert metode i faget MAST 303-1 19H (høst 2019)  
Figuren illustrerer metodeformer som ytterpunkter, og metoder i kombinasjon dersom de må kombineres.

Dersom der er nødvendig og hensiktsmessig kan begge metodene kombineres sammen også. Figuren illustrerer hvordan metodene kan kombineres om hverandre<sup>101</sup>.

<sup>100</sup> (Gammelmo 2019, s.12)

<sup>101</sup> (Seminar om kombinert metode ved NMBU 2019)

### 3.4 Valg av metode

Med bakgrunn i oppgavens formål så er det valgt kvalitativ forskningsmetode. En kvantitativ undersøkelse av studien kunne også vært interessant, fordi man har mange respondenter i en slik studie. Et kvantitativ design ble ikke valgt fordi jeg ønsket å få et dypere innblikk i hvordan mennesker jobber med boligmiks til daglig hos de store eiendomsutviklerne. En annen grunn for valg av kvalitativt forskningsdesign er at problemstillingen er kompleks, og at man ville trolig ikke fått dyp og bred innsikt i problemstillingen ved en kvantitativ studie. Denne metoden er relevant og høyst interessant når man skal foreta en studie for fenomener som allerede har skjedd<sup>102</sup>. I dette tilfelle så handler studien om hvorfor eller hvordan boligmiksen i prosjektene blir utarbeidet på en bestemt måte. Dette er et fenomen som allerede har skjedd i en årrekke, og som skjer til daglig når boligutviklere gjør klar sine prosjekter.

#### 3.4.1 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode egner seg best i undersøkelser med få respondenter, fordi intervjuene ofte er meget tidkrevende å gjennomføre. For å oppnå ønsket effekt av intervju som metode er det noen avgjørende faktorer som fører til troverdig empiri<sup>103</sup>. Evnen til å innhente, lagre, forstå, og tolke informasjonen er en helt avgjørende del av en slik forskningsprosess. Kvalitative dybdeintervjuer er fleksible og påtvinger ingen faste svar, og informanten kan uttrykke seg friere uten noen som helst form for begrensinger eller rammer<sup>104</sup>. Intervjuene foregår som en naturlig samtale om forskjellige emner som kan belyse problemstillingen som man forsker på eller det temaet man ønsker å få en økt kunnskap om. Underveis i forskningsprosessen gir denne metoden også muligheten for endringer på malen til dybdeintervjuene dersom dette er nødvendig.

Metoden er ressurskrevende med tanke innhentings- og analysefasen<sup>105</sup>. I en studie med begrensede ressurser som i dette tilfelle er tid. Så kan dette være uheldig for utfallet av informasjonsinnhenting. Resultatet av dette blir ofte få respondenter og mange variabler.

<sup>102</sup> (Halvorsen 2008, s.137)

<sup>103</sup> (Halvorsen 2008, s.138)

<sup>104</sup> (Halvorsen 2008, s.138)

<sup>105</sup> (Jacobsen 2005, s.132)

### 3.4.2 Intervju

Jeg har valgt semistrukturerte forskningsintervju («*hvor spørsmålsformuleringen ikke er nøyaktig nedtegnet*»)<sup>106</sup>. Dette betyr at intervjuet vil fungere som en samtale mellom en intervjuer og informant. Det er utarbeidet et hjelpemiddel til samtalen med deltakerne. Dette hjelpemiddelet er definert som en «*intervjuguide*». Intervjuguiden for dette prosjektet er todelt intervjuguiden er bygd opp med et utgangspunkt i problemstillingen for studien, og underproblemstillingene presentert i kapittel 1.2. Den første delen består av stikkord med temaer, mens den andre delen for guiden består av noen kontrollspørsmål som er av interesse for studien. Stikkordene skal bidra til å stille åpne spørsmål, slik at den som blir intervjuet snakker fritt om de forskjellige temaene guiden bygger på. Det kan også tenkes at informanten snakker fritt om temaer som man ikke har tenkt til å snakke om på forhånd. Målet med denne metoden er å skape en naturlig samtale med fri flyt. Et annet mål med samtalen er at informanten sammen med intervjueren bidrar til ny kunnskap. Kunnskapsprosessen kan beskrives på følgende måte:

*«Kvale og Brinkmann sier at intervjueren og den som blir intervjuet er sammen om å produsere kunnskap»<sup>107</sup>.*

En annen fordel med denne teknikken for samtalen er å unngå lukkede spørsmål, og dermed få mest mulig informasjon fra respondenten om teamet man forsker på<sup>108</sup>. Denne metoden bidrar naturlig nok til endringer etter at de første intervjuene er foretatt sammen med de første informantene i utvalget. Innsikt fra de første intervjuene kan bidra til at man omformulerer intervjuguiden, og kanskje ikke stiller de samme spørsmålene til alle informantene etterhvert som man får bedre innsikt om temaet og problemstillingen<sup>109</sup>.

### 3.4.3 Kvalitetssikring og svakheter

Denne metoden kan ha noen svakheter og utfordringer ved innhenting av informasjon for studien. En naturlig feilkilde som kan oppstå ved at informasjonen som innhentes blir påvirket av tilstedeværelsen til den som innhenter informasjonen. Dette kan forklares på følgende måte:

<sup>106</sup> (Malt 2015)

<sup>107</sup> (Kvale og Brinkmann 2015, s.37)

<sup>108</sup> (Jacobsen 2005, s.141-155)

<sup>109</sup> (Halvorsen 2008, s.137)



«synlige egenskaper ved intervjueren, som kjønn, alder, rase, klær, utseende og oppførsel, kunne påvirke intervjusituasjonen»<sup>110</sup>.

Dette kan bidra til at det blir trukket feil konklusjon ut ifra de påvirkede dataene som er innsamlet. En annen faktor en må være oppmerksom på ved denne metoden for innhenting av informasjon er selve samtalen mellom informanten og intervjueren. Unormal oppførsel kan bidra til å svekke gyldigheten til svarene informanten gir på grunn av et **ubehag eller konteksten** man befinner seg i<sup>111</sup>. For at mine intervjuer skulle oppleves mest mulig behagelige ble samtale tatt opp etter samtykke fra respondentene. Dette bidro til at intervjuprosessen fungerte som en naturlig samtale om noe informanten jobber med til daglig.

Lydopptakene bidro også til at analysearbeidet ble enklere. Båndopptakene bidro til at jeg på senere stadier i forskningsprosessen ved behov kunne lytte til de samme samtale med en stor grad av nøyaktighet. Å skrive et referat fra en samtale samtidig som man snakker om temaer som er relevante for studien ville trolig svekket analysedelen for studien. Et element som forhindret nøyaktigheten for analysearbeidet ville vært en svakhet for selve utarbeidelsen av analysen. En annen svakhet ved denne metoden er fleksibiliteten man har ved slike intervjuer. Fleksibiliteten ved denne metoden for innhenting av informasjon kan føre til respondentene ikke får de eksakt samme spørsmålene systematisk<sup>112</sup>. Dette bidrar til dataene som er innhentet ikke er innhentet på en identisk måte fra de forskjellige informantene. På en annen side så kan dette belyse problemstillingen fra ulike synsvinkler fra mennesker som jobber innenfor samme fagfelt, og dermed bidra til et helhetlig innblikk om fenomenet man forsker på<sup>113</sup>.

#### 3.4.4 Utvalg

Utvalget for studien er valgt på bakgrunn av problemstillingen med forankring i metoden «**strategisk utvelgelse**». Med strategisk utvelgelse menes at man plukker ut et utvalg som baserer seg på kunnskapene til personene. I boken til Dalland, Metode og oppgaveskriving forklares begrepet på følgende måte:

<sup>110</sup> (Halvorsen 2008, s.138)

<sup>111</sup> (Halvorsen 2008, s.138)

<sup>112</sup> (Halvorsen 2008, s.137)

<sup>113</sup> (Halvorsen 2008, s.137)

«Ved å velge personer som du mener har bestemte kunnskaper eller erfaringer, gjør du et strategisk valg»<sup>114</sup>.

For mitt tilfelle betyr dette aktører i eiendomsbransjen som bygger og utvikler et betydelig volum av boliger årlig. I utvelgelsesprosessen vedrørende utvalget har jeg prøvd å få med både et likt antall med *industrielle eiendomsutviklere* og *finansielle eiendomsutviklere*. Tanken bak dette er at dette vil gi et dypere og bredere innsikt i problemstillingen, og man får testet om de ulike aktørene i eiendomsbransjen har like eller ulike synspunkter. Deltakerne som er med i studien har erfaring fra eiendomsbransjen, og alle deltakerne jobber for en bedrift som driver med eiendomsutvikling eller investeringer i eiendom rettet mot utvikling av boliger. Noen av bedriftene er veldig store og driver også med utvikling av næringseiendom og andre konsepter innenfor eiendom.

Bedriftene personene er plukket ut av er funnet dels gjennom gjesteforelesninger i de forskjellige kursene for det 2-årige masterprogrammet for eiendomsutvikling på NMBU, samt egne undersøkelser. Når jeg har tatt kontakt med bedrifter gjennom telefon eller pr. e-post, så har jeg også blitt henvist eller tipset av personer i organisasjonen om hvem jeg burde snakke med vedrørende studien. Disse henvisningene fra personene i organisasjonen hjalp meg med å foreta intervjuer av mennesker om som har førstehåndskunnskap om fenomener som er relevante for studien<sup>115</sup>.

### 3.5 Oppsummering og beskrivelse av gjennomføring

Prosessen for innhenting av informasjon bygger på prinsippene og teoriene for forskning på en problemstilling i dette kapittelet. Dette betyr at jeg i praksis har fulgt denne *kvalitative metoden* for innhenting av informasjon for min studie. Jeg har tatt kontakt med kommersielle boligutviklere for å undersøke min problemstilling. Dette har jeg gjort ved å sende ut e-post eller ved å ta kontakt pr. telefon. Jeg har vært i kontakt med ca. 20 aktører som opererer i store deler av Norge. Helt konkret så har dette blitt konvertert til 5 dybdeintervjuer sammen med ansatte hos disse aktørene. Det har vært aktører som ikke har ønsket å delta i studien på grunn av kvalitetsmessige årsaker. De har begrunnet dette med at de har takket ja til mange andre dybdeintervjuer med andre masterstudenter. Dette gir en indikasjon på at

<sup>114</sup> (Dalland 2017, s.74)

<sup>115</sup> (Halvorsen 2008, s.137)

eiendomsbransjen er en bransje der man er opptatt av å dele kvalitetsfull empiri, noe som er positivt for studien.

Etter første kontakt med de utviklerne jeg har besøkt ble det sendt ut en samtykkeerklæring med informasjon om studien på e-post. Informasjonsskrivet forklarer hva studien går ut på samt informasjon om behandlingen av dataene som innsamles. Dette har bidratt til at jeg har blitt henvist til en person i organisasjonen som jobber konkret med denne problemstillingen til daglig. I neste steg innhentingsprosessen ble det avtalt et møte hos informantene. Deretter ble det foretatt et semistrukturerte dybdeintervjuer hos deltagerne i utvalget. I forkant av intervjuet fikk jeg tilsendt samtykkeerklæringen i retur med informantens underskrift med bekreftelse for deltagelsen i studien. Intervjuene ble tatt opp på båndopptak for å kvalitetssikre og forenkle analysedelen. Alle intervjuene varte mellom 40-50 minutter hos hver informant.

Aktører som har deltatt i studien er kommersielle eiendomsutviklere som driver med boligutvikling i stor skala. Dette betyr at alle aktører som har deltatt er *flergangsaktører*. Disse aktørene utvikler i hovedsak store boligprosjekter (50 enheter eller mer). Et annet kjennetegn som kjennetegner slike aktører er at de har en «komplett tomteportefølje» (se kap. 2.2 akkvisisjon). Dette betyr at de har boliger under utvikling under alle stadier i utviklingsprosessen. Typisk for slike aktører er at de ofte bygger boliger over store arealer i transformasjonsområder. Et eksempel på et slikt område som er under utvikling i Oslo er Hovinbyen. Etter at intervjuene ble gjennomført måtte jeg bearbeide informasjonen som ble innsamlet systematisk opp mot min problemstilling.

### 3.6 Analyse

Bakgrunnen for innsamlingen av dataene er problemstillingen for denne masteroppgaven. Det finnes mange måter å analysere kvalitative data som er innsamlet. Det første som allikevel gjøres i de fleste kvalitative studier er å bearbeide de dataene man har innhentet. For min studie så gjelder dette særlig bearbeidelse av båndopptakene som er gjort i forbindelse med dybdeintervjuene. Jeg har valgt å analysere dataene systematisk ved hjelp forenklede tabeller som først og fremst tar utgangspunkt i min intervjuguide. Videre så har jeg systematisk lyttet til alle dybdeintervjuer gjentatte ganger, samtidig som jeg har arbeidet med tabeller. Tabellene

har vært til hjelp med tanke på kategorisering og sammenligning av svar mellom forskjellige informanter.

Intervjuene har blitt bearbeidet i form av transkribering som følger intervjuguiden. Dette er gjort ved å lytte til båndopptakene som tar utgangspunkt i intervjuguiden, mens jeg har notert ned svarene fra informantene i en forhåndsfylt guide i dataprogrammet Word. Ved transkribering får man muligheten til å gjenoppleve hele intervjuet på nytt<sup>116</sup>. En utfordring ved transkribering kan være språket, fordi det muntlige språket er annerledes sammenlignet med det skriftlige språket<sup>117</sup>. Til tross for at jeg opplevde noen utfordringer ved selve transkriberingen var selve transkribering til stor nytte med tanke på analysedelen for studien.

Det har blitt snakket om ting utenfor intervjuguiden som ikke var planlagt i løpet av dybdeintervjuene på forhånd. Disse samtaleemnene er satt opp mot problemstillingen for å sjekke om de har relevans for studien. Ved relevans har jeg valgt å jobbe videre med den empirien som informantene har fortalt om. Ved en relevans som ikke passer for problemstillingen har emner blitt forkastet. Ved transkribering av en samtale i forskningssammenheng er det viktig å ta alle faktorer i betraktning vedrørende informantene. Dette gjelder ikke bare selve samtalen, men også hvordan hver enkel informant opptrer med tanke på adferd<sup>118</sup>. I mitt tilfelle så opplevde jeg intervjuene som behagelige samtaler om ting informantene jobber med til daglig, dermed har det heller ikke vært behov for å vektlegge adferden som en svakhet for studien.

