



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Eieretablering for vanskeligstilte: En vurdering av Husbankens låneordninger**

Ownership establishment for people with  
disadvantages: an assessment of The Norwegian  
State Housing Bank's loans

**Hedvig Western & Henriette Husebye Haug**  
Eiendomsutvikling, Norges miljø- og biovitenskapelig universitet

# Forord

Denne masteroppgaven er skrevet som et avsluttende forskningsarbeid på en toårig master i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet i Ås. Formålet med oppgaven har vært å vurdere Husbankens låneordninger til private utbyggere for å identifisere mulighetsrom og barrierer som påvirker det boligsosiale arbeidet i Osloregionen. Forskningsprosessen har vært utfordrende og spennende på mange måter, og vi sitter igjen med dyrebar kunnskap og erfaringer vi ikke ville vært foruten.

Vi ønsker spesielt å takke hovedveilederen vår Erling Dokk Holm og biveileder Ina Marie Christiansen for verdifull veiledning gjennom konstruktive og oppløftende tilbakemeldinger. Videre vil vi takke våre seks informanter for deres tid, engasjement og deltakelse i forskningsarbeidet. Vi ønsker også å takke Husbanken for økonomisk støtte til masterprosjektet.

**Hedvig Western & Henriette Husebye Haug**

*NMBU, Ås mai 2022*

## Sammendrag

I forbindelse med ulikheter og likheter i det boligsosiale arbeidet er det et paradoks at de som sliter mest, også er dem som blir pålagt mest belastning. Årsaken er at boligmarkedet favoriserer eiere og gir blant annet skattefordeler for personer med allerede god økonomi. De vanskeligstilte har utfordringer med å etablere seg i en eid bolig og får lite insitament i leiemarkedet. Gjeldende nasjonale strategi *Alle trenger et trygt hjem (2021-2024)* har som mål å blant annet stimulere til eieretablering av vanskeligstilte ved bruk av startlån. Hensikten med dette forskningsarbeidet er å vurdere om det finnes andre alternative virkemidler, enn startlån, som kan benyttes for å oppnå regjeringens mål om eieretablering av vanskeligstilte. Problemstillingen vi har undersøkt er:

*Finnes det mulighetsrom i Husbankens låneordninger til private utbyggere som kan stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?*

For å besvare problemstillingen har vi intervjuet seks aktører; Lørenskog Boligkontor, Selvaag Bolig/Utleiebolig, Bolig Norge, Grunnsteinen, Birk & Co og Fredensborg Bolig. Gjennom forskningen er det forsøkt å belyse interessante aspekter ved boligsosialt arbeid i forbindelse med vanskeligstiltes eieretablering, primært fra et utbyggers perspektiv. Forskningen løfter frem utfordringer og muligheter ved Husbankens låneordninger til private utbyggere, boligkjøpsmodeller for eieretablering og offentlig-privat samarbeid. Forskningsarbeidet belyser potensielle barrierer og mulighetsrom i det boligsosiale arbeidet og fokuserer i liten grad på å foreslå konkrete løsninger.

I henhold til våre funn er det ingen av Husbankens låneordninger som direkte stimulerer til eieretablering av vanskeligstilte i Osloregionen, inkludert startlån. Flere av informantene opplever Husbanken som rigid og deres erfaringer med Husbankens låneordninger og praktiseringen av dem, kan ifølge informantene være til hinder for å oppnå det boligsosiale målet om eieretablering av vanskeligstilte. På grunn av lite fleksible låneordninger er det få mulighetsrom ved Husbankens låneordninger til private utbyggere som stimulerer til eieretablering slik de er i 2022.

Våre funn tilsier at Husbanken, kommunene og private utbyggere alene ikke klarer å stimulere til eieretablering av vanskeligstilte i tilstrekkelig grad. Det fremgår av informantene som at det likevel finnes potensial i et offentlig-privat samarbeid for å oppnå den boligpolitiske målsettingen. Vi finner at boligkjøpsmodeller i regi av private utbyggere alene ikke har tilstrekkelig effekt på vanskeligstiltes eierpotensial. Offentlig-privat samarbeid i forbindelse med boligkjøpsmodeller er det virkemiddelet informantene anser som mest aktuelt i tiden som kommer. Forskningsarbeidet viser at virkemidlene for å oppnå målet allerede eksisterer og kan tas i bruk, men at det i stor grad avhenger av politisk vilje.

# Abstract

Along with inequalities and equalities in the social housing policies, it is a paradox that those who struggle the most are also those who are obligated to the heaviest burden. An attributing factor is that the Norwegian housing market benefits those who own by offering tax benefits to people with already good economy, among other things. Those who are disadvantaged in the housing market face challenges in acquiring home ownership and receive little incentive in the rental market. One of the main goals in the national housing strategy “*Everyone needs a safe home*” (2021-2024) is to stimulate homeowner establishment by offering start-up loans. The purpose of this thesis is to evaluate alternatives, other than start-up loans, to meet the housing policies. The research question we have explored is:

*Are there any opportunities within The Norwegian State Housing Bank schemes for real estate developers that can stimulate ownership in the asset market for low-income household in the Oslo region?*

In order to answer this question, we have interviewed six informants; Lørenskog Boligkontor, Selvaag Bolig/Utleiebolig, Bolig Norge, Grunnsteinen AS, Birk & Co and Fredensborg Bolig. Through the research process we have attempted to illuminate interesting aspects of ownership establishment in social housing, primarily through the perspective of real estate developers. This thesis highlights both challenges and possibilities within The Norwegian State Housing Bank loaning system to real estate developers, establishment models for low-income households and private-public collaborations. In this thesis the main goal is to highlight possible barriers and possibilities in the social housing policies, rather than recommend specific solutions.

According to our findings, none of the loans that The Norwegian State Housing Bank offer stimulates directly to owner-establishment of people with disadvantages in the Oslo region, including start-up loans. According to the informants, a handful of them perceive The Norwegian State Housing Bank as rigid, and their experiences with the loan schemes and their practice may, according to the informants, be a hurdle in order to achieving the goal of the owner 's establishment of disadvantaged people. Due to fixed loan schemes, there are few opportunities for private developers that stimulate owner’s establishment in 2022.

Our findings indicate that The Norwegian State Housing Bank, the municipalities, and private developers alone, are unable to sufficiently stimulate the disadvantaged people to own their own property. However, based on statements from the informants there is still potential for public-private collaboration to achieve the housing policy ambition. We find that home-purchasing-models under the auspices of private developers alone do not have sufficient effect on the ownership potential to people with disadvantages. Public-private collaboration along with residence purchasing-models is the instrument the informants consider most relevant in the future. This thesis shows that the instruments to achieve the goal already exist and can be used, but that it largely depends on political will.

# Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>I</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>II</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>IV</b>
<b>BEGREPER OG DEFINISJONER</b> .....	<b>1</b>
VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET .....	1
OSLOREGIONEN .....	2
BOLIGKJØPSMODELLER .....	2
<i>Leie til eie modeller</i> .....	2
<i>Deleie-modeller</i> .....	2
<i>Eier-ordninger</i> .....	2
DEN TREDJE BOLIGSEKTOR.....	3
MELLOMSJIKTET .....	3
«DEN BOLIGSOSIALE TREKANTEN» .....	3
OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID.....	3
BOLIGSOSIALT ARBEID .....	4
<b>1 INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 PROBLEMSTILLING .....	4
1.2 AVGRENSNINGER .....	5
<b>2 BAKGRUNN</b> .....	<b>6</b>
2.1 BOLIGPOLITIKKENS HISTORIE.....	6
2.2 BOLIGMARKEDET .....	7
2.2.1 <i>Boligpriser i boligmarkedet</i> .....	8
2.3 STATLIGE FØRINGER FOR BOLIGSOSIALT ARBEID.....	10
2.3.1 <i>Nasjonal strategi</i> .....	10
2.3.2 <i>Boliglånsforskriften</i> .....	13
2.3.3 <i>Husbankens virkemidler</i> .....	14
2.4 KOMMUNENS HANDLINGSROM I BOLIGSOSIALT ARBEID .....	16
2.4.1 <i>Kommunen som reguleringsmyndighet</i> .....	17
2.4.2 <i>Oslo kommune som boligbygger</i> .....	19
2.5 FAGLITTERATUR OG TIDLIGERE FORSKNING.....	21
2.5.1 <i>Eiendomsutvikling som samfunnsansvar</i> .....	21
2.5.2 <i>Eieretablering av vanskeligstilte på boligmarkedet</i> .....	23
2.5.3 <i>Utleieboliger for vanskeligstilte</i> .....	25
2.5.4 <i>Leie før eie - en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper</i> .....	26
<b>3 METODE OG FORSKNINGSDESIGN</b> .....	<b>28</b>
3.1 VALG AV METODE.....	28
3.2 FORSKNINGSDESIGN .....	29
3.3 DATAINNSAMLINGSPROESSEN .....	30
3.3.1 <i>Kvalitativt dybdeintervju</i> .....	30
3.3.2 <i>Valg av informanter</i> .....	31
3.3.3 <i>Intervjuguide</i> .....	32
3.3.4 <i>Gjennomføring av intervju</i> .....	32
3.4 STRATEGI FOR Å PROSESSERE DATA .....	34
3.4.1 <i>Fortolkning av funnene</i> .....	34
3.5 ETIKK.....	35
3.6 METODEDISKUSJON .....	35
3.6.1 <i>Validitet</i> .....	36
3.6.2 <i>Reliabilitet</i> .....	36
3.6.3 <i>Andre refleksjoner</i> .....	37
<b>4 EMPIRISKE FUNN OG ANALYSER</b> .....	<b>41</b>