### 3.7 Validitet og reliabilitet

Med validitet menes: «*gyldighet eller relevans*»<sup>119</sup>. Validitet i kvalitativ forskning har en mer åpen tilnærming fordi det ikke innhentes talldata, men det innhentes tekstdata i denne type forskning<sup>120</sup>. Dette innebærer også naturlig nok at generaliserbarheten av resultatene er vanskelige å måle sammenlignet med et tallmateriale som man oppnår ved kvantitativ forskning. En måte å kvalitetssikre informasjonen man har innhentet på, er å sjekke om den faktisk er korrekt. Dette kan gjøres ved å benytte seg av flermetodedesign eller

<sup>116</sup> (Dalland 2017, s.89)

<sup>117</sup> (Dalland 2017, s.89)

<sup>118</sup> (Dalland 2017, s.89)

<sup>119</sup> (Halvorsen 2008, s.67)

<sup>120</sup> (Halvorsen 2008, s.72)

triangulering<sup>121</sup>. Siden tid har vært en knapp ressurs i forbindelse med denne studien er ikke de innhentede dataene kvalitetssikret ved flermetodedesign.

Med reliabilitet menes hvor pålitelige «*målingene*» eller den innhentede dataen er<sup>122</sup>. Påliteligheten henger mye sammen med hvordan den subjektive oppfatningen til den som innhenter informasjonen er. For å sikre troverdigheten forutsettes det at den enkelte som forsker på en problemstilling har en forståelse for at en forskningsprosess er *refleksiv*<sup>123</sup>. Dette innebærer at forskeren erkjenner at egne interesser og verdier kan influere denne prosessen<sup>124</sup>.

Dersom en studie har høy reliabilitet skal den kunne gjennomføres på nytt med identisk resultat. Med utgangspunkt i min tilstedeværelse i dybdeintervjuene og min intervjuguide, ser man tendenser til identiske resultater i svarene som er gjengitt av informantene. Man ser også store avvik da intervjuene fungerer som samtaler, fordi informanten snakker fritt om det vedkommende mener er relevant for samtalen og problemstilling ut ifra sin subjektive mening.

### 3.8 Personvern håndtering

I forbindelse med innsamling av informasjon for studien måtte studien meldes inn til NSD. NSD leverer personverntjenester til forsknings- og utdanningsinstitusjoner. Etter at studien ble meldt inn til NSD, ble dette gjennomgått av en personvernsgiver hos NSD. Noen uker etter innmelding av studien fikk jeg en tilbakemelding om at studien kunne gjennomføres, samt informasjon om hvordan personopplysninger skulle behandles i forbindelse med studien.

NSD har mottatt samme informasjonsskriv om studien som er sendt ut til alle informanter som har deltatt i studien. Som tidligere nevnt så er det benyttet båndopptak i forbindelse med denne studien. Videre det ble innhentet samtykke med signaturer, samt noe bakgrunnsdata angående informantene. Det finnes klare retningslinjer for hvordan disse dataene og opplysningene om personene skal behandles. Retningslinjene gjelder også hva som skal gjøres med dataene i etterkant av en studie. Retningslinjene fra NSD i forbindelse med denne studien er fulgt under alle stadier av studien med hensyn til informantene som har deltatt.

<sup>121</sup> (Halvorsen 2008, s.72)

<sup>122</sup> (Halvorsen 2008, s.68&148)

<sup>123</sup> (Halvorsen 2008, s.72)

<sup>124</sup> (Halvorsen 2008, s.72)

## 4 Empiri og analyse

### 4.1 Innledning

Dette kapittelet handler om empirien som er tilegnet gjennom intervju av mennesker som jobber med eiendomsutvikling til daglig, og med konkrete problemstillinger i forbindelse med utarbeidelse av boligmiks for boligprosjekter. Empirien som er tilegnet gjennom kvalitative dybdeintervjuer er nøye bearbeidet og analysert. Empirien blir vurdert opp mot det teoretiske rammeverket som fremkommer i kapittel 2 i denne oppgaven. Svarene fra informantene er anonymisert, slik at det ikke er mulig å gjenkjenne hvem informantene jobber for og hvilken måte hver enkelt aktør jobber på. Helt konkret i korte trekk dreier dette kapittelet seg om gjenfortelling av intervjuene som er foretatt for studien

### 4.2 Presentasjon av data

Det er gjennomført 5 dybdeintervjuer som en del av denne studien. Videre er intervjuene transkribert. Etter denne prosessen sitter jeg igjen med en stor mengde data som må analyseres og forstås. Analysen er foretatt etter en kronologisk rekkefølge med utgangspunkt i mine delproblemstillinger, deretter hovedproblemstillingen for oppgaven (se kapittel 1.2).

### 4.3 Uttalelser relevant for delproblemstilling 1

#### ***Hva påvirker en boligmiks?***

Dybdeintervjuene med utvalget gir et inntrykk av at boligbygging i Oslo kommune henger sterkt sammen med befolkningspolitikken til Oslo kommune. Av kommuneplanen til Oslo kommune vedtatt 30.01.2019 fremkommer det at kommunen skal bruke normer for leilighetsfordeling over hele byen<sup>125</sup>. Dette underbygger og stemmer godt overens med det informantene opplever ved behandling av sine forslag av en konkret leilighetsfordeling til et konkret prosjekt.

Informantene i utvalget forteller at det ikke er noe man får gjort med sammensetningen av leilighetene i bunn og grunn. Den viktigste årsaken som blir påpekt flere ganger er leilighetsfordelingsnormen i Oslo. Alle informanter gir uttrykk for at leilighetsfordelingsnormen utvilsomt styrer en stor del av tankegangen deres vedrørende

<sup>125</sup> (Oslo kommune 2019, s.64)

boligmiks. Videre påvirker normen prosjektene i aller høyeste grad fordi man er nødt til å forholde seg til denne ved større prosjekter. Dette stemmer godt overens med det som er beskrevet i kapittel 2.4.5, som beskriver at normen ikke kan fravikes som hovedregel.

3 av 5 informanter uttaler at de i realiteten ikke får brukt sine faktiske kunnskaper om etterspørselen i markedet, når de skal utvikle et boligprosjektprosjekt. Informant 1 uttaler følgende:

*«Man får brukt kunnskapen om markedet svært lite. Fordi man har så mange politiske og ikke-faglige meninger».*

I den konteksten samtalen forløper seg kan uttalelsene se ut som en kritikk til leilighetsfordelingsnormen som er beskrevet i kapittel 2.4.5. Informant 2 forteller følgende om temaet:

*«Man får brukt kunnskapen i altfor liten grad. Jeg anerkjenner og respekterer at myndighetene må stille kvalitetskrav. Men jeg tror egentlig ikke våre egne kvalitetskrav er lavere enn kravene til myndighetene».*

Informanten snakker om indirekte om mulighetene til å fravike normen, slik at de får laget en boligmiks uten å forholde seg til leilighetsfordelingsnormen som er beskrevet i kapittel 2.4.5. Informanten går også inn på **kvalitetskrav**. Det fremkommer i løpet av samtalen at med kvalitetskrav så mener informanten TEK17, og universell utforming som er beskrevet i kapittel 2.4.6.

Samtlige informanter gir også uttrykk for at det er bra med noen retningslinjer fra myndighetene, men at det i noen tilfeller kan være uheldig med lite fleksible rammer. Informantene bekrefter store deler av det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 i denne oppgaven med å dele denne informasjonen. Samtlige informanter uttaler at detaljene i boligmiksen også er preget av tekniske faktorer, og at utformingen av leilighetene skal være i tråd med blant annet TEK17 herunder krav om universell utforming. Dette er i tråd med det som er beskrevet i kapittel 2.4.6 vedrørende universell utforming, og hvilke utfordringer dette kan by på i noen tilfeller.

3 av 5 informanter er uenige i at krav om universell utforming skal gjelde for alle boligtyper og stiller spørsmål ved dette. Flere informanter mener at kravet virker unødvendig og at dette er et fordyrende ledd. Hovedårsaken til dette er at det pr. dags dato gjelder for alle leiligheter. Informant 2 forteller følgende om premisser og krav som settes av myndighetene:

*«Det dummeste jeg hører er når myndighetene sier at vi skal sende regningen til utbygger».*

Informanten utdyper dette videre med å forklare at alle nye tekniske krav eller merkostnader i form av utbyggingsavtaler (alle fordyrende ledd i produksjon av nye boliger) til slutt får konsekvenser for sluttforbrukeren. Informanten utdyper hvilke uheldige konsekvenser formelle krav kan ha for produksjonskostnadene av nye boliger:

*«Et eksempel på dette er krav om universell utforming der man setter et krav om dette på alle boliger. Resultatet av dette er et produkt som blir 15%-20% dyrere».*

Informanten utdyper videre at dette er et tema det er vanskelig å ha en åpen debatt om fordi temaet er svært betent. Videre utdyper informanten at det blir politisk ukorrekt å ha en debatt om nedtrapping av leiligheter med universell utforming. Informanten hevder videre at det må være mulig å ha en saklig dialog om hvorvidt alle leiligheter trenger universell utforming eller ikke. Uttalelsene til informanten er i tråd med vanskelighetsgraden for diskusjonen rundt temaet om universell utforming, og stemmer overens med det som er beskrevet i kapittel 2.4.6 i det teoretiske rammeverket for oppgaven.

Informant 2 forklarer videre at utviklere bygger prosjekter av kommersielle årsaker, og at de må ha høyere inntekter enn kostnader. For hver gang det dukker opp en ny forskrift eller nye retningslinjer som gjør at byggekostnadene blir høyere får dette uheldige konsekvenser for boligkjøpere. Konsekvensene faller på sluttforbrukeren fordi prisene på leilighetene settes opp av boligutviklere som en konsekvens av dette. Mye av det som fremkommer her stemmer godt overens med kapittel 2.4.6 som omhandler universell utforming av boliger, og hvilke utfordringer som kan oppstå ved dette. Det fremkommer dog ikke så klart og tydelig fra litteraturen, hvordan de faktiske konsekvensene blir og hvem som egentlig betaler for konsekvensene. Videre så er uttalelsene til informanten det motsatte av det Oslo kommune



ønsker å oppnå. Målsettingen til Oslo kommune er *flere og rimelige boliger*, som beskrevet i siste del av kapittel 2.4.5.

#### 4.4 Uttalelser relevant for delproblemstilling 2

##### *I hvilken grad påvirker myndighetene boligmiksen?*

Samtlige informanter er bevisste i sitt svar, når det gjelder utarbeidelse av boligmiks i større prosjekter i Oslo. Samtlige informanter uttaler at leilighetsfordelingsnormen egentlig ikke legger opp til rom for endringer. Selv i prosjekter der utviklere selv mener at det ville vært mer hensiktsmessig med en annen leilighetsfordeling, så er det ikke rom for å fravike leilighetsfordelingsnormen.

4 av 5 informanter uttaler at det er uheldig at normen regulerer hva som skal tilbys av nye boliger i Oslo så sterk grad. Ut ifra det informantene uttaler ser det ut som at nybyggingen av boliger skal være et «*svar*» på et politisk program som er vedtatt.

Noen av utfordringene boligutviklere opplever er forsøkt beskrevet basert på deres erfaringer om det de jobber med til daglig. Som eksempel uttaler 2 informanter i utvalget at det ikke er rom for å bygge små kompakte leiligheter i Oslo kommune som hovedregel. Det fremkommer at det ikke er rom for å bygge 1-roms leiligheter på 30m<sup>2</sup> i nybyggprosjekter noe som gjør at prisene på disse leilighetene øker drastisk når slike leiligheter legges ut for salg i bruktboligmarkedet ifølge flere informanter i utvalget.

Videre forteller de at grunnen til dette er at det eksisterer altfor få slike leiligheter i forhold til etterspørselen etter denne leilighetstypen i Oslo kommune. Dette stemmer godt overens med kapittel 2.5, dersom man tar i betraktning at det er tilbudsunderskudd av en bestemt type vare i et marked. Utsagn om at det ikke er tillat å bygge små og kompakte leiligheter er i tråd med det som er beskrevet i kapittel 2.4.5, som beskriver at det ikke er mulig å bygge leiligheter under 35m<sup>2</sup> som hovedregel. Informant 2 sier følgende om temaet vedrørende mindre leiligheter og en eventuell oppmykning av regelverket:

*«Det finnes selvsagt useriøse aktører i markedet som vil utnytte en oppmykning hvis de blir sluppet fri. Vi trenger selvsagt at noen ser oss i kortene. Det er alltid en fare for at vi blir litt kortsiktige og kyniske i tilnærmingen».*

Informanten belyser noe svært interessant når det gjelder graden av kontroll fra myndighetene vedrørende eiendomsutvikling:

*«Dessverre så opplever jeg det igjen at det er uttrykk for mangel på tillit. Ikke bare en vei, men begge veier. Jeg tror det tar ned effektiviteten og kvaliteten i prosessen, og dermed kvaliteten på byene».*

Når informanten snakker om mangel på tillit i denne sammenhengen er det rimelig å anta at han mener tillit mellom eiendomsutviklere og myndighetene. Og at mangelen på tilliten ikke bare gjelder en av partene, men begge involverte parter (private forslagsstillere og planmyndighetene). Informanten ser ut til å være reflektert over problemstillingen og avslutter med følgende:

*«også har jeg ikke et veldig godt svar på hvordan det burde vært».*

Det kan tolkes som at informanten er reflektert over risikoen og faren ved hva som kan potensielt oppstå dersom boligutviklere får helt frie «*tøyl*er» ved utvikling av en boligmiks i sine egne prosjekter. Informanten gir et reflektert uttrykk over potensielle farer, og illustrerer også hva som er utfordringene ved dagens strenge reguleringer. Utsagnene til informanten belyser veldig fint hvorfor leilighetsfordelingsnormen i Oslo kommune eksisterer, og at den kanskje hindrer utviklere dersom det tenkes kortsiktig. Informanten innrømmer også at vedkommende er usikker på hvordan det burde vært, noe som kan tyde på at temaet er komplekst og vanskelig.

#### 4.5 Uttalelser relevant for delproblemstilling 3

##### ***Påvirker utbyggingsavtaler boligmiksen?***

Sitat informant 3:

*«Jeg har ikke opplevd at det har så mye med boligmiks å gjøre. Men plutselig så kan det hende at anleggsbidragene blir veldig dyre, og da må man jo tenke på hva man skal bygge og for hvem».*

Informant 3 snakker her om effekten av *fordyrende* ledd av kostnader som en boligutvikler kan få *pålegg* om gjennom regulering, vedtatte normer eller utbyggingsavtaler. Uttalelsene stemmer godt overens med kapittel 2.3, som omhandler den delen av et boligprosjekt som faller under markedsanalyser.

4 av 5 informanter uttalte noe konkret vedrørende denne problemstillingen. Generelt sett fremkommer det at utbyggingsavtaler og boligmiks ikke har en direkte kobling med hverandre. De samme informantene uttaler at utbyggingsavtaler har en innvirkning på selve prosjektstørrelsen og hvor godt man får utnyttet tomten. Den prosentvise fordelingen av boliger i et prosjekt forblir stort sett den samme i Oslo kommune (miksen av boliger følger leilighetsfordelingsnormen).

Utbyggingsavtaler ser derimot til å innvirkning på selve prosjektstørrelsen og utnyttelsen av tomten. Helt konkret betyr dette at man kanskje får bygge mer i høyden, altså bygg over 7 etasjer istedenfor 5. I andre tilfeller kan man få muligheten bebygge tomten mer, slik at man både får en høyere utnyttelse både i høyden og på bakken (fotavtrykket).

Informant 5 utdyper hensikten med utbyggingsavtaler ut ifra sine egne erfaringer på denne måten:

*«Utbyggingsavtaler i noen tilfeller blir en forhandlingssak, og vi oppnår det vi vil. Mens kommunen oppnår det de vil. I noen tilfeller er det vanskeligere å forholde seg til».*

Informanten utdyper ikke nærmere hva man ønsker å oppnå selv som en boligutvikler. Informanten forteller heller ikke hva kommunen ønsker å oppnå. Det er nærliggende å anta at en utbygger ønsker få til det som er best mulig bruk av tomten i kombinasjon med en best mulig lønnsomhet, dersom man tar kapittel 2.7 i betraktning.

#### 4.6 Uttalelser relevant for delproblemstilling 4

##### *Hva er konsekvensene ved at boligmiksen i Oslo i stor grad er offentlig bestemt?*

Informant 1 i utvalget forklarer en av hovedårsakene til den boligmiksen som har blitt tilbudt i Oslo kommune de siste årene:

*«Leilighetsmiksen har blitt som den har blitt i boligprosjekter de siste årene fordi den er så politisk styrt i Oslo».*

Informant 3 forteller at boligmiks for den organisasjonen vedkommende jobber for de siste årene har blitt et regnestykke. Han illustrerer dette på følgende måte:

*«Leilighetsfordelingsnormen gjør at utforming av boliger nærmest bare har blitt ett excel-ark».*

Informant 3 snakker her om de kategoriene som er definert i leilighetsfordelingsnormen, som er beskrevet i kapittel 2.4.5 i denne oppgaven.

Informanten forteller videre om hvilke utfordringer som kan oppstå ved at boligsammensetning er sterkt politisk styrt. Informanten forteller om enkelte områder i Oslo som ligger utenfor bykjernen, helt konkret snakker informanten om Bogerud og Lindeberg som er lokalisert Øst for Oslo. Vedkommende beskriver følgende om dagens situasjon:

*«Når vi jobber med prosjekter litt utenfor bykjernen i Oslo for eksempel på Bogerud og Lindeberg så er det ikke en problemstilling at det ikke er nok familieboliger i disse områdene».*

Informanten snakker her som det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 som omhandler leilighetsfordelingsnormen og kapittel 2.5 som omhandler tilbud og etterspørsel (mikroøkonomi). Videre forklarer informanten at organisasjonen vedkommende jobber for har gjort en kvalifisert vurdering av boligmassen i disse områdene. Informanten beskriver videre følgende:

*«Det er mange rekkehus i disse områdene samt mange store leiligheter. Det som trengs i disse områdene er mindre og kompakte leiligheter med litt lavere priser, for å få inn andre type mennesker inn i disse områdene».*

Informanten forteller videre at dette prosjektet ikke har fått medhold i byggesaksbehandlingen foreløpig. Eksemplet til informanten illustrer noe av utfordringene ved en politisk styrt boligsammensetning som er beskrevet i kapittel 2.4.5.

Videre utdyper informanten følgende vedørende leilighetsfordelingsnormen i Oslo kommune, og hvordan vedkommende opplever normen:

*«Så det er en tvangstrøye, men vi ser formålet og det er bra i indre by. Men det er veldig spesielt at den også brukes konsekvent andre steder».*

Tar man siste del av kapittel 2.4.5 i betraktning er det informanten opplyser om i strid med som fremkommer her. Det er dog uvisst hva den konkrete vurderingen til Oslo kommune er av boligsammensetningen i de nevnte områdene informanten snakker om, og det spesifikke prosjektet informanten opplyste om.

Informant 2 i utvalget gir uttrykk for bekymring for utvikling av boligprosjekter i Oslo. Informanten uttaler følgende om situasjonen i Oslo kommune:

*«er man pålagt å bygge forholdsmessig stor andel av store leiligheter både i bykjernen og utenfor bykjernen (hele Oslo egentlig). Dette er en utfordring, fordi man ikke treffer kunden. Men man treffer heller ikke de miljømålene vi har satt oss. Vi må se på boliger som er mer kompakte og ikke større tenker jeg».*

Informanten snakker her om det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 som omhandler leilighetsfordelingsnormen, og de retningslinjene boligbyggere må følge vedrørende boligmiks.

I samtaler med informant 5 fremkommer det at vedkommende skulle ønske at det var litt friere tøyler når det gjelder leilighetsmiks. Helt konkret forteller informant 5 følgende:

*«Vi skulle gjerne ønsket i noen tilfeller hatt noe større frihet til bygge litt mindre leiligheter i knutepunktsområder».*

Informanten snakker her om at leilighetsfordelingen i enkelte prosjekter de bygger burde vært annerledes etter basert på deres tolkninger av etterspørselen i markedet. Dette stemmer godt med det som er beskrevet i kapittel hele kapittel 2.5. Informanten forteller også at leilighetsfordelingsnormen brukes konsekvent over hele Oslo. Informanten snakker om det som beskrevet i kapittel 2.4.5. Informant 5 forteller videre at knutepunktspolitikk henger sammen med boligmix. Og utdyper dette på følgende måte:

*«Jeg tror at det er viktig at man fortetter i et miljøperspektiv, og da er det viktig med produkter for alle slik at Oslo er en by for alle».*

Informanten beskriver videre hva som skjer når streng regulert boligpolitikk ikke samsvarer med etterspørselen i markedet. Helt konkret forteller informant 5 følgende:

*«Også ser man dessverre at prisveksten i Oslo er så sterk at enkelte kjøpegrupper sliter med å kjøpe boliger de kunne tenkt seg. Vi tror at prisveksten henger sammen med at Oslo kommune ikke har regulert nok arealer i attraktive strøk».*

Informanten snakker om tilbudssiden i mikroøkonomi som beskrevet i kapittel 2.5 om mikroøkonomi. Informanten forteller videre at man i Oslo kommune må øke tilbudssiden i Oslo ved raskere regulering slik at man får en stabil prisvekst fremfor en eksplosiv prisvekst.

Både informant 1 og 2 belyser at ca. 50% av Oslos husholdninger er enkelpersonshusholdninger. De mener at det politiske programmet ikke nødvendigvis svarer på etterspørselen og det behovet markedet har for alle boligtypologier. Flere personer i utvalget uttaler (4 av 5 informanter) at resultatet av det politiske programmet gjør situasjonen for 1. gangs kjøpere og singelshusholdninger i boligmarkedet vanskelig.

Videre nevnes det at leilighetsfordelingsnormen i mange tilfeller bidrar til at denne kjøpegruppen blir skadelidende. Det begrunnes med at normen sammen med andre tekniske krav gjør det vanskeligere å bygge boliger som er tilpasset denne kjøpegruppen (mindre og

billigere boliger). Summen av reguleringer og normer bidrar til et dyrere sluttprodukt enn nødvendig ifølge informant 1 og 2.

#### 4.7 Uttalelser relevant for hovedproblemstilling

##### *Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell i sine prosjekter?*

Informant 1 uttaler at dette er en prosess der de jobber aktivt med fra inntektssiden. Med dette så mener vedkommende at de ser på hva folk har disponibelt for boligkjøp i de områdene de utvikler prosjekter. Tankegangen rundt dette er: «*hva har folk råd til å betale*»?

Videre så ser de på den totale sammensetningen av befolkningen, boliger, og inntektsgrupper i området som skal utvikles. Informanten uttaler videre at utfordringen i Oslo kommune er at politiske retningslinjer ikke tillater bygging av det markedet etterspør. Informanten understreker at dette gjelder ikke bare små leiligheter. Med sine uttalelser snakker informanten mye av det som fremkommer i kapittel 2.3 i det teoretiske rammeverket for oppgaven som omhandler markedsanalyser i forbindelse med boligutvikling.

Informant 2 omtaler prosessen for å finne å finne frem til en boligmiks som en tverrfaglig prosess. Med dette mener vedkommende at det er et tverrfaglig team som gjør en kvalifisert vurdering allerede i akkvisisjonsfasen. Deltakerne som gjør en vurdering er mennesker med mye kundekontakt i organisasjonen, mennesker som kan si noe om grunnforhold og mennesker som kan uttale seg om regulering av eiendom. Informanten snakker her om det som fremkommer i kapittel 2.1.1 som omhandler eiendomsutvikling som prosess, og kapittel 2.3 som beskriver markedsanalyser i forbindelse med boligprosjekter. Informant 2 beskriver prosessen helt konkret på denne måten:

*«Det er et tverrfaglig team som gjør en kvalifisert vurdering. Etter erverv tomt gjør vi også etterhvert fler og fler medvirkningsprosesser med aktører fra nabolaget for å få svar på hva nabolaget trenger».*

Uttalelsene til informanten stemmer godt overens med det som er beskrevet i kapittel 2.1.1 vedrørende eiendomsutvikling som prosess som handler om flere forskjellige fag. Videre så stemmer utsagnene godt overens kapittel 2.2 som omhandler strategisk erverv av tomter i regi

av forskjellige mennesker som besitter spisskompetanse innenfor forskjellige fagområder.

Informanten forteller videre at en del av fremgangsmåten for utvikling av en boligmix foregår på denne tenkmåten:

*«Kunnskap om hva vil kunder ha? Vi er en kommersiell aktør. Vi har et samfunnsansvar, men til slutt handler det om hva vi kan få solgt for til kunden. Vi tenker mye på hva vi tror kunden vil ha».*

Informanten snakker her om det som er beskrevet i kapittel 2.3 som omhandler markedsføring, prisfastsetting og beregning av kundegrunnlag for et boligprosjekt.

Informanten forteller videre at vedkommende opplever store utfordringer rundt utviklingsfasen og illustrerer dette gjennom et eksempel som handler om et stort utbyggingsområde i Oslo kommune som heter Bjørvika. Utviklingen av Bjørvika omhandler næring, vei/infrastruktur og bolig. Informanten utdyper følgende:

*«Reguleringsplanen for Bjørvika ble laget i 2003, mens den ble godkjent i 2004. Ca. halvparten av det som er vedtatt er nå bygd. Man kan si at forutsetningene, og det som ble vedtatt i 2004, har endret seg radikalt frem til i dag (2020). De veldig stramme rammene som ble lagt i 2003/2004 bommer jo på de forholdene som gjelder i dag».*

Informanten belyser utfordringene ved store utviklingsområder og krevende reguleringsprosesser i disse områdene. Deler av det informanten beskriver er beskrevet i kapittel 2.4 som omhandler regulering.

Informant 3 opplyser om at når de skal utvikle prosjekter i Oslo så tenker de på leilighetsfordelingsnormen veldig tidlig. Videre utdyper informanten prosessen på følgende måte:

*«Gjennom utviklingsavdelingen som jeg jobber i så tar vi det videre fra akkvisisjonsfasen til tidligfase oppstartsmøte, detaljregulering til byggesak. Der har vi en arkitekt som jobber parallelt med de innleide arkitektene. Da går de inn på detaljene av byggbarheten».*



Informanten snakker om en veldig stor stegvis prosess beskrevet slik han opplever den i sin arbeidshverdag. Prosessen informanten snakker om ubevisst er beskrevet i kapittel 2.1.1 i denne oppgaven.

Informant 3 forteller videre at organisasjonen deres kjøper ofte tomter med pågående byggesaker der arkitekten deres finner ut av at byggarbeidet for prosjektet ikke lar seg realisere, og at de ofte må tegne om prosjekter. Informanten nevner at dette kan skyldes at enkelte tomtebesittere ikke har samme kompetanse «in-house», slik som de har i sin organisasjon. Informanten forteller at noe av det viktigste de foretar er å tegne ut prosjekter ut ifra byggetekniske forhold. Informanten snakker her om byggeteknisk forskrift (TEK 17) som beskrevet i kapittel 2.4.6. Informanten forteller at de gjør dette for å få mest mulig salgbart areal. Videre kommer informanten inn på selve utformingen av boligmixen. Boligmixen beskrives på følgende måte:

*«Deretter så er det et regnestykke med tanke på leilighetsnormen, at fordelingen av leilighetene i byggene samsvarer med normen. Boligmixen er bare et excel-ark».*

Informant 4 har en tilnærming som skiller seg ut fra de øvrige informantene. Informanten forteller følgende:

*«Generelt så handler det å forstå eiendommen du besitter. Hvilken kontekst den befinner seg i. Hvilke behov og etterspørsel utbyggingen skal svare på. Konteksten gir på en måte en løsning».*

Videre beskriver informanten også at deres virksomhet foretar grundige markedsanalyser om hva som har fungert, om hva som fungerer og hva som kan komme til å fungere. Delen om analyser samsvarer godt med det som er beskrevet i kapittel 2.3. Informanten forteller også at noe av utviklingsfasen vedrørende boligmix også preges av tidligere kunnskap. Informanten utdypet ikke hva som menes med «tidligere kunnskap». I den sammenhengen og konteksten samtalen foregår, går jeg ut ifra at informanten mener erfaringer fra tidligere prosjekter. Informanten er opptatt av å understreke at selv om en eiendomsutvikler har mye kunnskap og erfaring, så er det viktig at tidligere erfaringer og kunnskaper ikke skal styre tankesettet deres for mye ved utvikling av nye prosjekter. Informanten nevner at mulighetsstudier,

skisseprosjekter, tankegang av rundt ulike alternativer og dialog med etater som noen verktøy i metodikken deres. Dette stemmer godt med det som er beskrevet i kapittel 2.1.1. Informant 4 nevner også at leilighetsfordelingsnormen styrer mye av tankesettet rundt en boligmix, og at den kunne vært mer åpen for kvalitative vurderinger.

Informanten forteller videre at feil gruppe mennesker har fått for stor makt, når det gjelder utvikling av boliger. Informanten utdyper dette nærmere på denne måten:

*«Jeg personlig mener at man gi meglere for mye makt i boligutviklingssammenheng. Meglere har en tendens til å se bakover, og er sjeldent gode til å se fremover og hvordan man kunne gjort ting annerledes».*

Informanten utdyper ikke videre hva han mener med «bakover», men det er rimelig å anta at dette handler om tidsaspekt. Og at eiendomsmeglere sine råd trolig baserer seg tidligere salgserfaringer fra tidligere prosjekter. Videre forteller informanten følgende vedrørende boligutviklere:

*«Min generelle oppfatning er at vi utviklere har malt oss opp i et «hjørne». Vi produserer mye dritt, og det er ikke gode leiligheter»*

Informanten fortsetter med følgende beskrivelse av kvaliteten på dagens boligbygging:

*«Dårlige romløsninger og billige materialer. Ofte så er det bygg konstruert for å se nye ut i 20 år, også er det en opprydning siden».*

Uttalelsene til informanten ansees for å være av svært interessant karakter, og meget tankevekkende. Informant 4 meddeler også sine meninger rundt hvorfor alt det som bygges i Oslo er så likt:

*«I bunn og grunn for det du spør, enten om det ligger på Furuset eller Tjuvholmen. Så handler det om egentlig om utviklere uten ambisjoner, arkitekter uten integritet og håndverkere uten prestisje».*

Sitatet til informanten må sees i sammenheng med det vedkommende forteller om dette temaet. Informanten forteller at en boligutvikler må svare til et styret som forventer en årlig profitt. Videre forklarer vedkommende dette betyr at salgsinntektene må være høyere enn kostnadene i et prosjekt. Informanten forklarer konsekvensene av hva som skjer dersom man taper penger:

*«Det vil si at hvis du skal stå til ansvar for den inntjeningen, så er det slik at jobben ryker hvis du taper penger istedenfor å tjene penger».*

Informanten forteller videre at en største delen av det arkitekter tegner blir aldri realisert eller bygd, fordi de er ekstremt fokuserte på å ikke provosere oppdragsgivere. Informanten snakker her om anbudsfasen. Dette er den fasen der et eller flere arkitektfirma konkurrerer om et anbud, som en boligutvikler har bestilt for et fremtidig prosjekt. Fasen informanten snakker om her er beskrevet i kapittel 2.1.1 som omhandler eiendomsutvikling som prosess (i faser).