4.1 SAMARBEID MED HUSBANKEN .....	41
4.2 HUSBANKFINANSIERING .....	45
4.2.1 Lån til boligkvalitet.....	45
4.2.2 Husbankfinansiering som et gunstig lån.....	47
4.2.3 Tilvisningsavtalen i lån til utleieboliger.....	50
4.3 EIERETABLERING OG BOLIGKJØPSMODELLER.....	52
4.3.1 Eieretablering av vanskeligstilte.....	52
4.3.2 Erfaringer med boligkjøpsmodeller.....	54
4.3.3 Viderealg eller leie til eie i et tilvisningsprosjekt.....	54
4.3.4 Alternative kombinasjoner av boligkjøpsmodeller.....	56
4.3.5 Utbyggers tanker om boligkjøpsmodeller for å hjelpe vanskeligstilte.....	59
4.4 HUSBANKENS, KOMMUNENES OG UTBYGGERS ROLLE I DET BOLIGSOSIALE ARBEIDET .....	61
4.4.1 Boligpolitisk mål om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet.....	61
4.4.2 Kommunale insentiver for boligsosiale prosjekter.....	64
4.4.3 Kommunen som reguleringsmyndighet .....	66
4.4.4 Rollen til privat utbygger.....	70
4.5 UTLEIEMARKEDET .....	71
<b>5 DISKUSJON .....</b>	<b>73</b>
5.1 EIERETABLERING MED HUSBANKENS LÅNEORDNINGER .....	73
5.1.1 Eierpotensial med startlån.....	73
5.1.2 Lån til boligkvalitet.....	74
5.1.3 Lån til utleiebolig.....	76
5.2 EIERETABLERING MED BOLIGKJØPSMODELLER.....	80
5.2.1 Startlån og boligkjøpsmodeller.....	80
5.2.2 Prosjekteierskap til boligkjøpsmodeller.....	81
5.2.3 Kan kommunen stille krav til boligkjøpsmodeller?.....	82
5.2.4 Husbankfinansiering for boligkjøpsmodeller.....	84
5.3 DEN BOLIGSOSIALE TREKANTEN .....	85
5.3.1 Utbyggere tar samfunnsansvar.....	86
5.3.2 Samarbeid med kommunen.....	86
5.3.3 Samarbeid med Husbanken.....	87
<b>6 KONKLUSJON .....</b>	<b>88</b>
6.1 FORSKNINGSPØRSMÅL .....	88
6.2 PROBLEMSTILLING .....	90
6.3 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING.....	90
<b>REFERANSELISTE .....</b>	<b>91</b>
<b>VEDLEGG 1: INFORMASJONSSKRIV.....</b>	<b>98</b>
<b>VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDE PRIVATE UTBYGGERE .....</b>	<b>101</b>
<b>VEDLEGG 3: INTERVJUGUIDE BOLIGKONTOR.....</b>	<b>104</b>



# Begreper og definisjoner

## Vanskeligstilte på boligmarkedet

Begrepet «vanskeligstilte» er et overordnet begrep og omhandler ikke en bestemt gruppe i samfunnet. Det finnes mange ulike definisjoner av begrepet vanskeligstilte og hvilken definisjon som benyttes kan ha betydning for hvor mange mennesker og hvem som anses som vanskeligstilt. I henhold til regjeringens nasjonale strategi for den boligsosiale politikken *Alle trenger et trygt hjem (2021-2024)* (2020, s. 5) defineres vanskeligstilte som:

Dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig, og som befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner:

- er uten bolig
- står i fare for å miste boligen sin
- bor i uegnet bolig eller bomiljø

Det kan skilles mellom varig og midlertidig vanskeligstilte (Sørvoll & Aarset, 2015, s. 19). Varig vanskeligstilte kan brukes om personer som har varige problemer med å skaffe seg og beholde egnet bolig. Dette kan for eksempel være personer som bor på hospits og har rusproblemer (ibid). Midlertidig vanskeligstilte er personer som antas å ha midlertidige utfordringer i boligsituasjonen, eksempelvis en aleneforsørger som trenger bostøtte for å betale husleie (ibid).

Regjeringens definisjon av vanskeligstilte er vid og omhandler forskjellige utfordringer. Dette forskningsarbeidet vil kun omhandle økonomisk vanskeligstilte. For å kunne regnes som vanskeligstilt er det en forutsetning at husholdningen kategoriseres som en lavinntektshusholdning (Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedlegg 1, 2020, s. 3). Lavinntektshusholdning kan defineres som «husholdningsinntekt under 60 prosent av medianinntekt» (ibid, s. 12). For en enslig var denne lavinntektsgrensen 228 400 kroner i 2018 (Omholt, 2020, s. 24). For en enslig forsørger med ett barn var grensen 297 000 kroner (Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedlegg 1, 2020, s. 3).

## Osloregionen

I forskningsarbeidet brukes Osloregionen som et begrep for Oslo-tettsted og er det sammenhengende bebygde området (tettbygd areal) i Oslo, samt nabokommunene Asker, Bærum, Lier, Lillestrøm, Lørenskog, Nittedal, Nordre Follo og Rælingen (Paus, 2022).

## Boligkjøpsmodeller

Boligkjøpsmodeller er modeller som på ulike måter bistår personer som mangler egenkapital eller betjeningsevne på boutgifter til å kjøpe bolig. Bruken av boligkjøpsmodeller er et relativt nytt konsept, som private utbyggere og kommuner benytter i boligprosjekter.

### Leie til eie modeller

Det finnes flere ulike varianter av leie til eie modeller. Leie til eie modeller går ut på at personer leier en bolig i tre til fem år, med en opsjon om å kjøpe boligen når leieperioden er over (Usbl, u.å., Leie til eie). I de fleste modeller fastsettes kjøpsprisen ved kontraktsinngåelse, og en eventuell verdistigning kan disponeres som egenkapital ved kjøp (ibid). I leieperioden betales markedsleie eller annen avtalt husleie for boligen.

### Deleie-modeller

Deleie-modeller betyr at en kjøper eier en andel av en bolig, minst 50 prosent, og leier den resterende andelen av utbygger (OBOS, u.å., OBOS Deleie). Etterhvert som økonomien bedres, kan personen kjøpe en større og større andel av boligen til boligkjøperen eier hele boligen selv. I leieperioden betales markedsleie for den delen av boligen som vedkommende enda ikke eier (ibid).

### Eier-ordninger

I Eier-ordninger selges boligen til 10-15 prosent under markedspris. Dersom kjøper ønsker å selge boligen på et senere tidspunkt har utbygger forkjøpsrett til pris justert for prisstigning i kommunen i perioden (OBOS, u.å., OBOS Bostart).

## Den tredje boligsektor

Det finnes forskjellige definisjoner av begrepet den tredje boligsektor. Fra et kommersielt perspektiv kan den tredje boligsektor oppfattes som en markedsgruppe som skal hjelpes inn på eiermarkedet (Christiansen & Kjærås, 2021). Sektoren kan også omtales «som et middel for å etablere langsiktige og stabile bosituasjoner utenfor det kommersielle boligmarkedet» (ibid). Andre omtaler begrepet som et marked mellom det kommersielle boligmarkedet og de kommunale tilbudene (Prosser, 2020).

## Mellomsjiktet

I dette forskningsarbeidet benyttes begrepet mellomsjiktet om personer som ikke kvalifiserer til ordinært boliglån eller startlån og bostøtte (Christiansen, under utarbeidelse). Personene som kategoriseres i mellomsjiktet kan være alt fra unge førstegangskjøpere, fraskilte foreldre, barnefamilier med begrenset inntekt med mer.

## «Den boligsosiale trekanten»

I denne oppgaven har vi valgt å betegne samarbeid om boligsosialt arbeid mellom kommune, Husbanken og private utbyggere som «den boligsosiale trekanten». Vi har laget begrepet for å lettere illustrere avhengighetsforholdet mellom de tre aktørene.

## Offentlig-privat samarbeid

Offentlig-privat samarbeid (OPS) er et tvetydig begrep og kan defineres på mange ulike måter avhengig av kontekst. De mest vanlige formene for OPS-kontrakter er ofte i forbindelse med samferdsel og infrastruktur, og offentlige bygninger. OPS begrepet er også benyttet i forbindelse med boligsosialt arbeid. I en utredning fra PricewaterhouseCooper (PWC) avgitt til Husbanken vurderes offentlig-privat samarbeid som en modell for framskaffelse og drift av boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet. Der defineres OPS som et samarbeid mellom offentlig og privat sektor, der samarbeidspartneren velges etter konkurranse og er organisert rundt behovet om å løse en oppgave for et offentlig organ (PWC, 2004, s. 8).

# Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid «handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet» (Departementene, 2014, s. 8).