Vedkommende forteller videre at arkitekter vet hva som er en bra leilighet, og hva som er en antatt «dårlig leilighet». Informanten utdyper dette nærmere:

*«Alle arkitekter vet alle disse leiligheten vi bygger i dag med åpen kjøkkenløsning som egentlig er et kjøkken i stuen ikke er noe bra. Alle arkitekter vet at et soverom der du må ha 2 dører i et soverom slik at du kommer rundt sengen ikke er noe bra».*

Videre forteller informanten om hovedårsaken til hvorfor arkitekter tegner slike boligtyper likevel, selv om de i realiteten ikke ønsker dette:

*«Men de tegner dette for oppdragsgiverne sine, fordi de er redde for å provosere oppdragsgiverne hvis de begynner å tvile».*

Det er rimelig å anta at boligutvikleren er den aktøren som skal kjøpe inn tjenester i en rekke forskjellige fag som beskrevet i kapittel 2.1.1. Dermed er det også rimelig å anta at informanten med ordet «provosering», mener faren for å miste anbudet eller oppdraget for et prosjekt for arkitektens del. Videre forteller informanten at det også er en stor utfordring i Norge generelt sett at utførende entreprenører ikke har noen stolthet til sitt yrke, og det gjør det vanskelig å utvikle prosjekter som ikke er standardiserte eller monotone. Med en gang en

entreprenør skal bygge noe som entreprenøren ikke er vant med blir det som regel vanskelig.

Videre utdyper informanten årsaken for hvorfor det er mulig å selge «dårlige» og like boliger:

*«Også har vi vært gjennom en tid der hvor alt selger. Vi ser det jo også i dag. Det reises dritt overalt og det selger. Og hvorfor folk kjøper det aner jeg ikke».*

Informantens uttalelser ansees for å være tankevekkende. Informanten kommer også med et interessant sitat avslutningsvis under samtaleemnet om problemstillingen:

*«man realiserer ikke profitt på eiendom, man bygger samfunn».*

Sitatet fra informanten interessant i den forstand at det kan virke motstridende om det som er beskrevet i kapittel 2.7, som beskriver hovedformålet med kommersiell eiendomsutvikling.

Informant 5 beskriver prosessen om hvordan de kommer frem til en boligmix også som en dynamisk prosess i likhet alle de andre informantene i undersøkelsen. Informanten forklarer prosessen som en tverrfaglig prosess der både investeringsavdelingen, markedsavdelingen, prosjekteier og regionsdirektør er involvert. Deler av dette stemmer veldig godt med det som er beskrevet i kapittel 2.1.1 om eiendomsutvikling som prosess i tidligfase. En del av prosessen som informanten beskriver virker også tilpasset for den organisasjonen informanten jobber for med tanke på beslutningstagere som er nevnt.

Vedkommende forteller at de har hatt veldig stort fokus på faktabaserte undersøkelser de siste 2 årene i deres organisasjon. Informanten erkjenner at det selskapet vedkommende jobber for har vært opptatte av å bygge rasjonelt, effektivt og kostnadseffektivt over en årrekke tidligere. Organisasjonen til informanten jobber i mye større grad med hva kundene deres ønsker i dag, sammenlignet med tidligere år. Vedkommende forteller videre at de tenker på målgrupper, når de skal lage en boligmix. De tenker på hvem som er *primærmålgruppen* for prosjektet og hvem som er *sekundærmålgruppen*. Informanten snakker her om det som er beskrevet i kapittel 2.3 som omhandler markedsanalyser. Videre så forteller informanten at i Oslo kommune, så er de veldig opptatte av leilighetsfordelingsnormen. Leilighetsnormen bestemmer miksen av boligene som tegnes inn uansett, derfor så handler en veldig stor del av arbeidet å lage forme prosjekter slik at man oppfyller kravene til normen.

## 5 Drøftelse, diskusjon og analyse

### 5.1 Innledning

Etter en grundig analyse av intervjumaterialet som bygger på dataene som er hentet inn sitter jeg igjen med mange punkter som skal brukes videre. Jeg ønsker å bruke disse punktene til å drøfte delproblemstillingene samt hovedproblemstillingen for studien. I dette kapitlet vil settes empirien som har blitt analysert opp mot det teoretiske rammeverket for oppgaven. Videre så vil den analyserte empirien settes opp mot en argumentasjon samt egne meninger og resonnementer om temaene. Deretter vil funnene i det empiriske materialet vurderes opp mot problemstillingen for oppgaven. Dette vil danne grunnlaget for den neste delen av oppgaven som skal bestå av en konklusjon.

### 5.2 Hva påvirker en boligmix?

Etter en analyse av spørsmålene i intervjuguiden som omhandler denne delproblemstillingen ønsker jeg å drøfte hva som påvirker hva som påvirker en boligmix i et prosjekt. Det er flere ulike sider jeg ønsker å ta opp vedrørende denne problemstillingen:

1. I hvilken grad påvirker egentlig boligutviklere leilighetsfordelingen i sine egne prosjekter i Oslo?
2. I hvilken grad er leilighetsfordelingen som produseres tilpasset etterspørselen i markedet?
3. I hvilken grad er leilighetsfordelingen politisk styrt?

Ut ifra den empirien som har kommet til kunnskap gjennom samtaler med aktører jeg har snakket med vedrørende denne delproblemstillingen sitter jeg igjen med et inntrykk av at boligmix i Oslo er først og fremst strengt regulert gjennom leilighetsfordelingsnormen. Hensikten med normen er forståelig, fordi normen hindrer en monoton boligmasse. Videre fungerer normen som en slags «*sikkerhetsventil*» som sikrer variasjon i en boligmix tilpasset mennesker i forskjellig livssituasjon som beskrevet i kapittel 2.4.5. Intervjuene jeg har foretatt gir en indikasjon om at de uheldige effektene ved normen bidrar til lite handlingsrom og trolig ingen form for innovasjon eller nye ideer rundt boligmix. Boligutviklere gir et inntrykk av at det i realiteten er liten eller tilnærmet ingen handlingsrom for bebyggelse i strid med normen, dette stemmer med det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 vedrørende fravikelighet.

Spørsmålet en må stille seg er: «*Bygges det riktig type boliger i Oslo kommune i forhold til etterspørselen i dag, og etterspørselen fremtiden?*» Spørsmålet etterprøver leilighetsfordelingsnormen i Oslo, som trolig er bygget på grundige undersøkelser og analyser. Tar man utgangspunkt i utvalget for denne studien er det ingen tvil om det burde foretas nye kvalitative vurderinger av reguleringene, som styrer bygging av nye leiligheter (basert på det som fremkommer gjennom dybdeintervjuene). På en annen side så ser det ut til at det meste som legges ut for salg av nye prosjekterte leiligheter i Oslo blir solgt til slutt, noe som kan tyde på at den regulerte boligbyggingen svarer på etterspørselen i markedet. Det er også forståelig at det finnes en politisk målsetting i Oslo kommune om at man ønsker å utvikle Oslo til en «*by for alle*». Dette er også noe som fremkommer gjennom kommuneplanen til Oslo.

Flere informanter utdyper at de får brukt sin kunnskap om markedet i svært liten grad i Oslo. Det er naturlig å spørre om hvorfor alle boligbyggere i Oslo bygger i tråd med leilighetsnormen, selv om de ikke får bygget det de mener er mest hensiktsmessig basert på sine kunnskaper og erfaringer? Svaret på dette er trolig sammensatt av mange faktorer. Men det er rimelig å anta at det fremdeles er lønnsomt for boligutviklere å bygge boliger i mange områder i Oslo, selv om en boligbygger må forholde seg til en norm for boligfordeling ved utvikling av et prosjekt i Oslo.

Det fremkommer dog at boligbyggere bruker sin kunnskap for å beregne om et prosjekt er realiserbart henhold til leilighetsfordelingsnormen allerede i investeringsfasen. Her snakkes det om det som er beskrevet i kapittel 2.1.1 samt kapittel 2.2. Dersom et prosjekt er realiserbart iht. et forsvarlig avkastningskrav gjennomføres prosjektet. Hovedgrunnen til dette er at boligutviklere først og fremst utvikler arealer på grunn av kommersielle årsaker (ifølge informant 2).

Informant 1 uttalte følgende vedrørende leilighetsfordeling i prosjekter:

*«Leilighetsmiksen har blitt som den har blitt i boligprosjekter de siste årene fordi den er så politisk styrt i Oslo».*

Sitatet fra informant en gir et bilde av hvordan en eiendomsutvikler oppfatter hvordan leilighetsmiksen de siste årene har vært, og hvordan den er ved utvikling av prosjekter i dag. Sitatet gir et inntrykk av at utviklere er innforståtte med at de skal følge rammene som er satt, og at rammene for leilighetsfordeling i større prosjekter i realiteten ikke skal utfordres. Dette bekreftes gjennom et sitat fra et annet sitat gjennom informant 3:

*«Leilighetsfordelingsnormen gjør at utforming av boliger nærmest bare har blitt ett excel-ark».*

Den andre informanten snakker her som det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 om kategori 1 og kategori 2 som er en del av leilighetsfordelingsnormen. Begge sitatene bidrar til et forsterket inntrykk av at boligmiksen i Oslo kommune er sterkt styrt av en politisk plan. Når det gjelder overprøving av normen, forklarer informant 4 at ingen eiendomsutviklere gidder dette av en enkelt årsak. Hovedgrunnen til dette er risikoen for å få avslag for et tiltenkt prosjekt, samt den tiden det tar å få gjennom et prosjekt som avviker fra «normene» i en reguleringsfase. Informanten snakker om det som er beskrevet i kapittel 2.4.2 vedrørende risiko og kostnader i reguleringsfasen. Informasjonene fra informant 4 gir mening i denne sammenhengen. Dersom en boligutvikler av erfaring vet at vedkommende får regulert en tomt raskere ved å følge de rammene som er satt av en kommune istedenfor å overprøve rammene som er fastsatt. Da virker det logisk at en boligutvikler i mange tilfeller trolig velger den raskeste veien til sitt mål. Denne tankegangen preger trolig også visjonen for tomtebankene boligbyggere har, fordi kostnadene og risikoen ved en slik prosess er stor jfr. kapittel 2.4.2.

Samtlige informanter nevner også at de ikke har tro på prosjekter med en monoton boligsammensetning alene. Med dette mener de at de ikke har tro på prosjekter med eksempelvis bare små leiligheter eller bare store store leiligheter. Informantene snakker her motstridende om det som fremkommer i siste del av kapittel 2.3 vedrørende bygging av små leiligheter. Her fremkommer det at tilbudet av små leiligheter vil øke dramatisk dersom det ikke hadde eksistert lover eller forskrifter mot dette.

Det er uansett vanskelig å se for seg et boligprosjekt i Oslo med 400 leiligheter der samtlige leiligheter er på 25m<sup>2</sup> i dag eller i fremtiden. Det er heller ikke dette problemstillingen handler om. Problemstillingen handler derimot om hvor fritt en utvikler kan styre sammensetning av boligene i et prosjekt som består av 300 enheter basert på sine kunnskaper

og erfaringer. Og hva det faktiske handlingsrommet er dersom særlige grunner taler for en utbygging i strid med leilighetsfordelingsnormen.

Informant 4 beskriver boligutviklere som kommersielle aktører som er nødt til å tjene penger. Følgende sitat er interessant:

*«Det vil si at hvis du skal stå til ansvar for den inntjeningen, så er det slik at jobben ryker hvis du taper penger istedenfor å tjene penge».*

Sitatet drøftes videre på bakgrunn av det som fremkommer i det teoretiske rammeverket for oppgaven beskrevet i kapittel 2. Uttalelsene til informant 4 virker troverdige og beskrivende for hverdagen til «personer» som sitter med ansvaret for å forvalte eller investere penger i prosjekter som skal gi en ønsket avkastning. Dersom en utvikler forsøker å overprøve det som er normalt i en reguleringsfase, så kan konsekvensene av dette bety en lengre og en mer problematisk reguleringsfase. En lengre reguleringsfase for en boligutvikler kan by på flere forskjellige utfordringer. Den økonomiske risikoen ved en slik regulering er trolig et viktig spørsmål, som beskrevet i kapittel 2.4.2. Dersom den raskeste veien til målet er å gjennomføre en regulering iht. de fastsatte retningslinjene (som også gir boligbyggeren ønsket avkastningskrav). De er det trolig ikke rart at boligutviklere velger den raskeste og sikreste veien til mål.

Et annet interessant funn som er gjort i denne sammenhengen er at det er dyrere å bygge mange små leiligheter sammenlignet med slik det bygges i dag i henhold til dagens leilighetsnorm i Oslo. Flere små leiligheter betyr flere kjøkken, flere bad, og ventilasjonsaggregat i et leilighetsprosjekt. Dette er elementer som er kostnadsdrivere som bidrar til høyere entreprisekostnader ifølge informant 2. En leilighet på 100m<sup>2</sup> med en stue på 40m<sup>2</sup>, har en lavere produksjonskostnad pr.m<sup>2</sup> sammenlignet med en leilighet på 25m<sup>2</sup>. eller 30m<sup>2</sup> ifølge informant 3.

Tar man disse funnene i betraktning kan man lure på om produksjonen av små leiligheter faktisk ville økt dramatisk av kommersielle eller profittmaksimerende årsaker, dersom boligutviklere fikk et friere handlingsrom. Ut ifra det personene i utvalget meddeler av kunnskap (om bygging av små leiligheter sammenlignet med store leiligheter) blir ikke lønnsomheten bedre dersom den oppgitte informasjonen stemmer. På en annen side så kan



små leiligheter være enklere å selge sammenlignet med store dyre leiligheter, som beskrevet i kapittel 2.3 (det er bred enighet blant boligutviklere om at lavere pris gir flere kjøpere).