## 1 Innledning

I den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken *Alle trenger et trygt hjem (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5)* står det at «den største utfordringen i boligpolitikken er at en del husholdninger ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Det er alvorlig for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Den gruppen mennesker som har størst utfordringer med å skaffe seg og beholde egnet bolig omtales ofte som vanskeligstilte på boligmarkedet. Vanskeligstilte på boligmarkedet er målgruppen for det boligsosiale arbeidet og det er Husbanken og kommunene som skal forebygge at folk får boligproblemer (ibid).

For å forsterke innsatsen i det boligsosiale arbeidet er det et mål at flere skal kunne eie egen bolig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7). Blant tiltakene for å oppnå målet er å prioritere startlån i årene som kommer og stimulere til flere offentlig og private boligkjøpsmodeller for vanskeligstilte (ibid, s. 12). Det er flere tidligere forskningsarbeider som forsker på Husbankens startlåns- og bostøtteordning i forbindelse med eieretablering av vanskeligstilte. Husbanken og kommunen har imidlertid andre virkemidler i det boligsosiale arbeidet, og vi er nysgjerrige på om Husbankens låneordninger til private utbyggere kan bidra til eieretablering av vanskeligstilte og skalering av boligkjøpsmodeller.

### 1.1 Problemstilling

Hensikten med dette forskningsarbeidet er å vurdere om det finnes andre alternative virkemidler, enn startlån, som kan benyttes for å oppnå regjeringens mål om eieretablering av vanskeligstilte. Vi som eiendomsutviklingsstudenter har vært spesielt opptatt av om private utbyggere kan ta del i det boligsosiale arbeidet uten at det går på bekostning av deres kommersielle virksomhet. Forskningsarbeidet har hatt som mål å undersøke hvordan utbyggere og kommunene opplever Husbankens låneordninger, og hvordan deres erfaringer kan påvirke

det boligpolitiske målet om eieretablering. Problemstillingen som legger grunnlaget for forskningsarbeidet er:

*Finnes det mulighetsrom i Husbankens låneordninger til private utbyggere som kan stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?*

For å besvare problemstillingen som en helhet vil følgende forskningsspørsmål legge føringer for forskningsarbeidet:

1. Kan Husbankens låneordninger stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
2. Kan boligkjøpsmodeller stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
3. Hvordan opplever private utbyggere samarbeidet med kommunene og Husbanken?

## 1.2 Avgrensninger

Vi har foretatt flere avgrensninger i denne oppgaven, da temaet er stort og komplekst. Grunnet tidsbegrensninger har vi ikke hatt anledning til å belyse alle viktige aspekter i det boligsosiale arbeidet, og har valgt oss ut de temaene vi anser som mest aktuelle for å besvare problemstillingen. Denne oppgaven fokuserer i størst grad på å belyse relevante funn og legger mindre fokus på løsninger.

I forbindelse med Husbankens låneordninger har vi valgt å ikke omtale låneordningen for studentboliger, da studenter ikke kategoriseres som vanskeligstilte på boligmarkedet. Seniorer omtales gjerne som en egen gruppe mennesker med boligsosiale behov. Vi har valgt å ikke omtale disse menneskene som en egen gruppe, men dersom enkeltindivider av seniorer er økonomisk vanskeligstilte eller kan kategoriseres i mellomsjiktet, inngår også de i våre definisjoner på lik linje som øvrige personer.

Det eksisterer en del forskningsarbeider som vurderer startlånsordningen for eieretablering av vanskeligstilte. I denne oppgaven har vi valgt å ikke vurdere startlånsordningen som et virkemiddel i seg selv, men vil omtale låneordningen i de sammenhengene det er nødvendig.

Det finnes mange boligkjøpsmodeller som er ulike variasjoner av deleie, leie til eie og eierordninger. I dette forskningsarbeidet omtaler vi boligkjøpsmodellene ved disse navnene, men tar ikke hensyn til mindre forskjeller mellom aktørenes praktisering av modellene.

## 2 Bakgrunn

Dette bakgrunns kapittelet vil legge frem relevant bakgrunnsinformasjon og tidligere forskning som legger føringer for forskningsarbeidet. Først vil vi introdusere boligpolitisk historie og dagens boligmarked (2022). Videre vil vi fremlegge sentrale statlige føringer og Husbankens økonomiske virkemidler i boligsosial sammenheng. Deretter vil kommunen som reguleringsmyndighet og boligbygger presenteres. Faglitteratur om eiendomsutvikling vil så fremlegges. Til slutt har vi trukket frem noe tidligere forskning om eieretablering av vanskeligstilte, lån til utleiebolig og leie til eie.

### 2.1 Boligpolitikken historie

Boligpolitikk handler om offentlige myndigheters politiske styring og tiltak i forbindelse med boligforhold i Norge (Valheim, 2021). Boligpolitikken i Norge har røtter langt tilbake, og tidlig på 1900-tallet oppsto det første boligbyggelaget i Oslo. Boligbyggelaget OBOS ble etablert på 1930-tallet og var Oslo kommunes byggende organ (OBOS, u.å., OBOS-banken). Etter andre verdenskrig endret boligpolitikken seg, noe som har hatt betydning for dagens boligmarked.

Andre verdenskrig medførte store ødelegelser og i tiden etter krigen var boligbehovet i Norge stort. Boligpolitikken fikk avgjørende betydning for landets oppbygging. Det ble uttrykt at flest mulig skulle eie egen bolig til en pris som var rimelig i forhold til befolkningens inntekter (Sørvoll, 2011a, s. 22). Samarbeid mellom staten, kommunene og boligbyggelag var viktig for å nå disse målene. Staten opprettet Husbanken i 1946 som et redskap for å finansiere boligforsyningen, der formålet var å yte lån til gunstige betingelser slik at selvbyggere og boligbyggelag kunne bygge rimelige boliger (ibid, 18). Staten regulerte også det private utleiemarkedet ved å regulere prisene på husleiene og i borettslagsektoren. Staten delegerte boligpolitiske oppgaver til kommunene, og på regionalt nivå ble kommunalt eide tomter videresolgt til selvbyggere og boligbyggelag til en rimelig penge (ibid, s 22). Norske boligeiere

fikk statlig støtte og indirekte støtte gjennom fradrag av gjeldsrenter, momskompensasjon og lav boligbeskatning (ibid). Dette medførte at andelen boligeiere i Norge økte betraktelig.

Boligpolitikken gjennomgikk en markedsorientering mot slutten av 1970-tallet og frem mot årtusenskiftet. Husbankens midler ble kuttet ned, kommunens tomtepolitikk opphørte mange steder og ble deregulert. Reguleringen av husleiene og prisreguleringen på borettslagsleiligheter ble avviklet og boligsubsidiene ble skåret ned (Sørvoll, 2011a, s. 23). I perioden rundt årtusenskiftet hadde de fleste nordmenn god boligstandard og de private kredittinstitusjonene fungerte normalt igjen (Husbanken, 2020a).

Eierlinjen står fremdeles sterkt i Norge, og det er fortsatt et boligpolitisk mål at flest mulig som ønsker det, skal eie egen bolig. Etter at landet ble oppbygget etter krigen har de boligpolitiske målsettingene endret seg til å i større grad rette seg mot de mest vanskeligstilte på boligmarkedet (Sørvoll, 2011a, s. 20). Det er staten som fastsetter de overordnede målene og de juridiske rammevilkårene for boligpolitikken, men kommunene har myndighet og ansvar til å gjennomføre de boligpolitiske målene. Boligbyggelagene er blitt mer kommersielle aktører i boligmarkedet og dermed fått andre roller enn tidligere (Leikvam & Olsson, 2018, s. 96).

## 2.2 Boligmarkedet

Det er eiermarkedet som er dominerende i boligmarkedet i Norge, hvor hele 76,4 prosent av Norges husholdninger eier boligen de bor i (SSB, 2022a). Antallet husholdninger som bor i en eid bolig i Oslo utgjør omtrent 68,7 prosent og er noe lavere enn den totale andelen eierhusholdninger i hele Norge (ibid). Boligpolitikken i etterkrigstiden har også medført et mindre prioritert og velfungerende leiemarked preget av midlertidige og kortvarige leieforhold (Sandlie & Sørvoll, 2017). Selv om leiemarkedet utgjør en liten andel av boligmarkedet, er utleieboliger fortsatt viktig for de som ikke ønsker eller har mulighet til å skaffe eid bolig (ibid). I 2021 var 23,6 prosent av husholdningene i Norge leietakere og i Oslo var leieandelen høyere på 31,3 prosent (SSB, 2022a).

### 2.2.1 Boligpriser i boligmarkedet

Boligprisene i boligmarkedet påvirkes av flere forhold, blant annet tilbud og etterspørsel, styringsrenten, utbyggingsaktivitet og lønnsvekst. I henhold til Geltner, Miller, Clayton og Eichholtz (2014) kan likevekts forholdet mellom tilbud og etterspørsel i boligmarkedet illustreres i firekvadrantmodellen. Tilbudet av boliger handler både om hvor mange eksisterende boliger som legges ut for salg/leie, samt tilførsel av nye boliger på markedet. Etterspørsel handler om hvor mange som ønsker å kjøpe eller leie bolig. Dersom tilbudet av boliger er lavere enn etterspørselen vil boligprisene øke, og motsatt dersom tilbudet er høyere enn etterspørselen vil boligprisene synke (ibid).