### 5.3 I hvilken grad påvirker myndighetene boligmiksen?

Gjennom det teoretiske rammeverket for studien fremkommer følgende vedrørende de viktigste og de mest grunnleggende kravene som en boligutvikler må forholde seg til:

- Formelle krav ved regulering: Myndighetskontakt, rammeavklaring, planforslag, innsending av rammesøknad m.m.
- Byggeteknisk forskrift TEK17 (krav om universell utforming).
- Kommuneplan eller en politisk plan med en bestemt strategi for befolknings sammensetning i kommunen / Normer for boligfordeling.

De beskrevne punktene gir oss en indikasjon på at det er noen spilleregler og reguleringer som styrer fordelingen av de boligene som produseres i Oslo årlig. Reguleringene kan virke veldig generelle, og gir oss ikke et faktisk bilde av realiteten. Informant 3 beskrev følgende om hvordan reguleringene kan oppleves i hverdagen for en boligutvikler:

*«Det er egentlig ikke en norm, men en regel som må følges. Det er helt klart en tvangstrøye, hvis man sammenligner det med områder utenfor Oslo. Hele poenget med normen var jo å redusere bygging av bare små leiligheter».*

Tar man sitatet fra denne informanten i betraktning kan det virke som at boligmiksen er påvirket av myndighetene i stor grad. På en annen side nevner informanten også en av mange mulige årsaker til hvorfor normen eksisterer.

Informant 2 sin tilnærming baserer seg både på de politiske og byggetekniske rammene som er fastsatt. Informanten forteller at krav om universell utforming i alle nye boliger gjør det i snitt 15%-20% dyrere å produsere boliger. Videre forteller informanten at krav om *vendesirkel* i alle leiligheter i alle korridorer og alle bad ikke hadde trengt å være så strenge som dagens krav. Krav om universell utforming hadde heller ikke behøvd å gjelde for alle boliger ifølge informanten. Vedkommende understreker at man skal bygge boliger som er

utformet universelt, men at alle boliger i et prosjekt med eksempelvis 400 leiligheter ikke hadde trengt dette.

Universell utforming virker som et tema som det er vanskelig å ha en saklig debatt rundt fordi dette temaet er et betent tema. Det er forståelig ut ifra myndighetenes synspunkt at universell utforming eksisterer. Dersom en bolig er universelt utformet bidrar dette til at det er mulig for alle å bo i sin egen bolig. Selv mennesker som trenger rullestol kan bli boende i sin egen bolig. Det som derimot får meg til å tvile om det er lurt at alle boliger trenger dette er at et boligprosjekt gjerne består av mange enheter, og at det trolig ville vært rom for boliger uten universell utforming i noen leiligheter (dersom boligprosjekter baserer seg på et lokalt tilsnitt av mennesker).

Et spørsmål som oppstår i denne sammenhengen er: *Trenger alle nye boliger som bygges være universelt utformet?* Spørsmålet overprøver hvordan ting har blitt bygd i en årrekke og er høyst sannsynlig meget komplekst. Det er allikevel ingenting i veien for å gjøre nye kvalitative vurderinger vedrørende dette temaet, sett i lys av den empirien som fremkommer fra utvalget for studien

Informant 4 sier følgende om krav til universell utforming i alle nye leiligheter:

*«Kravet om universal utforming må snart vike. Jeg tror alle innser dette. Men det er vanskelig å ta tak i. Man vil ikke ha de små leilighetene i nabolag, fordi mennesker ikke vil bo lenge i de».*

Informant 4 har en annen tilnærming enn informant 2 når det gjelder krav om universell utforming for små leiligheter (45m<sup>2</sup> og nedover). Vedkommende anser små leiligheter som noe man aller helst ikke ønsker i Oslo kommune på grunn av flyttefrekvensen. Ut ifra samtalene som er gjennomført kan det tolkes som at informant 1 og 2 er uenige med informant 4 når det gjelder flyttefrekvens. Informant 1 og 2 mener at nordmenn generelt flytter hyppigere i dag, og at dette gjøres i tråd med livssituasjonen man befinner seg i. Videre mener de at flyttefrekvensen i seg selv ikke er noe man burde jobbe imot. Ifølge informantene flytter nordmenn flest etter behov, og behovene endrer seg med den livssituasjonen folk befinner seg i. I en artikkel fra prognosesenteret er det utvilsomt noen positive sider ved

høyere flyttefrekvens i befolkningen (flyttefrekvens blant boligeiere). En av disse er beskrevet på følgende måte:

*«Økt flyttefrekvens gir selvsagt en høyere dynamikk og økt omsetning av boliger – og også en mer rettferdig prising i og med flere budgivere/interessenter pr. bolig»<sup>126</sup>.*

Det kan tolkes som at det er en viss form for enighet om at universell utforming på et eller annet tidspunkt burde revurderes imellom informantene. Tar man informant 4 sine svar i betraktning er det dog motstridende meninger om hvilke boligtyper krav om universell utforming skal gjelde for dersom det kommer en oppmykning i fremtiden.

#### 5.4 Påvirker utbyggingsavtaler en boligmix?

Utvalget gir et klart og tydelig inntrykk av at utbyggingsavtaler ikke har en direkte korrelasjon sammen med en boligmix. Det er rom for flere undersøkelser rundt dette temaet på bakgrunn av den begrensede empirien som er tilegnet rundt dette temaet. Informant 5 uttalte følgende vedrørende temaet:

*«Utbyggingsavtaler i noen tilfeller blir en forhandlingssak, og vi oppnår det vi vil. Mens kommunen oppnår det de vil. I noen tilfeller er det vanskeligere å forholde seg til».*

Det generelle inntrykket utvalget gir vedrørende boligmix og utbyggingsavtaler er at utbyggingsavtaler henger mer sammen med utnyttelsen for tomten eller prosjektet når det gjelder byggbarhet av antall m<sup>2</sup> BRA. Ut ifra den empirien utvalget har bidratt med vedrørende denne problemstillingen kan svarene tolkes slik at utbyggingsavtaler ikke har en direkte påvirkning for en boligmix.

#### 5.5 Hva er konsekvensene ved at boligmixen i Oslo i stor grad er offentlig bestemt?

Dersom man skal få svar på dette spørsmålet. Kan det være lurt å se på hvordan boligmarkedet i Oslo fungerer generelt. Informant 2 fortalte at boligmarkedet i Oslo fungerer utmerket for de menneskene som allerede er i boligmarkedet. Ifølge informanten så er det verre for de som prøver å komme seg inn i boligmarkedet med tanke på prisnivået.

Videre så fremkommer det at det at er en målgruppe/kjøpegruppe som blir skadelidende som et resultat av de samlede reguleringene. Og at de samlede reguleringene slår hardt ut for spesielt denne kjøpegruppen. Det er særlig førstegangskjøpere eller singelhusholdninger som er på jakt etter bolig. 4 av 5 informanter er samstemte om dette. Informant 1 sier at det er ikke lengre mulig å bygge studioleiligheter på 25m<sup>2</sup>. Her snakker informanten om det som er beskrevet i kapittel 2.4.5 som omhandler leilighetsfordelingsnormen. Forbudet mot å bygge leiligheter under 35 m<sup>2</sup> som hovedregel nevnes som en av hovedårsakene til prisveksten for mindre leiligheter i Oslo kommune ifølge 4 informanter i utvalget. Når det gjelder nyboligmarkedet nevnes leilighetsfordelingsnormen og TEK17 (særlig krav om universell utforming) som en av hovedårsakene til prisveksten i nyboligmarkedet og bruktboligmarkedet av informant 1 og 2 (boligtyper denne kjøpegruppen kjøper). Dersom det er slik at nyetablerere i Oslo sliter med komme seg inn boligmarkedet fordi offentlige retningslinjer treffer feil. Så er det trolig fornuftig å foreta kvalitative vurderinger rundt, hvorvidt boligbyggingen i Oslo følger den politiske planen for Oslo kommune i realiteten.

Informant 1 forteller videre at dersom man hadde greid å tilby nok antall boliger av den nevnte boligtypen ville dette fungert prisdempende for denne boligtypen (små leiligheter under 35m<sup>2</sup>). Løsningen som skisseres fra informantene virker veldig enkel. Og den bekreftes også gjennom en artikkel skrevet hos Eiendom Norge<sup>127</sup>. Funnene får meg til å fundere på hvorfor det ikke jobbes aktivt på politisk plan for å tilrettelegge en boligbygging med lavere kostnader eller lavere priser for sluttbruker? Noe av svaret på dette besvares av informant 2 gjennom dybdeintervjuene. Særlig følgende sitat kan være forklarende:

*«Vi trenger selvsagt at noen ser oss i kortene. Det er alltid en fare for at vi blir litt kortsiktige og kyniske i tilnærmingen».*

Ut ifra utsagnet fra informant 2 ser det ut til at det er positivt med en grad av offentlig kontroll for hva slags type boliger som skal produseres (normer som styrer boligmiksen), slik at man opprettholder et tilbud i boligmarkedet som bidrar til en blandet befolkningssammensetning i tråd med politisk plan (i nyetablerte boligområder). Dette er også i tråd med at man greier å tilby forskjellige type boliger til alle kundegrupper, noe som virker fornuftig og positivt for en

<sup>127</sup> (Lauridsen 2020)

by som Oslo.

Informant 2 belyser også et annet perspektiv vedrørende graden av offentlig kontroll i boligbyggingen:

*«Dessverre så opplever jeg det igjen at det er uttrykk for mangel på tillit. Ikke bare en vei, men begge veier. Jeg tror det tar ned effektiviteten og kvaliteten i prosessen, og dermed kvaliteten på byene».*

Dersom boligutviklere og planmyndigheter allikevel greier å komme frem til en løsning som innebærer at byggekostnadene reduseres med 20% gjennom en ny reform for enkelte leiligheter (hypotetisk sett). Er det ikke slik at de leilighetene vil bli solgt for det absolutte maksimale utvikleren vet de kan selge produktet for? Årsaken for denne tankegangen er dette sitatet fra informant 2:

*«Utbyggere er kommersielle, vi driver ikke dette av veldedige årsaker»*

En kostnadsreduksjon i samarbeid med myndighetene vil trolig i realiteten øke marginene til boligutviklere flest, dersom en skal tolke utsagnet til informant 2. Informant 5 fortalte om prisveksten i Oslo fra sitt ut ifra sitt eget perspektiv på denne måten:

*«Vi tror at prisveksten henger sammen med at Oslo kommune ikke har regulert nok arealer i attraktive strøk».*

Dersom utsagnet til informant 5 stemmer, så henger dette godt sammen med det som er beskrevet som tilbudsunderskudd i kapittel 2.5 Dersom det er knapphet av en etterspurt vare, som er bolig i dette tilfellet. Så vil knapphet av boliger på sikt føre til en prisvekst gitt alt annet likt. Når en snakker om boligmarkedet så er det viktig å understreke at makroøkonomiske forhold som: rentenivå, tilgang på kreditt samt m.m. også er påvirkningsfaktorer for prisnivået i et boligmarked<sup>128</sup>.

<sup>128</sup> (Bærug 2019)

5.6 Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell boligmiks i sine prosjekter? Veien frem til en boligmiks er først og fremst en *tverrfaglig og iterativ* prosess ut ifra den empirien som fremkommer fra utvalget. Prosessen stemmer godt overens med mye av det som er beskrevet i kapittel 2.1.1 vedrørende eiendomsutvikling som en «*prosess*», som innebærer interaksjon mellom mange forskjellige aktører innenfor mange forskjellige fagfelt. Informantene har likevel en tilnærming som ikke er nøyaktig helt lik seg imellom.

Et eksempel på dette er forskjellene mellom informant 1 og 2. Informant 1 jobber ut ifra «*inntektssiden*», med dette menes rett og slett «*hva har folk råd til å betale*». For å finne ut av dette gjøres det undersøkelser på bakgrunn av hva mennesker i området eller rundt omkring har disponibelt for boligkjøp samt en rekke andre faktorer undersøkes som beskrevet i kapittel 4.5. Mens informant 2 fokuserer mer på den tverrfaglige tilnærmingen i alle faser fra tomtesøk, tomtekjøp, regulering markedsføring og salg. Denne tilnærmingen innebærer også at det er mennesker med spisskompetanse i sine respektive fagområder som kommer med innspill og råd i de forskjellige fasene.

Basert på denne informasjonen finner man ganske tidlig ut om det eksisterer et marked for å bygge boliger i tråd med normen som eksisterer i Oslo eller ikke. Det kan tolkes som at leilighetsfordelingsnormen benyttes som en slags hypotese målt opp mot lønnsomheten ved et potensielt boligprosjekt. Videre ut ifra det informant 1 og 2 omtaler er det rimelig å anta at man utelukker områder i Oslo med tanke på tomtekjøp eller realisering av prosjekter der man vet at man ikke oppnår inntekter som dekker prosjektets kostnader, samt et ønsket avkastningskrav (fortjeneste) som beskrevet i kapittel 2.1.1.

Et interessant funn som fremkommer av empirien i kapittel 4, er at 4 av 5 informanter mener at strenge reguleringer i Oslo kommune fratrukker boligbyggere muligheten til å bygge det man i realiteten ønsker å bygge i mange tilfeller (med tanke på boligmiks).

Informant 1 understreker at ønsket om friere tøyler for boligutviklere flest først og fremst ikke handler om å bygge mange små leiligheter, noe debatten om leilighetsfordelingsnormen handler om i stor grad. Vedkommende nevner eksempler på områder der det kunne vært hensiktsmessig med en boligmiks som vedkommende mener er riktig (utifra informantens tolkninger om etterspørselen i markedet), men som ikke går gjennom på grunn av normen i Oslo kommune. Et eksempel omhandlet bygging av et boligprosjekt på Grefsen med

hovedvekt på store leiligheter tilpasset eldre mennesker. Et annet eksempel var et boligprosjekt innenfor Ring 3 i Oslo basert på en hovedvekt av leiligheter som var kompakte (mindre leiligheter) tilpasset en yngre kjøpegruppe.

Eksemplene til informant 1 virket fornuftige (av kommersielle og markedsmessige årsaker), og bygde på logiske resonnementer med forankring i faktabaserte kunnskaper. Det å bygge et prosjekt basert 100% på sine egne ideer, meninger og tolkninger av et marked er trolig basert på kommersielle årsaker. Videre er tanken trolig også basert på grundige undersøkelser om etterspørselen etter boligtyper i markedet. Boligutviklere er først og fremst kommersielle aktører, og derfor er det også naturlig at en boligutvikler har en klar formening om hva som burde bygges og hvor det burde bygges basert på den kunnskapen de besitter. En av hovedårsakene til dette er at man ikke får solgt de boligene man skal bygge, dersom man lager et produkt ingen vil kjøpe eller svært få vil kjøpe jfr. det som er beskrevet om markedsanalyser i kapittel 2.3.

Det store spørsmålet man sitter igjen med er: *«er det nødvendig med en så streng norm eller regulering av markedet med tanke på leilighetsfordeling»?*

Grunnen til at dette spørsmålet er unngåelig er at boligutviklere forteller selv at de ønsker å bygge ting ut ifra faktabasert kunnskap om markedet. Det betyr at man ønsker å bygge i tråd med den etterspørselen som eksisterer i de respektive områdene de forskjellige boligutviklerne opererer i. Dersom dette stemmer regulerer markedet seg selv i forhold til etterspørsel og tilbud, men det er likevel en stor utfordring ved en fri regulering. Og utfordringen er at etterspørselskurven som beskrevet i kapittel 2.5 og 2.5.1, ikke nødvendigvis svarer på et politisk program eller en politisk plan som er vedtatt i et kommunestyre. En av hovedgrunnene til at det eksisterer en norm for leilighetsfordeling i Oslo kommune er beskrevet på denne måten:

*«Hensikten med normen er å sikre varierte boligstørrelser, og særlig større leiligheter egnet for barnefamilier i de mest sentrumsnære bydelene»<sup>129</sup>.*

<sup>129</sup> (Rosentrater, et al. 2016)

Normen sikrer at det bygges boliger i tråd med det politiske programmet som er en del av kommuneplanen for Oslo, som beskrevet i kapittel 2.4.5 i denne oppgaven. Normen forhindrer også prosjekter som informant 1 skisserte tidligere under dette avsnittet, med hovedvekt at leiligheter rettet mot «enkelt-kjøpegrupper».

Det neste spørsmålet som dukker opp er om boligbyggingen i Oslo kunne vært løst på en annerledes måte? Ifølge informant 1 og 2 fungerer boligmarkedet i Oslo bra for de som allerede eier sin egen bolig, men det er verre for mennesker som ikke eier egen bolig. Begge informantene nevner også at man ser en klar tendens til at terskelen for å komme seg inn i boligmarkedet i Oslo for singelhusholdninger stadig blir vanskeligere. Om informantene nevner dette fordi summen av reguleringene som eksisterer pr. dags dato bidrar til et sluttprodukt som er dyrere enn det de selv som boligbyggere ønsker vites ikke.

Uttalelsene fra informantene er både tankevekkende og dels bekymrende når man vet at en veldig stor andel av Oslos befolkning er singelhusholdninger. Tall fra Oslo kommune viser at 47% av Oslos befolkning ved inngangen til 2019 var husholdninger med 1 person<sup>130</sup>. Dersom det er slik at boligutviklere ikke får bygget leiligheter tilpasset denne kjøpegruppen, er det trolig rom for kvalitative vurderinger av de reglene som forhindrer bygging av leiligheter tilpasset denne kjøpegruppen.

Gjennom det som tilegnet av empiri kan det tolkes som at enkelte utviklere er meget kritiske i forhold til de boligprosjektene som realiseres i dag. Særlig informant 4 gav et svært interessant bilde av hvorfor store boligprosjekter i transformasjonsområder i Oslo er så like (materialer, utforming og boligmiks). Informanten brukte følgende sitat for å forklare dette:

*«I bunn og grunn for det du spør, enten om det ligger på Furuset eller Tjuvholmen. Så handler det egentlig om utviklere uten ambisjoner, arkitekter uten integritet og håndverkere uten prestisje».*

Informanten utdyper dette videre med at det eiendomsutvikling i bunn og grunn handler om å tjene penger, noe som er delvis beskrevet i kapittel 2.7 i det teoretiske rammeverket for oppgaven. Dersom man taper penger som ansatt i et selskap så mister man jobben fordi man

<sup>130</sup> (Oslo Kommune 2019)



ikke presterer godt nok i forhold til de kravene som stilles av selskapets styre. Informanten nevner også at veien er meget kort med tanke på håndtering av risiko, dersom man bare gjør det «samme» som boligprosjektet på nabotomten.

Med dette mener informanten at dersom boligutvikler-X bygger 300 leiligheter 500m unna en tilsvarende tomt som boligutvikler-Y eier. Hvorfor skal boligutvikler-Y bygge noe helt annerledes? Grunnen til dette er at dersom man utfordrer kommunen så innebærer dette en større reguleringsrisiko, noe som også betyr mer bruk av tid i planprosessen med myndighetene. En slik prosess er selvsagt også kostnadskrevende som beskrevet i kapittel 2.4.2 som beskriver kostnadene ved en reguleringsprosess. Det betyr at dersom man skal bygge noe unikt eller noe som skiller seg ut, så vil reguleringsprosessen for et slikt prosjekt ta mer tid. Videre så er det heller ikke garantert at man tjener mer på å bygge noe som er helt annerledes. I bunn og grunn handler dette om det som er beskrevet i kapitlene 2.4.1 - 2.4.3 (reguleringsprosess veid opp mot kostnader og risiko for gjennomslag). Det kan tolkes som at det ikke finnes noen form for insentiver for boligutviklere for å tørre å tenke annerledes med tanke på boligmix og utforming av prosjekter. Det kan også tolkes som at det å prøve ut noe nytt eller utfordre leilighetsfordelingsnormen, egentlig øker risikoen for lønnsomheten i et boligprosjekt. En mer krevende reguleringsprosess og usikkerhet for hva man til slutt kan bygge bidrar til usikkerhet for lønnsomheten i prosjektene. Derfor handler det for mange boligutviklere ifølge informant 4 å ta trygge beslutninger som gir en akseptabel lønnsomhet. Dette er også omtalt i kapitlene 2.4.2 og 4.6.

Fra informant 1 kommer det frem at vedkommende har aktivt jobbet for å skape en «ny» leilighetstype som et resultat av leilighetsfordelingsnormen og tekniske forskrifter (først TEK10 og deretter TEK17). Informant 1 forteller at man har aktivt prøvd å se på mulighetene for å bruke normen som et verktøy for å lage nye boligtypoliger innenfor de gitte rammene. Resultatet av dette arbeidet ble en ny type 3-roms leilighet (på ca. 49-51m<sup>2</sup>). Informanten beskriver leiligheten som en «*kompakt 3-roms*» leilighet. Informanten forteller at det tidligere var veldig vanlig med 3-roms leiligheter mellom 65m<sup>2</sup> og 80m<sup>2</sup> (før 2007). Det er likevel normalt med 3-roms leiligheter i dette intervallet i dag også, men det ser ut til at man har greid å lage en alternativ løsning til 3-roms leilighet som er rimeligere enn en 3-roms på eksempelvis 70m<sup>2</sup>. Dersom resultatet av leilighetsfordelingsnormen som trådte i kraft i 2007, med tanke på nyskaping er kun en ny boligtype. Så er det trolig heller ikke rart at lite har endret seg innenfor dette feltet de siste årene i Oslo kommune. Ideene bak leiligheten fra

informant 1 er positive, og i tråd med Oslo kommunes mål om å greie å tilbyd rimeligere boliger som beskrevet i kapittel 2.4.5.

Dersom man tar i betraktning det informant 1 informerte om vedrørende aktivt arbeid rundt det å skape kompakte leiligheter i tråd med normen samt tekniske forskrifter, er det også interessant å se på tilnærmingen til informant 4. Informant 4 gjør er stort poeng ut av at arkitekter nærmest tegner det de får beskjed om, siden de er redde for å «provosere» sine oppdragsgivere. Empirien rundt dette er tankevekkende, men trolig logisk ut ifra hvordan en boligutvikler tenker. En boligutvikler er en kommersiell aktør som er utvilsomt er opptatt av lønnsomheten i et boligprosjekt, samt salgbarheten som omtalt i kapittel 2.3 og 2.7 i oppgaven. Videre så er det slik at antall salgbare kvadratmeter er en parameter som påvirker lønnsomheten. Dersom det er slik at en boligutvikler vet at det eksisterer en del leiligheter i et prosjekt som ikke er helt optimale med tanke på bruk, men at leilighetene blir solgt uansett til tross for dårlige kvaliteter. Da er det trolig ikke rart at boligutviklere «styrer» arkitektene til å tegne et produkt de erfaringsmessig vet vil bli solgt (til tross for dårlige kvaliteter). På en annen side kan resultatet av en tankegang der profitt trumfer alt bli resultatet av det informant 4 omtaler i kapittel 4.6:

*«Også har vi vært gjennom en tid der hvor alt selger. Vi ser det jo også i dag. Det reises dritt overalt og det selger. Og hvorfor folk kjøper det aner jeg ikke».*

Forklaringen på hvorfor ting blir solgt dersom ting er slik informant 4 omtalte kan ligge i det informant 5 omtalte i forbindelse med tilbudskurven i Oslo de siste årene:

*«Vi tror at prisveksten henger sammen med at Oslo kommune ikke har regulert nok arealer i attraktive strøk».*

I denne sammenhengen er verdt å merke seg ordene «attraktive strøk». Dette er strøk der veldig mange ønsker å bosette seg i Oslo, men der hvor tilbudet av bruktboliger og nyboliger er relativt knapt.

Knapphet på produkter i kombinasjon med en tilstedeværende etterspørsel etter de samme produktene, må sies å være er en optimal situasjon for de virksomhetene som produserer disse produktene. Dette er også en sentral del i økonomisk teori om tilbud og etterspørsel som er omtalt i kapitlene 2.5-2.5.2. Dersom nyboligmarkedet har vært preget av at ting blir solgt

uansett, så er det trolig ikke rart at de negative sidene ved nye boligprosjekter som informant 4 beskriver debatteres høyt.

Videre så er det heller ikke rart at leilighetsfordelingsnormen overprøves, fordi salgsgrad i boligprosjektene kan gi et inntrykk av at leilighetsfordelingsnormen fungerer godt i Oslo kommune fordi prosjektene blir solgt ut. Ut ifra den empirien som har kommet frem vedrørende leilighetsfordelingsnormen så er mitt inntrykk av at dette fungerer godt for de som eier bolig i dag. Det ser ut til at det er verre dersom man ikke eier egen bolig, da prisen på inngangsbilletten er stadig blir høyere.

Ut ifra den empirien som har kommet frem gjennom analysedelen kan det tolkes slik at boligutviklere har en begrenset påvirkning på boligmiks i sine egne prosjekter. Informant 3 illustrerer forholdet til boligmiks på følgende måte: «*Boligmiksen er bare et excel-ark*». Dette kan tolkes som at boligmiks ansees som et matematisk regnestykke som må gå opp med det som er beskrevet om leilighetsfordelingsnormen i kapittel 2.4.5. Videre så gir beskrivelsen til informant 3 inntrykk av at boligbyggere er fortrolige med normen.

Leilighetsfordelingsnormen følges av boligbyggere således «slavisk» på de prosjektene boligbyggere ser at de oppnår ønsket lønnsomhet.

Dersom leilighetsfordeling er forutsigbar slik empirien gir inntrykk av er det grunn til å anta at dette også skaper en form for forutsigbarhet for boligutviklere i Oslo kommune. Grunnen til dette er at det kommer frem gjennom flere informanter at leilighetsfordelingsnormen benyttes allerede i investeringsfasen, denne fasen er omtalt i kapittel 2.2. Det betyr at hver gang man vurderer erverv av en bestemt tomt så vet boligutviklere omtrentlig hva de kan bygge og hvordan boligmiksen skal være. Det betyr også at det i teorien skal være enklere å velge bort de tomtene man vet ikke gir ønsket lønnsomhet. Boligutviklere kan isteden fokusere på de tomtene der de vet at de oppnår ønsket lønnsomhet ved bruk av leilighetsfordelingsnormen som verktøy i investeringsfasen. En slik forutsigbarhet er trolig en fordel, selv om boligutviklere flest har et ønske om å styre fordelingen av boliger i sine prosjekter helt på egenhånd. På en annen side må det sies at leilighetsfordelingsnormen forhindrer utbygging i mange områder i Oslo kommune. Dette er områder som blir valgt bort av kommersielle eiendomsutviklere fordi disse områdene ikke er forenlige med en ønsket lønnsomhet og det ikke er rom for å fravike leilighetsfordelingsnormen.

## 6 Konklusjon

### 6.1 Innledning

Dette kapitlet skal redegjøre for hvilke konklusjoner som kan trekkes ut ifra de funnene og empirien som fremkommer i denne oppgaven. Konklusjonene som skal trekkes er ut ifra delproblemstillingene og hovedproblemstillingen for studien. Funn og observasjoner som er gjort i drøftelsen benyttes for å komme frem til svarene. Konklusjonene bygger på det teoretiske rammeverket for oppgaven som er omtalt i kapittel 2. I tillegg til dette baserer konklusjonene seg på det som kommer frem i analysedelen for studien som er omtalt i kapittel 4. Konklusjon for delproblemstillingene og hovedproblemstilling beskrives kronologisk i dette kapitlet.

### 6.2 Konklusjon

#### ***Hva påvirker en boligmiks?***

En boligmiks i Oslo kommune er påvirket av mange faktorer. Av det utvalget som har deltatt i denne studien kommer det frem at en boligmiks i store utviklingsprosjekter er sterkt preget av leilighetsfordelingsnormen. Videre prøver enkelte boligutviklere å utfordre normen innenfor de rammene som er satt. Normens strenge handlingsrom med tanke på fravikelighet bidrar allikevel til en tilnærmet lik boligmiks stort sett i de fleste store boligprosjekter i Oslo basert på uttalelser fra utvalget. Uttalelsene støtter til dels også opp under en rapport som ble utarbeidet om normen i 2016<sup>131</sup>. Resultatet av dette bidrar trolig til lite eller tilnærmet ingen nyskaping når det gjelder boligmiks i Oslo kommune. Det kommer frem at boligutviklere har liten grad av påvirkning på boligmiksen i sine prosjekter. Hovedårsaken til dette er at boligmiksen er tilnærmet bestemt på forhånd gjennom leilighetsfordelingsnormen som skal følges ved boligbygging i Oslo kommune (som hovedregel). Boligbyggingen i Oslo virker å være politisk styrt i stor grad, noe som fremkommer gjennom empirien fra utvalget samt kommuneplanen for Oslo kommune.

#### ***I hvilken grad påvirker myndighetene boligmiksen?***

Den boligmassen som har blitt produsert siden normen ble vedtatt i 2007 er et resultat av normen. Myndighetene påvirker også boligmiks gjennom reguleringsplaner som er vedtatt for store områder. Dette gjøres ved å sette bestemmelser vedrørende hva slags type boliger det skal bygges. Et eksempel på dette kan være «bestemmelse om småhusbebyggelse». Videre så

<sup>131</sup> (Rosentrater, et al. 2016, s.8)

påvirker myndighetene en boligmix gjennom de tekniske kravene som settes. De tekniske kravene bidrar til en kvalitetssikring av de boligene som produseres, men også utfordringer for boligutviklere når det gjelder produksjonskostnader.

Samtlige i utvalget uttaler at TEK17 kan være utfordrende med tanke på at universell utforming av samtlige leiligheter i store prosjekter med mange enheter (typisk for prosjekter med 350 enheter). Et resultat av de mange strenge reguleringer har uheldige følger for sluttforbrukeren. Summen av de mange reguleringene ansees som «*tunge*» kostnadsdrivere av boligutviklere.