#### Styringsrenten

Norges Banks styringsrente påvirker bankenes rentetilbud på innskudd og utlån til kunder (Norges Bank, u.å., Styringsrenten). I perioden 2018 til mars 2020 ble styringsrenten gradvis satt opp fra 0,5 til 1,5 prosent (ibid). Covid-19 pandemien medførte at styringsrenten i løpet av 2020 ble satt ned til null, mens den i siste kvartal 2021 ble satt opp til 0,25 og videre 0,5 første kvartal 2022 (ibid). Norges Bank vurderer styringsrenten flere ganger i året og det er forventet at renten vil settes opp ytterligere i løpet av de neste årene. Styringsrenten vil ha innvirkning på husholdningenes lånekostnader og betjeningsevne ved boliglånsopptak.

#### Utbyggingsaktivitet

Utbyggingsaktivitet handler om utbygging og tilførsel av nye boliger i boligmarkedet. Ifølge Geltner et al. (2014) sin firekvadrantmodell vil økt etterspørsel føre til mer nybygging og boligmassen øker dersom tilførselen av boliger er større enn avgangen. Kostnadsnivået for nybygg har påvirkning for tilførselen av nye boliger, og kan deles i byggekostnader og tomtekostnader. Byggekostnadene vil variere basert på blant annet kostnadene for materialer, arbeidskraft, produktivitet av byggingen, renten på byggelån, myndighetenes krav til boligen, mv. (NOU 2002: 2, s. 33). Etterspørsel etter arbeidskraft, materialer og utstyr vil skape konkurranse mellom bransjeaktører, men også mellom bransjen og andre økonomiske anvendelser (ibid). Småhusplanen for Oslo kommune er under revidering i 2022 med bakgrunn i at den i større grad skal bidra til å skjerme småhusområdene i ytre by og sikre de grønne verdiene når det skal bygges innenfor småhusplanen (Oslo kommune, u.å. Revisjon av småhusplanen). Den 4. april 2022 la Plan- og bygningsetaten frem et «midlertidig forbud mot



store tiltak i de områdene det gjelder» (ibid). Småhusplanen representerer et stort segment av boligmarkedet i Oslo, og vil derfor kunne påvirke byggeaktiviteten i årene som kommer (ibid).

Tomtekostnader har også påvirkning på utbyggingsaktiviteten og består av erverving av råtomt, men også opparbeidelse og utvikling på tomten (NOU 2002: 2, s. 33). Faktorer som i stor grad kan påvirke kostnadene er blant annet kommunal medvirkning sammen med regulering og utbygging av infrastruktur i sammenheng med rekkefølgekrav. I tillegg er det knapphet om arealer i Oslos bykjerne, noe som reflekteres med høyere tomtepriser enn andre steder i landet (ibid, s. 36).

I starten av 2021 var det rundt 345 000 boliger i Oslo, som er en økning på omtrent 0,8 prosent fra 2020 (Oslo kommune, u.å., Boligmengden). Veksten året før var større, med omtrent 1,7 prosent (ibid). Dette forklares først og fremst med ny boligbygging, men ombygging, bruksendring, brann og riving spiller også inn (ibid). I Oslo er det indre by som har dominert boligbyggingen de siste ti årene, og i 2020 sto dette området for omtrent 53 prosent av boligbyggingen i Oslo (Oslo kommune, u.å., Byggevirkksomhet).

#### Boligpriser og lønnsvekst i eiermarkedet

Boligpriser kan gi en indikasjon på etterspørselen og tilbudet i boligmarkedet. Vi har hentet inn boligpriser fra Krogsvæn (u.å., Prisutvikling for Norge) sin boligstatistikk i perioden 2012 til april 2022. Vi bruker sykepleierindeksen til Eiendom Norge fra 2021 til å sammenligne med boligprisene. I henhold til Eiendom Norge (2022) måler sykepleierindeksen hvor stor andel av de omsatte boligene i et område en singel sykepleier får finansiering til å kjøpe. Dersom boligprisene er lave har sykepleieren anledning til å kjøpe en høy andel av boligene, og motsatt hvis boligprisene er høye. Årsaken til at vi benytter sykepleierindeksen som sammenligningsgrunnlag er fordi Eiendom Norge (2022) mener at sykepleierlyktet representerer en typisk god norsk inntekt som i liten grad er konjunkturavhengig. I 2021 var gjennomsnittslønnen til en sykepleier 600 056 kroner (ibid).

Boligprisene i Norge har økt gradvis, eksempelvis økte boligprisene fra utgangen av 2012 til utgangen av 2017 med 26 prosent (Krogsvæn, u.å., Prisutvikling for Norge). Fra 2017 til 2021 har boligprisene i Norge økt med 27 prosent (ibid). Inntektsveksten til en sykepleier var på 14,35 prosent fra 2012 til 2017, og videre 10,10 prosent fra 2017 til 2021 (Eiendom Norge,

2022). Det betyr at boligprisveksten i Norge har ligget på et høyere nivå enn den gjennomsnittlige lønnsveksten. For Oslo i perioden 2012 til 2017 utgjorde boligprisveksten 34 prosent. Fra 2017 frem til i dag (april 2022) har boligprisene økt med 37 prosent. Ifølge Krogsveen (2022) har boligprisene i Oslo økt med omtrent det dobbelte av landsgjennomsnittet de siste fem årene. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo er 70 prosent høyere enn landsgjennomsnittet i april 2022 (Krogsveen, u.å., Prisutvikling for Norge). I henhold til sykepleierindeksen hadde en singel sykepleier råd til å kjøpe 1,7 prosent av boligene i Oslo i 2021, noe som tilsvarer 2 av 100 boliger (Eiendom Norge, 2022).

#### Husleiepriser på leiemarkedet

De fleste utleieboliger er privateid, og husleien i leiemarkedet styres av markedspris. I Norge var gjennomsnittlig husleie for en to-roms 9 530 kroner i 2021 (SSB, 2021a). For en fireroms var gjennomsnittsleien for hele landet på 12 470 kroner (ibid). Gjennomsnittlig husleie i måneden i Oslo og Bærum kommune i 2021 var henholdsvis 29,17 prosent dyrere for en to-roms og 49,88 prosent dyrere for en fireroms (ibid).

## 2.3 Statlige føringer for boligsosialt arbeid

### 2.3.1 Nasjonal strategi

#### Alle trenger et trygt hjem

I regjeringens nasjonale strategi *Alle trenger et trygt hjem (2021-2024)*, fremkommer dagens nasjonale føringer for det boligsosiale arbeidet. Ifølge statistisk sentralbyrå (SSB) er det anslått 179 000 vanskeligstilte personer på boligmarkedet i 2019, hvilket utgjorde 3,5 prosent av befolkningen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 6). Det er utviklet fire målsettinger for det boligsosiale arbeidet de kommende årene:

1. Flere skal kunne eie egen bolig

Regjeringen ønsker at flere skal kunne eie sin egen bolig. Det viktigste arbeidet for å få til dette vil være å «fortsatt prioritere startlån i årene fremover, og stimulere til flere offentlige og private leie-til-eie modeller og andre kjøpsmodeller for dem som med litt ekstra hjelp og tid kan kjøpe egen bolig» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 12).

## 2. Leie skal være et trygt alternativ

Regjeringen ønsker også at leie skal være et trygt alternativ. Fordi flere ikke har mulighet til eller ønsker å eie bolig, er leiemarkedet viktig. I dag er derimot leiemarkedet preget av dårlige boforhold og ustabilitet. For å gjøre leie til et trygt og godt alternativ vil Regjeringen blant annet vurdere minstetiden til leiekontrakter, styrke bostøtten og gi flere lån fra Husbanken til utleieboliger (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 16).

## 3. Sosial bærekraft i boligpolitikken

Den sosiale bærekraften er vel så viktig som økonomisk og miljømessig bærekraft, og Regjeringen ønsker å jobbe med bolig og velferd i alle ledd i planleggingen for å styrke den sosiale bærekraften i boligpolitikken (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 23). Tiltakene for å styrke den sosiale bærekraften vil være å vurdere om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn, bidra til flere egnede boliger for eldre og tilby finansiering av boliger i distriktene (ibid).

## 4. Tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse

For å definere tydelige roller i det boligsosiale arbeidet ønsker Regjeringen å foreslå en ny boligsosial lov som klargjør kommunens ansvar (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 28). Årsaken er at kommunene har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I tillegg vil regjeringen styrke statsforvalterens samordningsrolle og boligsosiale fagmiljø, utvikle en kompetanseplan til nytte for alle kommuner og utvikler flere digitale løsninger (ibid).

Regjeringen retter sine boligsosiale målsettinger særlig mot personer som står i fare for å bli eller er bostedsløse, barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7).

### Bostedsløse

Bostedsløse personer er personer med sammensatte og vedvarende problemer, og som særlig sliter med psykiske lidelser og rusavhengighet. Regjeringen har et mål å etablere samarbeid på ulike forvaltningsnivå og sektorer for å bekjempe bostedsløshet og samtidig tilby et større mangfold av boligtilbud (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7).