Ifølge utvalget ansees reguleringene for å være uheldige fordi de er lite fleksible, og gjelder alle boligtyper. En konsekvens ved lite fleksibilitet og strenge reguleringer er et dyrere sluttprodukt (pga. høyere byggekostnader). Det er viktig å understreke at sluttprisen for leiligheter ikke bare bestemmes av byggekostnadene, men også i stor grad av tomtekostnadene. Flere personer i utvalget er bekymret for at stadig økende boligpriser i Oslo kan være uheldig på sikt. Et resultat av for høye boligpriser på sikt i Oslo kan bidra til at forskjellige type arbeidsgrupper og tilbud kan forsvinne. Grunnen til dette er at Oslo på sikt pga. høye bokostnader for den enkelte innbyggeren ikke greier å tiltrekke seg høykompetent arbeidskraft. Resultatet av dette kan bli at det er kun høyinntektsgrupper som kan bosette seg i Oslo. Dette fører videre til en fallende produktivitet generelt sett i Oslo. Dette fenomenet er også problematisert i en artikkel skrevet i Eiendom Norge basert på forskning fra Enrico Moriatti ved Berkeley universitet<sup>132</sup>.

### ***Påvirker utbyggingsavtaler en boligmix?***

Utbyggingsavtaler benyttes gjerne i store utviklingsområder der det bygges mange boliger kombinert med næring. Et typisk kjennetegn ved slike området er at det må opparbeides mye infrastruktur i disse områdene. Ut ifra empirien som kommer frem om dette temaet kan man si at utbyggingsavtaler ikke har en direkte innvirkning på boligmixen. Utbyggingsavtaler har en tendens til å påvirke selve prosjektstørrelsen eller byggbarheten for prosjektet. Med dette menes at man eksempelvis får bygge flere kvadratmeter med boliger eller næring, ved inngåelse av en utbyggingsavtale. Dersom en utbyggingsavtale fører til økning i antall

<sup>132</sup> (Lauridsen 2020)

kvadratmeter med boliger i boligprosjekt, skal de nye kvadratmeterne fremdeles bygges iht. gjeldende normer som hovedregel.

### ***Hva er konsekvensene ved at boligmiksen i Oslo stor grad er offentlig bestemt?***

Konsekvensene av at boligmiks i stor grad er offentlig styrt er vanskelig å måle dersom man setter dette i boligutviklerens perspektiv. Boligutviklere som opererer i Oslo kommune fortsetter å realisere sine prosjekter i Oslo selv om de ikke får bygge det de mener er riktig basert på deres egne kunnskaper om etterspørselen i markedet. Det er rimelig å anta at det er lønnsomt for boligutviklere flest å bygge boliger i Oslo kommune, selv med de strenge reguleringene som eksisterer pr. dags dato. Det kommer frem mye interessant gjennom utvalget når boligutviklere beskriver hvilke problemer som oppstår i forbindelse med produksjon av nye boliger. Produksjonen av de nye enhetene skal svare på en målsetting som er satt i et politisk program for Oslo kommune. Det er interessante å se at de fleste personene i utvalget har den oppfatningen at boligutviklere har en bedre tolkning av etterspørselen i markedet. Logisk sett er ikke dette overraskende fordi dette er solide og seriøse aktører som har jobbet med boligutvikling over en årrekke. Noe av det mest tankevekkende funnet som er gjort av en offentlig styrt boligpolitikk i Oslo kommune er inngangsbilletten for førstegangskjøpere og singelhusholdninger i boligmarkedet i Oslo.

Dersom man ser på «*sykepleierindeksen*» som ofte er omtalt i forbindelse med prisindeksen for boliger over hele landet, så er det grunn til å stille spørsmålstegn ved produksjonen av nye boliger. Noen av spørsmålene som oppstår i denne sammenhengen er: ***Er det for liten vilje til å bygge billige boliger i Oslo kommune?*** Det er også grunn til å stille spørsmålstegn om offentlige reguleringer som leilighetsfordelingsnormen, teknisk forskrift og krav om universell utforming har en direkte sammenheng med prisutviklingen på produksjonen av nye boliger.

Hovedårsaken til dette er en teknisk analyse gjort av Eiendom Norge om kjøpekraft med tanke på boligkjøp<sup>133</sup> (kjøpekraft hos en singel sykepleier med gitte forutsetninger). Resultatet av analysen er interessant og tankevekkende. Dersom vi ser på hvor stor andel av boligomsetningen i Oslo en ***sykepleier*** kunne kjøpe 2019. Resultatet av analysen er følgende:

<sup>133</sup> (Eiendomsverdi 2020)

*«I Oslo kunne en singel sykepleier kjøpe 3 av 100 boliger i 2019. Det er en liten del av boligene omsatt og indikerer at det er vanskelig å få seg bolig i Oslo som singel-husholdning»<sup>134</sup>.*

Dersom Oslo kommune skal greie å opprettholde sin ambisjon iht. kommuneplanen som er vedtatt for Oslo: «*En by for alle*». Da er det grunn til å foreta kvalitative vurderinger om hva som kan bidra til å dempe prisnivået fra myndighetenes side gjennom de reguleringene som er prisdrivende i dag.

På en annen side taler en kostnadseffektivisering for en høyere profitt for boligutviklere. Grunnen til dette er at boligutviklere står fritt til å prise sine produkter slik de selv måtte ønske (markedet for prising av boliger er fritt). En positiv konsekvens som et resultat av offentlig styrt boligbygging er forutsigbarhet for boligutviklere. Det at boligmiksen er forutsigbar, og tilnærmet forhåndsbestemt trenger nødvendigvis å være negativt for en boligutvikler i investeringsfasen. Med dette menes at dersom en boligutvikler vurderer å kjøpe en eiendom, så vil boligutvikleren kunne greie å beregne en omtrentlig lønnsomhet for eiendommen basert på den forutsigbarheten som eksisterer gjennom den detaljerte leilighetsfordelingsnormen. Dersom det ikke er en god nok lønnsomhet, vil en kommersiell eiendomsutvikler forkaste de tomtene som ikke gir ønsket lønnsomhet eller avkastning. Dette innebærer trolig at det er færre prosjekter som lar seg gjennomføre med strenge normer for boligfordeling.

### ***Hvorledes kommer boligutviklere frem til en ideell boligmikse i sine prosjekter?***

Veien frem til en boligmikse er en *tverrfaglig og iterativ* prosess i utgangspunktet. Med andre ord er veien frem til en boligmikse en del av en større prosess som er beskrevet i teoretiske rammeverket i kapittel 2 for i denne oppgaven. Underveis i denne prosessen forekommer gjentagende interaksjon mellom personer med forskjellig fagbakgrunn (se. Kapittel 2.1.1). For en kommersiell boligutvikler i Oslo kommune som utvikler store boligprosjekter handler dette om å finne attraktive tomter som lar seg realisere i tråd med de spillereglene som eksisterer.

<sup>134</sup> (Eiendomsverdi 2020)

Med dette menes at en eiendomsutvikler er nødt til å innfri de *politiske, juridiske, tekniske og markedsmessige betingelsene som er «fastsatt»* av forskjellige aktører og interessenter.

Enkelte av de fire kriteriene som er nevnt går på tvers av hverandre. Helt konkret så betyr dette at eiendomsutviklere i Oslo kommune må finne tomter der det er sannsynlig å få til en utbygging i et visst volum med boliger i tråd med de politiske planene for Oslo kommune. En del av dette innebærer at dersom man skal bygge boliger så skal leilighetsfordelingsnormen fungere som en *«fordelingsnøkke»* for fordeling av boligtyper.

Videre er eiendomsutviklere avhengige av å få de nødvendige tillatelsene på plass gjennom kontakt med myndighetene. En del av dette innebærer en konkret rammeavklaring for det eiendomsutvikleren ser for seg at vedkommende må bygge for å oppnå den lønnsomheten som trengs for å realisere prosjektet. Dersom prosjektet er realiserbart og lønnsomt nok legges prosjektet ut for salg med en detaljert leveransebeskrivelse. Leveransebeskrivelsen pleier å være utarbeidet ut ifra TEK17 som er en byggeteknisk forskrift, slik at prosjektet bygges iht. de forskriftene som er vedtatt av myndighetene for plan og bygg. Fra utvalget som har deltatt i studien kommer det frem at boligmiksen boligutviklere ender opp med i stor grad er et resultat av leilighetsfordelingsnormen. Utvalget beskriver at boligmiksen man lander på til slutt ikke gjenspeiler egne ideer, kunnskaper og etterspørselen i markedet.

Boligmiksen ville i mange tilfeller vært annerledes dersom leilighetsfordelingsnormen kunne fravikes. Det betyr at boligmiksen i realiteten er veldig forutsigbar og tilnærmet forhåndsbestemt. Når en boligutvikler planlegger å erverve en tomt der boligutvikleren anslagvis kan bygge 200 leiligheter, i et slik tilfelle vet boligutvikleren ganske tidlig hvordan fordelingen av boligene kommer til å bli. Dette er uavhengig av det boligutvikleren selv mener er mest hensiktsmessig basert på egne kunnskaper om markedet. Videre oppfattes det slik at boligbyggere bruker normen som et verktøy for å skape nye leilighetstyper innenfor de fastsatte rammene. Et konkret eksempel på dette er kompakte 3-roms leiligheter (leilighet med 2 soverom) helt ned mot 49 kvadratmeter. Etter min oppfatning er dette leiligheter med begrensede kvaliteter, dersom man ser på hvilken størrelse slike leiligheter har ligget på historisk (60 kvadratmeter og oppover).



### 6.3 Avsluttende refleksjoner

Mastergradsavhandlingen avsluttes med å reflektere og resonnere gjennom det arbeidet som er lagt ned for å muliggjøre denne oppgaven og studien om boligmix. Under ønsker jeg å komme med mine egne refleksjoner om de temaene oppgaven opptar vedrørende boligmix. Denne masteroppgaven har i hovedsak dreid seg om hvordan en eiendomsutvikler som utvikler boliger i Oslo, kommer frem til en boligmix basert på egne kunnskaper, erfaringer, etterspørselen i markedet og de reguleringene som eksisterer. Problemstillingen kan virke bred, men det inntrykket jeg sitter igjen med er at dette er en snever del av en større og sammensatt prosess som beskrives i kapittel 2.1.1.

Min mening om dette baserer seg på teorien, empirien, analysen og drøftelsen som er presentert i denne oppgaven. Det må nevnes at dersom man kun tar høyde for teoridelen som er presentert vedrørende boligmix, så vil dette utvilsomt se mer omfattende ut enn slik mitt synspunkt er rundt temaet etter endt forskning på temaet. Det er i hovedsak empirien som har kommet frem rundt dette temaet som har påvirket og formet mitt syn om problemstillingen samt den analysen og drøftingen jeg har foretatt om emnet. Videre er så har de svarene som har kommet frem underveis i forskningsprosessen bekreftet tidligere forskning og teori om temaet.

Jeg mener studien forteller oss at boligmix i Oslo kommune i stor grad er styrt av en politisk plan. Leilighetsfordelingsnormen og kommuneplanen for Oslo kommune (normer for leilighetsfordeling) bidrar til at boligbyggingen følger den politiske planen. Dette bidrar til både positive og negative effekter for boligmarkedet i Oslo kommune. Mitt subjektive syn på temaet etter å ha jobbet med dette de siste månedene er at leilighetsfordelingsnormen fungerer som en *sikkerhetsventil*, som skal ivareta ambisjonene til Oslo kommune sin strategi om nabolag med et bredt spekter av husholdninger.

Som tidligere nevnt forhindrer leilighetsnormen prosjekter med stor grad av ensidig bebyggelse rettet mot en bestemt kjøpegruppe i større boligprosjekter. Videre forhindrer den boligutviklere i å bygge akkurat det de måtte ønske, uten at dette trenger å være negativt. Virkningene ved en slik norm ser man resultatet av i nyboligmarkedet gjennom 13 års bygging av boliger i tråd med normen. I Oslo kommune har normen bidratt til at det har vært liten grad av nyskaping med tanke på boligmix de siste 13 årene, (undersøkelser gjort på eiendomsverdi viser at boligmixen stort sett er den samme i prosjekter helt tilbake til 2010).

Videre ble dette også bekreftet gjennom flere personer i utvalget for studien. Dette trenger likevel ikke å være noe negativt. Hovedårsaken til dette er nybyggmarkedet i Oslo kommune de siste 13 årene sett under ett ser ut til å fungere med noen få avvik i enkelte boligprosjekter.

Videre så er det slik at boligprosjekter kun lar seg realisere med leilighetsfordelingsnormen kun i de områdene der en utbygger oppnår lønnsomhet med de gitte forutsetningene og rammene man må forholde seg til. Et resultat av dette er trolig at tomter som er fullt byggbare blir forkastet eller vraket fordi boligprosjekter ikke er realiserbare ut ifra et økonomisk perspektiv på disse tomtene. Til slutt så er det gjort et interessant funn når det gjelder muligheten til singelhusholdninger eller førstegangsetablerere i Oslo. Dersom vi tar Oslo kommune sin målsetting i betraktning som går ut på at Oslo skal kunne tilby alle type mennesker bolig ser dette trolig dårlig ut med tanke enkelte gruppe mennesker. Dette gjelder i hovedsak singelhusholdninger og førstegangsetablerere dersom man legger til grunn den tekniske analysen gjort av Eiendomsverdi som tar for seg *sykepleierindeksen*<sup>135</sup>.

Perioden med utarbeidelse av oppgaven har vært innholdsrik, lærerik, utfordrende, spennende og dels frustrerende i enkelte perioder. Temaet boligmix er et tema med få litterære kilder, men det er dog forsket på dette tidligere i en viss utstrekning. Studien som jeg har gjennomført belyser og bekrefter at boligutviklere jobber utfra det teoretiske rammeverket som er beskrevet i kapittel 2. Dette er basert på 5 dybdeintervjuer som er foretatt av personer som jobber for store kommersielle eiendomsutviklere. Det er likevel forskjeller mellom de forskjellige eiendomsutviklerne med tanke på hva slags type tilnærming de har til prosessen. Forskjellene som er oppdaget underveis oppfattes som marginale, og omhandler mer om hvordan organisasjonen er sammensatt.

#### 6.4 Videre forskning

Videre forskning på tema som ville vært svært nyttig og hensiktsmessig etter mitt syn er å se på om reguleringer som leilighetsfordelingsnormen, universell utforming og utbyggingsavtaler er reguleringer som påvirker sluttprisen på de nye boligene som bygges, og hvilke tiltak som kan bidra til å dempe prisnivået for boliger som appellerer til singelhusholdninger og førstegangsetablerere.

<sup>135</sup> (Eiendomsverdi 2020)

Et annet tema som kunne vært interessant tema kunne vært en hypotetisk studie om leilighetsfordelingsnormen. Studien kunne basert seg på om man greier å produsere flere boliger uten normen årlig eller færre. Videre kunne studien tatt for seg et estimat av hvor mye volumet av boliger ville økt eller falt ved en hypotetisk fjerning av normen.