## Barn og unge

Med barn og unge som er vanskeligstilte menes også de som bor i familier med vedvarende lav inntekt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7). Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier *Like muligheter i oppveksten (2020-2023)* tar opp tema knyttet til bosituasjon for lavinntektsfamilier, hvor det fremkommer at lavinntektsfamilier ofte har dårligere boforhold enn andre (Departementene, 2019, s. 40). Det viktigste arbeidet regjeringen gjør de neste årene er å sørge for at startlån hjelper flere familier fra leie til eie (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7).

## Bolig for velferd

Den tidligere nasjonale strategien for 2014-2020 het *Bolig for velferd* (Departementene, 2014). Det var tre målsettinger som var ledende i det boligsosiale arbeidet:

### 1. Alle skal ha et godt sted å bo

Målet handlet om at alle skulle ha et godt sted å bo med god kvalitet og forutsigbarhet til en boligøkonomi som er håndterbar (Departementene, 2014, s. 17). Innsatsområdene som var prioritert var hjelp fra midlertidig til varig bolig og hjelp til å skaffe en egnet bolig.

### 2. Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet

For flere mennesker er sosiale tjenester og helse- og omsorgstjenester viktig for å mestre et boforhold. Regjeringens innsatsområder for å nå dette målet var å forhindre utkastelser og gi oppfølging og tjenester i hjemmet (Departementene, 2014, s. 22).

### 3. Den offentlige instansen skal være helhetlig og effektiv

Regjeringen ønsker å rette innsatsen der behovene er størst og det boligsosiale arbeidet skal være kunnskapsbasert. I tillegg skal arbeidet være godt organisert på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer (Departementene, 2014, s. 25) Derfor var Regjeringens innsatsområder å sikre god styring og målretting av arbeidet, stimulere til nytenkning og sosial innovasjon, og planlegge for gode bomiljøer (ibid).

### 2.3.2 Boliglånsforskriften

Dagens boliglånsforskrift er gjeldende for 2021-2022 (boliglånsforskriften, 2019). Forskriften har til hensikt å regulere husholdningers gjeld og setter derfor krav til bankers utlånspraksis for lån til bolig. Den stiller krav til blant annet låntakers betjeningsevne, gjeld sammenlignet med inntekt, størrelse på boliglån i forhold til boligens verdi og avdragsbetaling for boliglån med høy betjeningsgrad (boliglånsforskriften, 2019). Banken skal fortsatt ha anledning til å kunne bruke skjønn og vurdere hver enkelt sak individuelt. For å regulere bankens muligheter til dette, åpner forskriften opp for at en andel av bankens utlån kan bryte med enkelte krav. Bankene har en «fleksibilitetskvote» som betyr at bankene har lov til å gi ut lån til kunder som ikke oppfyller alle kravene i boliglånsforskriften (ibid, §8). Fleksibilitetskvoten for Oslo kommune er på 8 prosent av utlånsvolumet per kvartal, og i resten av landet gjelder 10 prosent av utlånsvolumet per kvartal (ibid).

Det fremkommer av boliglånsforskriftens §5 (2019) at det stilles krav til at banken skal beregne låntakerens evne til å betjene lånet. I denne beregningen skal låntakerens inntekt og relevante utgifter tas med i vurderingen. Videre skal banken legge til grunn en rente som er 5 prosentpoeng høyere enn gjeldende rentenivå for å forsikre seg om at låntaker har god nok betjeningsevne ved uforutsette kostnader, markedssvingninger m.m. (ibid).

Boliglånsforskriftens §7 (2019) stiller krav til boliglånets størrelse. Boliger er et godt grunnlag for å gi lån da de kan pantsettes (NOU 2002: 2). Fordi at bankene må ta hensyn til verdifall og kostnader til tvangsinn drivelse av pantet, har de ikke uten videre mulighet til å gi lån som svarer til hele boligens verdi (ibid). For å få full finansiering av boliger må låntakeren ha høye og sikre inntekter slik at bankene anser tilbakebetalingsevnen som god, eller at låntakeren kan stille med tilleggsikkerhet fra andre (ibid). Personer som ikke oppnår dette, vil møte krav til egenkapital i boligen (ibid). Maksimal belåningsgrad er i henhold til boliglånsforskriftens §7 på 85 prosent for primærbolig og 60 prosent for sekundærbolig (boliglånsforskriften, 2019). Maksimal gjeldsgrad er 500 prosent, og stresstest av betjeningsevne ved renteøkning på 5 prosentpoeng (ibid). I praksis betyr dette at en låntaker må gå inn med minst 15 prosent i egenkapital for å kjøpe bolig. Forskriftens belåningsgrenser for bolig gjelder blant annet for enkeltpersoner, enkeltpersonsforetak og juridiske personer (selskaper) (ibid).

### 2.3.3 Husbankens virkemidler

Husbanken er underlagt kommunal- og moderniseringsdepartementet og har hjemmel i Husbankloven §1, §8 og §10 og forskrift om lån fra Husbanken (Husbankloven, 2009; forskrift om lov fra Husbanken, 2019). Husbankens låne- og støtteordninger og kommunal boligpolitikk er selektiv ved at målsettingene hovedsakelig er rettet mot de mest vanskeligstilte. Husbanken sin rolle i dag er å forebygge at personer ikke blir vanskeligstilte på boligmarkedet og bidra til at vanskeligstilte kan skaffe seg og beholde egnet bolig (Husbanken, u.å., Om Husbanken). Husbanken har både en rolle som kunnskapsutvikler og kompetanseoverfører i arbeidet med forskning, innovasjon og digitale løsninger, samt en rolle som forvalter av økonomiske tilskudd- og låneordninger (ibid). I det videre vil Husbankens mest sentrale økonomiske virkemidler presenteres:

#### Bostøtte

Bostøtte er én av Husbanken sine støtteordninger for vanskeligstilte personer og tildeles til privatpersoner som har lave inntekter og høye boutgifter (Husbanken, u.å., Bostøtte). Det tildeles derimot ikke bostøtte til personer der inntektsgrunnlaget i husstanden overstiger øvre grense for inntekter, uavhengig av hvor høye boutgiftene til husstanden er. Det er kommunen som er ansvarlig for å fordele og tildele bostøtte, og er derfor ansvarlig for å ha kontakt med søkere.

Bostøtteordningen er regulert i lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot (2012). Loven gir personer rett til bostøtte dersom søkeren a) er 18 år eller har egne barn som bor i boligen, b) svarer for boutgifter i en bolig som fyller vilkårene i bostøtteleven §5, og c) selv bor i husstanden, jf. bostøtteleven §3. Det stilles også krav til boligen for å ha rett til bostøtte. I henhold til §5 er vilkårene for boligstøtte at boligen a) er godkjent som bolig, b) er en selvstendig bolig med egen inngang, c) har eget bad og toalett, og gir anledning til matlaging, og d) gir mulighet for hvile. I bostøtteleven heter det også at beregningsgrunnlaget for bostøttebeløpet er en fastsatt prosent av differansen mellom godkjente boutgifter og en egenandel, jf. §6. Egenandelen blir fastsatt ut fra inntekten og formuen til husstanden.

#### Startlån

Husbanken tilbyr også startlån til vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlån tildeles privatpersoner som har hatt langvarige problemer med å kjøpe eller tilpasse egen bolig med lån

i vanlig bank og har utfordringer med å spare opp egenkapital (Husbanken, u.å., Startlån og tilskudd fra kommunen). Det er ikke et krav om egenkapital for å få startlån (ibid). Kommunen sender søknad til Husbanken hvert år om sitt kapitalbehov til startlån. Det er kommunen som er ansvarlig for å behandle søknader om startlån fra privatpersoner og tildele lånet til målgruppen.

#### Grunnlån

Frem til og med 2019 var «Grunnlån» en samlebetegnelse for husbankens låneordninger til boligkvalitet, utleieboliger og studentboliger. Fra 2020 ble grunnlånet delt opp i flere låne- og tilskuddsordninger.

#### Lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet er et økonomisk virkemiddel som skal stimulere til boligforsyning og bygging av boliger som oppfyller spesifikke krav til tilgjengelighet eller miljø og energi utover kravene i TEK17. Lån til boligkvalitet kan deles inn i to låneordninger, 1) lån til livsløpsboliger og 2) lån til miljøvennlige boliger. Livsløpsboliger er betegnelsen for boliger som oppfyller krav til god tilgjengelighet utover TEK17, og som er tilrettelagt for at mennesker kan bo i boligen gjennom hele livsløpet (Husbanken, u.å., Lån til boligkvalitet). Miljøvennlige boliger er boliger som har BREEAM-NOR-sertifisering eller svanemerkesertifikat, eller som oppfyller 3 av 5 miljøkriterier (Husbanken, u.å., Lån til å bygge miljøvennlige boliger). Dersom den private utbyggeren oppfyller kravene til livsløpsbolig eller miljøvennlige boliger gir Husbanken en prosjektgodkjennelse og en ramme for prosjektet. Deretter har kjøpere av boligene i prosjektet anledning til å søke Husbanken om lånefinansiering. Kjøperen vil da gjennomgå en kredittvurdering på lik linje som i andre banker. Det betyr at Husbanken ikke gir lån direkte til den private utbyggeren, men direkte til kjøperen.

#### Lån til utleieboliger

For å bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte tilbyr Husbanken lån til utleieboliger. Dette lånet stiller ingen ytterligere krav til boligkvalitet utover TEK17 (Husbanken, 2021, §3-1). Kommunen kan få lån dersom boligene tildeles vanskeligstilte i minst 30 år (ibid, §3-2). Bransjeaktører som har til formål å leie ut boliger til vanskeligstilte

kan få lån dersom det foreligger en tilvising- eller tildelingsavtale med kommunen som gir kommunen eksklusiv rett til deler av eller hele andelen av boligene i prosjektet.

#### Tilvisningsavtale

En tilvisningsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger, som gir kommunen rett til 40 prosent av boligene i boligprosjektet i minst 20 år. Kommunen får en rett til leie ut boligene til vanskeligstilte, mens de resterende 60 prosent av boligene i prosjektet kan utbygger leie ut på det private utleiemarkedet (Veiviseren, u.å. a, Forskjellen på tilvisningsavtale og tildelingsavtale). Kommunen har derimot ingen plikt til å benytte tilvisningsretten, og ledige boliger kan leies ut på det private markedet i henhold til oppgitte frister i tilvisningsavtalen. For at en tilvisningsavtale skal komme i stand, må kommunen utlyse sitt boligbehov i en anskaffelsesprosess som er i henhold til anskaffelsesloven (2016). Kommunen velger så hvilke prosjekter og private utbyggere de ønsker å inngå tilvisningsavtale med. Når avtalen foreligger, kan den private utbyggeren søke om lån til utleieboliger.

#### Tildelingsavtale

En tildelingsavtale er en avtale mellom kommune og utbygger som gir kommunen rett til å tildele alle boligene i et boligprosjekt til vanskeligstilte på boligmarkedet i minst 30 år, dersom prosjektet også har fått utleieboligtilskudd fra Husbanken (Husbanken, 2021, §3-2). Dersom kommunen ikke benytter seg av tildelingsretten, er eier ansvarlig for at boligen brukes i tråd med føringene (Veiviseren, u.å. a., Forskjellen på tilvisningsavtale og tildelingsavtale). Boligene kan altså kun leies ut til vanskeligstilte uavhengig av om kommunen benytter seg av tildelingsretten.

## 2.4 Kommunens handlingsrom i boligsosialt arbeid

Kommunene har mange ulike roller som kan benyttes for å nå de boligpolitiske målene, og har blant annet en rolle som reguleringsmyndighet og boligbygger. Plan- og bygningsloven (2008) bestemmer hvordan landets arealer skal brukes og reguleres og kommunene må sørge for at det avsettes nok areal til boligbygging for å dekke behovene. Det fremkommer av Plan- og bygningslovens §3-1 (f) at planer etter loven skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller». I tillegg regulerer anskaffelsesloven hvordan kommunen skal opptre



i forbindelse med offentlige anskaffelser slik at de skjer på en samfunnstjenlig måte, jf. anskaffelsesloven §1.

I det boligsosiale arbeidet er det kommunene som har det overordnede ansvaret for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Kommunen har stort handlingsrom for å møte enkelte brukeres behov og prioritere ut fra lokale forhold (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 9). Kommunene har i tillegg ansvar for å legge til rette for velfungerende boligmarkeder og bidra til å utvikle attraktive lokalsamfunn.

#### 2.4.1 Kommunen som reguleringsmyndighet

##### Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er en lov som i henhold til formålsbestemmelsen skal «fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner», jf. plan- og bygningsloven §1. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal foregå på statlig, regionalt og kommunalt nivå. Hensikten med planlegging på nasjonalt nivå er at mål og verdier blir synliggjort og integrert i planleggingen på regionalt og kommunalt nivå (Holth & Winge, 2019, s. 90). Regional planlegging skal bidra til at fylkeskommunene får mulighet til å ivareta regionale interesser i arealforvaltningen og hvordan deres behov skal møtes (ibid, s. 95). Regionale planer er bindeleddet mellom statlige og kommunale interesser. På lokalt nivå er det kommunene som er ansvarlig for samfunns- og arealplanlegging.

Kommuneplanens arealdel gir kommunene anledning til å bestemme innholdet i planene for arealbruken i hele kommunen. Forarbeidene til plan- og bygningsloven omtaler kommuneplanens arealdel som «grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken» (Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), §11-7). I henhold til pbl. §11-5 (2) skal kommunen fastsette «hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt disponeringen av arealene». For at myndighetene best mulig skal kunne disponere arealene til det beste for samfunnet som en helhet, er verktøy som vedtak om bruk og vern av areal viktig. Forarbeidene sier at en samlet arealplan er nødvendig for å sikre en forsvarlig arealutnyttelse. Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, og omfatter både offentlige og privat eide arealer. Plan- og bygningslovens §11-9 lister opp hva det kan gis bestemmelser om i kommuneplanens arealdel. Den generelle

regelen i pbl. §11-9 gir kommunene mulighet til å oppstille bestemmelser om innholdet i områdereguleringer, detaljreguleringer og utbyggingsavtaler. De generelle bestemmelsene kan gjelde for hele eller deler av planområdet. En detaljert styring av arealbruken skal gjøres gjennom reguleringsplaner.

#### Reguleringsplaner

På lik linje med kommuneplanens arealdel har reguleringsplaner et plankart som bestemmer arealformål og har tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. §12-1 (1). Reguleringsplaner er rettslig bindende og gjelder for et avgrenset geografisk område i kommunen og gir et grunnlag for å tilpasse innholdet til spesifikke interesser og behov for styring som gjelder på området. Pbl. §13-4 (1) fastsetter «framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i §1-6». Andre ledd fastsetter at tiltak «ikke må være i strid med planens arealformål og bestemmelser». I sammenheng med boligsosialt arbeid åpner blant annet pbl. §12-7 (5) for at kommunen kan gi bestemmelser om «antallet boliger i et område, størst og mindre boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov». Denne bestemmelsen kan kommunene benytte som et boligpolitisk styringsverktøy for å tilrettelegge for grupper som har spesifikke boligbehov.

Reguleringsplanen kan deles opp i områderegulering og detaljregulering. Områderegulering etter pbl. §12-2 brukes av kommunen for å gi mer detaljerte avklaringer for arealbruken for et bestemt område i kommunen. Dette kan være av hensyn til verneverdige områder eller for å sette rammer for videre planlegging, utvikling og bygging i tråd med kommuneplanens arealdel (Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), §12-2). Andre myndigheter og private har også anledning til å utarbeide forslag til områderegulering.

Detaljregulering behandles i pbl. §12-3 og «brukes til å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan». I likhet med områderegulering kan også private initiere forslag til detaljregulering, jf. §12-3 (2).

## Utbyggingsavtaler

Kommunens mest sentrale virkemiddel for nybygging er arealplanleggingssystemet, og kommunen har anledning til å inngå en avtale med utbyggere i utbyggingsavtaler for å regulere ulike forhold i nye byggeprosjekter (Barlindhaug et. al., 2012, s. 8). En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og utbygger om utbygging av et område og utarbeides i forbindelse med gjennomføringen av kommunal arealplan jf. plan- og bygningsloven §17-3. Utbyggingsavtalen utarbeides i forbindelse med hvert enkelt prosjekt, og består av forhandlinger mellom kommunen og utbygger. Avtalen skal være en kobling mellom reguleringsplanen og faktisk gjennomføring av planen. Kommunen har hjemmel etter pbl. §11-9 (2) i kommuneplanens arealdel til å vedta bestemmelser i innholdet i utbyggingsavtaler. I praksis fungerer det slik at kommunen kan stille vilkår til utbygger for at de skal få godkjent utbyggingen. På den måten kan en utbyggingsavtale benyttes i det boligsosiale arbeidet.

Eksempelvis sier plan- og bygningsloven §17-3 (2) at:

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Dette gir kommunen anledning til å stille krav til utbyggingsprosjekter og sikre seg boliger med forkjøpsrett som kan dekke kommunens boligbehov. Det er ingen plikt for kommunen å kjøpe, men en rett de kan benytte seg av dersom de inngår avtale med utbygger til rett tid.

### 2.4.2 Oslo kommune som boligbygger

#### Oslo byrådserklæring 2019-2030

I 2019 utga Oslo Arbeiderparti, Miljøpartiet De Grønne i Oslo og Oslo Sosialistisk Venstreparti et dokument som danner den politiske plattformen for byrådet. Blant målene for byrådet inngår målet om en grønn og inkluderende byutvikling. Byrådet forklarer at boligpolitikken er et av de viktigste verktøyene for å redusere forskjeller og skape gode mangfoldig nabolag (Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne & Sosialistisk Venstreparti, 2019, s. 37). For å oppnå målet ønsker byrådet å føre en aktiv boligpolitikk for å bygge flere og mer varierte boliger,

samt legge til rette for den tredje boligsektor med tilbud av rimelige eie- eller leieboliger (ibid). Et av tiltakene byrådet planlegger er å legge til rette for minst 1000 nye boliger innenfor den tredje boligsektor innen utgangen av 2023 og på sikt oppnå mål om at 20 prosent av Oslos boliger skal være rimelige boliger (ibid).

I tillegg ønsker byrådet i Oslo flere og bedre kommunale boliger med god standard for å stille opp for de personene som ikke klarer å skaffe seg egen bolig (Arbeiderpartiet et. al., 2019, s. 39). I dokumentet heter det at «Byrådet vil vurdere å tildele kommunal bolig utenfor egen bydel og i nærområdet, og sikre at barn og unge kan fortsette på skolen sin» (Ibid).

#### Kommunens etater og foretak

Kommunen som boligbygger innebærer roller som grunneier, bortfester, byggherre, utleier med mer (Barlindhaug, et al., 2012. s. 45). Kommunen har anledning til å samle eiendomsmassen i et eget organ eller selskap som kan ta forretningsmessige hensyn utover hva en kommunal etat kan (Ness & Øyasæter, 2018, s. 97). Dette kan de gjøre ved å etablere et kommunalt eiendomsforetak som er utskilt fra kommunens øvrige forvaltning (ibid). I det kommunale arbeidet med boligbygging er både Plan- og bygningsetaten (PBE), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KF sentrale.

PBE sin rolle er i hovedsak forbundet med overordnet arealplanlegging, byggesaksbehandling og kartforvaltning. EBY har ansvar for forvaltning, strategisk bruk og utvikling av kommunens eiendommer, eiendomsverv til kommunale formål og fremme ønsket byutvikling (Eiendoms- og byfornyelsesetaten, 2021, s. 9). Etaten har også ansvar for å fremskaffe eiendommer gjennom kjøp i markedet og utvikling av eksisterende kommunal eiendom (ibid, s. 9). EBY kan gjennom regulering, eiendomsutvikling, samt å inngå utbyggingsavtaler med private grunneiere, tilrettelegge og utvikle større områder som er kommunal og privat grunn (ibid).

Boligbygg Oslo KF er et foretak i kommunal regi som brukes som et virkemiddel for å fremskaffe boliger til personer kommunen til enhver tid ønsker å tilby boliger (Byrådsavdeling for næring og eierskap, 2022, s. 2). Boligbygg Oslo KF har lignende ansvarsområder som EBY. På veiene av Oslo kommune har foretaket hovedansvar for å eie og forvalte boliger, og på den måten sikre forsvarlig drift, vedlikehold, utvikling og forvaltning (ibid).

Arealene og eiendommene som Oslo kommune eier utvikles i hovedsak for kommunens egen bruk eller for salg til blant annet bolig- og næringsutvikling (Boligbygg, 2021, s. 20). Oslo Kommune har imidlertid en begrenset tomtebank og på grunn av et krevende boligmarked med lite tilbud klarer ikke kommunen alene å møte boligbehovet deres (ibid, s. 10). I 2021 var det ingen nybygg som ble tilført Boligbygg Oslo KFs portefølje og noe av årsaken til dette mener styret i Boligbygg Oslo KF kan komme av forventet økt lønns- og prisvekst, samt sterk kostnadsvekst innenfor byggenæringen (ibid, s. 4). I tillegg har Boligbygg Oslo KF en høy gjeldsbelastning, da de har finansiert det meste av boligporteføljen med lånopptak (ibid, s. 10). Disse forholdene gjør det vanskelig for kommunen å bygge i egen regi (ibid). Dersom Oslo kommune skal selge offentlig grunn må de følge interne retningslinjer som sier at tomter ikke kan selges før de er ferdig regulert til det planlagte formålet (Ness & Øyasæter, 2018, s. 76).

Kommunen kan fremskaffe boliger på flere måter, men 75 av 76 boliger som Boligbygg Oslo KF kjøpte i 2021 var fremskaffet ved bruk av foretakets forkjøpsrett (Boligbygg, 2021, s. 4). Antallet fremskaffede boliger ved bruk av forkjøpsrett er ikke tilstrekkelig for å dekke kommunens behov, og det er uttrykt i byrådsplattformen et ønske om å benytte innovative anskaffelser for å øke boligporteføljen (ibid). Dette foreslår byrådet at kan gjøres for eksempel ved bruk av anskaffelsesregelverket, utbyggingsavtaler, nybygging og samarbeid med andre aktører (ibid). I forbindelse med utvikling av boligpolitiske virkemidler ber byrådet at EBY tilrettelegger for boligkjøpsmodeller og «vurdere bruk av ulike eierrådighetsstrategier for å tilrettelegge for boliginnovasjon, utvikle gode boområder med sosial miks og ulike boligtyper i pågående saker» (Byrådsavdeling for byutvikling, 2022, s. 7). Byrådet fremhever også at løsningene ikke skal kreve stor grad av kommunal subsidiering (ibid).

## 2.5 Faglitteratur og tidligere forskning

### 2.5.1 Eiendomsutvikling som samfunnsansvar

Eiendomsutvikling kan ifølge Leikvam & Olsson enkelt defineres som «å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen» (Leikvam & Olsson, 2018, s. 16-17). Leikvam & Olsson (2018) mener at den engelske definisjonen av «property development» gir et bedre bilde av hva eiendomsutvikling er, da den tar opp at drivkraften bak en transformasjon er verdiskapning i form av økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte. Den engelske definisjonen er: «The business of buying land and buildings and then making improvements to

them so that their selling price exceeds the price paid for them» (Collins english dictionary, definisjon av property development; Leikvam & Olsson, 2018, s. 16-17). Definisjonen sier altså at eiendomsutvikling handler om å kjøpe og utvikle tomter slik at salgskostnaden overstiger tomtekjøpskostnaden.

Eiendomsutvikling, herunder boligbygging, kan også innebære samfunnsansvar. Private utbyggere som utvikler boliger er avhengig av myndighetene, og i henhold til Leikvam & Olsson (2018, s. 91-92) er gode relasjoner til befolkningen generelt og til myndighetene et viktig mål og fordelaktig for mange aktører. For å oppnå målet om gode relasjoner anses det å utøve samfunnsansvar i ulike former som et middel (ibid). Slike samfunnsansvar kan omhandle miljø og energi, universell utforming, verneverdier, sosial boligbygging og bidrag til kultur, idrett og lignende aktiviteter (ibid). Det finnes formelle retningslinjer som stiller krav til utbyggere, eksempelvis TEK17 sine krav om miljø og energi, og universell utforming. Dersom eiendomsutviklerne skal utøve samfunnsansvar innenfor disse temaene må utviklerne frivillig gå utover de lovpålagte reglene og kravene (ibid). Dersom utbyggere tilbyr boliger til dem som av ulike grunner ikke kommer seg inn på det ordinære boligmarkedet eller tilbyr leilighetsstørrelser til konkrete målgrupper, inngår dette i sosial boligbygging (ibid). Leikvam & Olsson (2018, s. 91-92) skriver:

Erfaringer viser at når det kommer offentlige krav på ulike områder, endres folks forventninger over tid. Det kan derfor være fordelaktig å gå lengre enn minimumskravene, og følge samfunnstrend, for å unngå at en bygning «går ut på dato».

Ved å utøve samfunnsansvar kan utviklernes omdømme og enkelte prosjekter påvirkes (ibid). Leikvam & Olsson (2018, s. 98) mener at det kan forventes at utbyggere tar samfunnsansvar hvis det er kortsiktig eller langsiktig økonomisk gunstig for dem, og at eiendomsutviklere på lik linje som andre næringsutøvere har samme ståsted i forbindelse med samfunnsansvar og etikk (ibid). Dersom en aktør ikke får økonomisk overskudd på sine prosjekter kan de med tid forsvinne fra markedet om tapet ikke kompenseres med inntekter fra andre virksomheter (ibid). Videre sier Leikvam & Olsson at utbyggere som går med overskudd på sikt vil komme i en posisjon der de kan gjennomføre prosjekter som ikke er direkte økonomisk lønnsomme (ibid).

### 2.5.2 Eieretablering av vanskeligstilte på boligmarkedet

Personer og hushold som har vanskeligheter med å etablere seg på boligmarkedet og særlig eiermarkedet har gjerne økonomiske utfordringer og vanskeligheter med å spare opp egenkapital eller nedbetale et ordinært boliglån over tid. Det er da gjerne snakk om lavinntektshushold og kan være alt fra enslige, enslige forsørgere, barnefamilier, uføretrygdete m.m. Det er lite forskning som tilsier at vanskeligstilte med økonomiske problemer har eierpotensial ved «ordinært banklån». NIBRs rapport *Den økonomiske fordelene av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander* viser at et «vanlig banklån», dvs., 25 års nedbetalingstid, flytende kalkulasjonsrente på 8,5 prosent p.a., og bruk av SIFOs referansebudsjett for beregning av livsoppholdsutgifter i praksis ikke kan gis til gruppen vanskeligstilte husstander som leier bolig (Astrup & Monkerud, 2021, s 4.). Det er derimot ikke nødvendigvis slik at lav inntekt, tilsier manglende betjeningsevne. Mulighetsrommet for vanskeligstiltes eierpotensial ved bruk av Husbankens økonomiske virkemidler, startlån, bostøtte og andre tilskudd, viser at det foreligger eierpotensial for lavinntektshusholdninger (Aarland, 2011, 2012; Astrup & Monkerud 2020, 2021).

I flere av forskningsarbeidene de siste årene er det særlig blitt testet hvordan startlån, bostøtte og andre tilskudd i kombinasjon med ulik nedbetalingstid, renter og tilskudd kan påvirke vanskeligstiltes eierpotensial. Kristin Aarland ved NOVA publiserte i 2011 rapporten *En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vanskeligstilte på boligmarkedet*. Modellen som benyttes testes i fem ulike case med ulik nedbetalingstid, rentenivå og boligtilskudd. Populasjonen er leieboerhushold som leier kommunal eller ikke-kommunal bolig og som mottok bostøtte i 2010 (Aarland, 2011, s. 3-4). Resultatene viser at både ikke-kommunale og kommunale leietakere har økonomisk kapasitet til å eie bolig ved base case på 30 års nedbetalingstid og syv prosent rente (ibid, s. 12). Andelen var høyest for aleneboende og enslige forsørgere, og noe mer beskjedne for barnefamilier og andre. Effekten av tilskudd tilsvarende ti og 20 prosent av boligprisen øker eierpotensialet med flere prosentpoeng i forhold til base case. En rente på 4,5 prosent viser svært like effekter som for tilskudd lik 20 prosent av boligprisen. Dersom løpetiden på boliglånet forlenges til 50 år, er effekten nokså lik effekten av å gi ti prosent boligtilskudd (ibid).

I 2012 supplerte Aarland denne forskningen med NOVAs prosjekt *Eieretablering blant hushold med lave inntekter*. I dette prosjektet ble det utarbeidet en retrospektiv simulering der

det undersøkes om leietakere som mottok bostøtte i begynnelsen av henholdsvis 2006, 2007, 2008 og 2009 i stedet kunne blitt boligeiere, forbli boligeiere over tid og om de med eierpotensial klarer å forbli eiere dersom det oppstår et utgiftssjokk (Aarland, 2012, s. 8). Tilsvarende resultatene fra Aarland 2011, viser resultatene her at rundt 20 prosent av leieboerne i hver kohort kunne ha blitt eiere ved begynnelse av perioden med høy kalkulasjonsrente (syv prosent). Ved lavere kalkulasjonsrente (fire prosent) øker andelen med eierpotensial. Det fremkommer at de aller fleste også hadde klart å fortsette eierskapet over tid til slutten av 2011 (ibid). Når det introduseres et utgiftssjokk har låntakernes evne til å betjene boutgiftene stor sammenheng med finansieringsalternativet, der startlån er det finansieringsalternativet der færrest ramler ut av eiersegmentet over tid (ibid). Et dyrere finansieringsalternativ gir stor, men varierende negativ effekt på eierandelen over tid (ibid).

NIBR ved Monkerud & Astrup (2020) utga rapporten *Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander - en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånsordningen*. Prosjektet legger til grunn en kapabilitetstilnærming, dvs. at det beregnes et mulighetsrom for eierskap blant leietakere av ulike typer i forskjellige bo-regioner (Monkerud & Astrup, 2020, s. 4). Faktorene som sammen kan gi den enkelte husstand betalingsevne sies her å være: 1) Husstandens normerte boligbehov, 2) boligprisen i det lokale boligmarkedet, 3) husholdets økonomiske ressurser, og 4) Husbankens økonomiske virkemidler (ibid). Det benyttes også i denne forskningen ulike startlånsinnretninger ved ulike nedbetalingstider, fast vs. flytende rente, samt ulike måter å beregne husstandens livsoppholdsutgifter (ibid). Forfatterne konkluderer med at vanskeligstilte leietagende husstander i praksis ikke kan gis et «vanlig banklån» (ibid). Dersom det legges til grunn ulike typer startlån endres eierskapspotensialet i denne gruppen. For eksempel kan om lag 30 prosent av vanskeligstilte leiere ha betjeningsevne for et lån til en adekvat bolig til halvparten av den lokale snittprisen dersom det gis et startlån med 50 års nedbetalingstid, fastrente og et SIFO-budsjett som antar at store barnefamilier kan ha særlige stordriftsfordeler (ibid).

I NIBRs rapport *Den økonomiske fordelingen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander* (Astrup, & Monkerud, 2021) undersøkes det hva den økonomiske fordelingen av å ta ut eierpotensialet blant vanskeligstilte leietakere er. Analysene konkluderer med at startlån gir betydelige økonomiske fordeler i form av store reduksjoner i boutgifter (sett i forhold til inntekt) og bokostnader (ibid, s. 4). Dette gjelder både i rimeligere og dyrere boområder. Når



nedbetalingsperioden på startlånet økes til 50 år og fastrente legges til grunn er utgiftsreduksjonene særlig store, der hele 60 prosent av bostøttemottakerne kan få besparelser på mer enn 30 prosent av samlet inntekt (ibid). For leietakere er det ikke noen forskjell på boliggifter og bokostnader, men for boligeiere kan disse være svært ulike (ibid). En stor andel av det boligeier betaler i renter og avdrag, innebærer en oppbygging av egenkapitalen i boligen og kan således betraktes som sparing (ibid). Spareelementet i låneutgiftene på startlånet ligger mellom 75 og 90 prosent, avhengig av om nedbetalingsperioden er 30 og 50 år (ibid). Kostnadene ved å eie utgjør således en lav andel av utgiftene. «Vi finner at for majoriteten av bostøttemottakere vil overgangen fra leie til eie, basert på tallene fra 2018, medføre både en mer romslig personøkonomi (bedre likviditet) og en betydelig økt sparing» (ibid). I tillegg vil overgangen fra leie til eie for flere bostøttemottakere også medføre en økning i boligkonsumet gjennom tilgang til større boenheter (ibid). Barnefamilier som er bostøttemottakere har mindre eierpotensial enn andre husstandstyper, hvor omlag 30 prosent av barnefamiliene har mulighet til å bli boligeiere basert på startlånet alene (ibid). Dette forutsetter imidlertid 50 års nedbetalingsperiode, fastrente og etablering i de rimeligere områdene.

### 2.5.3 Utleieboliger for vanskeligstilte

I en rapport av Samfunnsøkonomisk Analyse *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler* (2020) på oppdrag fra Husbanken vurderes erfaringer knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtalene. Lån til utleieboliger kan medføre at flere kommuner får til flere avtaler med private utbyggere om økt boligforsyning av leieboliger med et langsiktig perspektiv gjennom tilvisnings- og tildelingsavtaler (ibid, s. 9). Resultatene fra denne rapporten tilsier at de aller fleste kommuner er fornøyd med låneordningen og deres tilgang til flere utleieboliger (ibid, s. 5). Utleieselskaper forteller at boligprosjekter ikke hadde blitt realisert om det ikke hadde vært for husbankfinansiering (ibid, s. 22).. Det fremkommer også at boligene har god standard og at profesjonell drift av utleieboligene har positive markedseffekter ved at det kan tvinge private utleiere til å øke deres boligstandard (ibid, s. 5). Rapporten forklarer derimot også at det kan være elementer med ordningen som kan føre til at kommunen ikke får så mange avtaler og prosjekter som ønskelig. Først og fremst påpekes det at ordningen vurderes likt uavhengig av boligmarkedet i kommunene som benytter seg av tilvisnings- og tildelingsavtaler, og at dette kan gjøre det vanskelig for enkelte kommuner å få på plass avtaler selv om de ønsker det (ibid, s. 5). Et annet funn fra rapporten er som følger:

Endringer i rammeverket for ordningene og Husbankens praksis i de bankfaglige vurderingene (blant annet innstramminger i forhold til kredittsjekk) har skapt usikkerhet og uforutsigbarhet for aktørene, og utleieselskapene anser det som mindre økonomisk attraktivt å svare på kommunens utlysninger om tilvisnings- og tildelingsavtaler nå enn før. (Samfunnsøkonomisk Analyse, 2020, s. 6)

Når det gjelder tildelingsavtaler er en særlig utfordring å finne leietakere som svarer til målgruppen, vanskeligstilte med oppfølgingsbehov, og at lokaler derfor kan stå tomme dersom kommunen ikke tildeler nok leietakere (Samfunnsøkonomisk Analyse, 2020, s. 6). Avslutningsvis anbefaler rapporten blant annet å vurdere hvordan ordningene kan bli mer fleksible og ta høyde for forskjellige rammeforhold i kommunene i større grad.

I en masteroppgave skrevet av Kristin A. Birkeland fra 2017 *Tilvisningsavtale: utleiers mulighetsrom* ble tilvisningsmodellen vurdert for Oslo-, Asker- og Ullensaker kommune. Forfatteren av masteroppgaven intervjuet en stor utleieaktør for å innhente empiri. I henhold til funnene gir husbankfinansiering ved bruk av grunnlån gode betingelser og er avgjørende for modellen (Birkeland, 2017, s. 60). Det trekkes også frem utfordringer med modellen der det konkluderes med at andre eiendomsprosjekter gjerne er mer økonomisk gunstig for boligutvikleren, samt at forholdet mellom innkjøpspriser og utleiepriser i Oslo gjør at tilvisningsmodellen ikke er gjennomførbar her (ibid, s. 61). Det konkluderes videre med at modellen fungerer i Ullensaker og Asker da prisforskjellene i disse kommunene ikke er like merkbare (ibid, s. 62).

**2.5.4 Leie før eie - en modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper**  
Leie til eie er en boligkjøpsmodell som har vært omtalt i flere forskningsarbeider og boligsosialt arbeid. Både private utbyggere og kommunen har anledning til å ta i