En annen interessant studie kunne omhandlet hvordan man kan bygge boliger i Oslo som er billigst mulig på en mest forsvarlig måte. I en slik studie ville det vært interessant å se effekten av de reguleringene som eksisterer i dag, og hvordan disse effektene slår ut på sluttprisen for pr. bolig som skal selges av en boligutvikler.

Et annet spennende tema man kunne forsket på videre er prisveksten av leiligheter i Oslo kommune fra 2007 frem til i dag. Det hadde vært interessant å se hva som har drevet det generelle prisnivået i ny boligmarkedet. Noen nyttige variabler som man kunne målt hadde vært: tomtepris, enterprisekostnader (sett i lys av TEK10 og TEK17) og kostnader ved utbyggingsavtaler (bidrag fra private utbyggere).

## 6.5 Kritisk tilbakeblikk

En del av en forskningsprosess består av å være vurdere ting kritisk. Særlig litteratur, relevante dokumenter for problemstillingen og informasjonen som er innhentet for studien er viktig å vurdere kritisk. For denne oppgaven ble det benyttet mye litteratur som er en del av pensum for masterprogrammet i Eiendomsutvikling ved NMBU i ÅS. Dette trenger ikke å være en svakhet, men oppgaven ville trolig stilt enda sterkere dersom det hadde blitt benyttet mer litteratur fra andre studiesteder enten i Norge eller verden.

Videre så er baserer oppgaven seg på kvalitativt forskningsdesign. Valget for kvalitativ metode føltes helt riktig å benytte for innhenting av empiri og informasjon fra mennesker som jobber med problemstillingene for oppgaven til daglig. En klar svakhet ved innhenting av informasjonen slik jeg ser det er at samtlige mennesker i utvalget er ansatte mennesker hos kommersielle eiendomsutviklere, med like interesser ( mennesker som friere tøyler ved utvikling boliger). Dersom man leser gjennom analysedelen er det kun informant 4 som skiller seg vesentlig ut fra utvalget når man sammenligner uttalelsene.

En utfordring ved kvalitativ datainnsamling er at den ikke er like systematisk som kvantitativ datainnsamling. Respondenter som deltar i kvalitative studier får ofte ikke de eksakt samme

spørsmålene, og heller ikke i samme rekkefølge. Videre står også respondentene fritt til å svare og snakke om hva enn de måtte ønske å snakke om når man har en samtale i form av dybdeintervju. På denne måten så får man innblikk i mange ting man ikke hadde tenkt å snakke om, men som kan være relevante for studien. På en annen side snakker også respondentene i utvalget om mange ting som ikke angår studien eller de problemstillingene man forsøker å få svar på. I mitt tilfelle opplevde jeg at respondentene brukte mye tid om ting som ikke var direkte relevante for mine problemstillinger. Men dette bidro også til at det ble gjort noen nye funn som jeg ikke var klar over.

En annen svakhet ved studien er at leilighetsfordelingsnormen i Oslo kommune som «fenomen» gjør det vanskelig å sammenligne dette med andre steder i Norge pr. dags dato. Det betyr at studien omfatter kun Oslo, og at man vil kunne se andre resultater i andre steder i Norge. Av praktiske årsaker for dybdeintervjuene og begrenset tilgang til ressurser i form av tid bidro disse faktorene til at studien ble avgrenset til Oslo geografisk.

Den største ressursen som har manglet underveis ved utarbeidelsen av denne oppgaven er mangelen på tid. Det har dukket opp interessante spørsmål og problemstillinger underveis som burde blitt nærmere undersøkt etter min oppfatning. En ting som hadde vært interessant å undersøke hadde vært hvordan mennesker som jobber i etater i Oslo kommune rettet mot plan og bygg vurderer problemstillingene i studien. Siden studien i hovedsak er rettet seg mot private boligutviklere, og hvordan de opplever boligutvikling i Oslo kommune ble det istedenfor fokusert på disse menneskene som et utvalg for studien.

Til slutt så er det viktig å ta i betraktning at store deler av studien er foretatt i en periode før en pandemi i verden slo til, også kjent som Covid-19. Det er uvisst om ting som er oppdaget underveis i studien vil se annerledes ut i fremtiden, og om Covid-19 vil endre ting som gjøres i praksis av store boligutviklere. Det tas derfor forbehold om at ting som er oppdaget i studien gjelder i tiden før Covid-19 (gjelder i tiden før mars 2020).

## 7 Bibliografi

- Aga, Frode. 2019. «Eldre samler seg rundt knutepunkt: - Vi kaller det bare «1410 Gamlebyen».» *Bygg*. 26 September. Funnet Januar 10, 2020. [www.bygg.no](http://www.bygg.no).
- Aakre, Bjørn. 2017. *Store norske leksikon*. 17 Desember. Funnet Januar 10, 2020. <https://snl.no/reguleringsplan>.
- Berg, Ole T. 2019. *Store norske leksikon*. 11 September. Funnet Januar 20, 2020. [https://snl.no/kommunestyre-og\\_fylkestingsvalg](https://snl.no/kommunestyre-og_fylkestingsvalg).
- Bærug, Sølve. 2019. «Boligprisene i Osloområdet - Den perfekte storm?» *Eiendomsmagasinet Dekar*, 36-37.
- BONUM . 2018. «Gjese forelesning, Framstad, Ulrik; Saaed Salman.» *Forelesning i EIE310* . Høst.
- Dahlum, Sirianne, og Tjernshaugen Andreas. 2019. *Store norske leksikon*. 24 September. Funnet Februar 09, 2020. [https://snl.no/kvantitativ\\_metode](https://snl.no/kvantitativ_metode).
- Dalland, Olav. 2017. *Metode og oppgaveskriving*. Gyldendal akademisk.
- Direktoratet for byggkvalitet. 2010. «Byggesaksforskriften SAK10 med veiledning.» *Byggesaksforskriften SAK10*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 04 September.
- . 2012. *Direktoratet for byggkvalitet*. 2012 Januar. Funnet Mars 25, 2020. [https://dibk.no/saksbehandling/byggesaksbehandling-i-praksis/Grunnlag-for-igangsettingstillatelse-gjennomforingsplan-og-samsvarserklaringer/?\\_t\\_id=1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg%3d%3d&\\_t\\_q=igangsettings&\\_t\\_tags=language%3ano%2csiteid%3aa8fed669-6208-4354-8fe6-9c9](https://dibk.no/saksbehandling/byggesaksbehandling-i-praksis/Grunnlag-for-igangsettingstillatelse-gjennomforingsplan-og-samsvarserklaringer/?_t_id=1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg%3d%3d&_t_q=igangsettings&_t_tags=language%3ano%2csiteid%3aa8fed669-6208-4354-8fe6-9c9).
- Eiendom Norge. 2019. «Boligbobla - Politisk risiko i boligmarkedet E11.» 02 September. <https://podtail.com/no/podcast/boligbobla/e11-politisk-risiko-i-boligmarkedet/>.
- Eiendomsverdi. 2020. «Den norske Sykepleierindeksen 2019 .» *Eiendom Norge*. 11 Februar. Funnet Mars 10, 2020.
- Gammelmo, Leikny. 2019. «Seminar om kombinert metode - MAST303-1 19H, ved NMBU.» 12.
- Grønmo, Sigmund. 2020. *Store norske leksikon*. 10 Januar. Funnet Januar 21, 2020. [https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode).
- Gundersen, Dag. 2017. *Store norske leksikon*. 18 Oktober. Funnet Januar 21, 2020. <https://snl.no/vitenskap>.
- Halvorsen, Knut. 2008. *Å forske på samfunnet*. Cappelen Damm AS.

- Hansen, Tore. 2019. *Store norske leksikon*. 26 Juli. Funnet Januar 20, 2020.  
<https://snl.no/kommunestyre>.
- Jacobsen, Dag Ingvar. 2005. *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Cappelen Damm AS.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet . 2020. «Lovdata.» *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. 27 Juni. Funnet April 15, 2020.  
[https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-4-3#KAPITTEL\\_2-4-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. u.d. «Regjeringen.» *Reguleringsplanveileder*. Funnet April 16, 2020.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=4>.
- Kvale, Steinar, og Svend Brinkmann. 2015. *Det kvalitative forskningsintervju*. Gyldendal akademisk.
- Lauridsen, Henning. 2020. *Eiendom Norge*. 30 Januar. Funnet Januar 30, 2020.  
<https://eiendommorge.no/aktuelt/blogg/riktig-diagnose-men-feil-medisin-for-boligmarkedet>.
- Leikvam, Gunnar, og Nils Olsson. 2014. *Eiendomsutvikling*. Fagbokforlaget.
- Malt, Ulrik. 2015. *Store norske leksikon*. 12 Mai. Funnet Mars 31, 2020.  
[https://snl.no/strukturert\\_intervju](https://snl.no/strukturert_intervju).
- Oslo kommune. 2019. «Kommuneplan for Oslo 2018.» *Kommuneplan for Oslo 2018 - Samfunnsdel med byutviklingsstrategi*. Oslo: 07 - Media, 30 Januar.  
—, u.d. *Oslo kommune*. Funnet Mai 20, 2020. <https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/eiendoms-og-byfornyelsesetaten/utbyggingsavtaler#gref>.
- Oslo Kommune. 2019. *Oslo Kommune*. Funnet Mars 10, 2020.  
<https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/husholdninger/#gref>.
- Røsnes, August, og Elin Børrud. 2016. *Prosjektbasert byutvikling Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Fagbokforlaget.
- Riis, Christian, og Espen R. Moen. 2012. *Moderne mikroøkonomi*. Gyldendal Norsk Forlag.
- Rosentrater, Lynn Diane, Iselin Hewitt, David Brendan Hill, Thuy-Trang Phan Nguyen, Marcus Hothmann, Kjersti Grut, Sturla Flem Rinvik , og Hogne Hove. 2016. *Evaluering av bruk og effekt av leilighetsfordelingsnorm*. Evalueringsrapport, Oslo: Oslo kommune.
- Satistisk sentralbyrå. 2002. «Boligpreferanser og livsfase.» *Statistisk sentralbyrå*. Funnet April 14, 2020.  
[https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat\\_200259/notat\\_200259.pdf](https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/notat_200259/notat_200259.pdf).

- Schuman, Baard, intervjuet av Haris Suleman. 2020. *Dybdeintervju 1 - Masteroppgave ved NMBU* (07 Januar).
2019. «Seminar om kombinert metode ved NMBU.» *Seminar om kombinert metode* . Ås, Høst.
- Skoie, Hans. 2020. *Store norske leksikon*. 17 Februar. Funnet Februar 26, 2020. <https://snl.no/forskning>.
- Statistisk sentralbyrå. 2020. «Statistisk sentralbyrå.» *Statistisk sentralbyrå*. 01 Januar. Funnet Januar 01, 2020. <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser?de=Boligpriser+og+boligprisindekser++&innholdstype=statistikk>.
- . 2017. «Stort flertall eier boligen.» *Statistisk sentralbyrå*. 13 September. Funnet Desember 30, 2019. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/stort-flertall-eier-boligen>.
- Thomassen, Eivind. 2019. *Store norske leksikon*. 23 September. Funnet Februar 20, 2020. <https://snl.no/markedsøkonomi>.
- Tranøy, Knut Erik. 2019. *Store norske leksikon*. 18 Februar. Funnet Februar 26, 2020. <https://snl.no/metode>.
- Wig, Karl. 2020. «Dette har førstegangskjøpere råd til i Oslo.» *E24*. 15 Februar. Funnet Februar 20, 2020. <https://e24.no/privatoekonomi/i/1nGBpW/dette-har-foerstegangskjoepere-raad-til-i-oslo>.
- Øyaseter, Siiri, Anne, og Stein Ness. 2018. *Eiendomsutvikling - fra planlegging til ferdigstilling*. Universitetsforlaget.
- Øye, Bjørn-Erik. 2018. *Prognosesenteret*. 10 September. Funnet Mars 10, 2020. <https://prognosesenteret.no/naturen-gar-gang/>.

## 8 Figurliste

FIGUR 1- EKSEMPEL PÅ BOLIGMIKS. FIGUREN ILLUSTRERES HVORDAN EN BOLIGMIKS KAN SE UT.....	12
FIGUR 2 – LISTER OPP DE FORSKJELLIGE FASENE VED EIENDOMSUTVIKLING MED UTGANGSPUNKT I BOKEN TIL LEIKVAM OG OLSSON EIENDOMSUTVIKLING. ....	17
FIGUR 3 – FIGUREN ILLUSTRERER EIENDOMSUTVIKLING SOM EN TVERRFAGLIG PROSESS, MED UTGANGSPUNKT I DET SOM ER BESKREVET I BOKEN EIENDOMSUTVIKLING.....	34
FIGUR 4 – FIGUREN ER HENTET FRA SEMINAR OM KOMBINERT METODE I FAGET MAST 303-1 19H (HØST 2019) FIGUREN ILLUSTRERER METODEFORMER SOM YTTERPUNKTER, OG METODER I KOMBINASJON DERSOM DE MÅ KOMBINERES.....	37

# Vedlegg

## **Intervjuguide – Boligpreferanser og målgrupper i eiendomsutvikling**

### **Temaer som vi skal snakke om:**

1. Utforming av sine prosjekter mtp. boligmiks, tøylar, utfordringer, krav – Hvem, hva hvor
2. Målgrupper
3. Rammer / retningslinjer som styrer tenkningen, sammensetningen av leiligheter og programmeringen av bygg
4. Leilighetsnorm i enkelte områder – styringsgrad
5. Reguleringsplan – styringsgrad
6. Politiske retningslinjer – styringsgrad
7. Utbyggingsavtaler og boligmiks
8. Tomtepris og boligmiks
9. Entreprenørkost og boligmiks
10. Tomtekjøp – Hvem, hva, hvor
11. Knutepunktspolitikk og boligmiks
12. Fleksibilitet av boligmiks og risikohåndtering

### **Viktige spørsmål som man kan få**

13. I hvor stor grad føler du / dere at prosjektene bærer preg av deres egne ideer og ønsker om hvordan boligmiksen skal vær? I hvilken grad samsvarer den med den kunnskapen dere har om etterspørselen Dere opplever?
14. Når i et prosjekt fastlegges miksen endelig (i forhold til planprosessen – eller i forhold til framdriften)? Hvorfor?
15. Prøver utvikleren å beholde en fleksibilitet lengst mulig? Hvordan og hvorfor? Eller er miksen en del av utgangs-konseptet?
16. I hvilken grad tenker dere på hvem som er de potensielle kjøperne, og hvorfor?
17. I hvilken grad opplever samsvar om det som er tenkt, og det som er utført?
18. Føler dere at de rammene som er satt (reguleringsplan, leilighetsnorm andre offentligrettslige krav utelukker noen målgrupper eller boligtyper som kunne vært





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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway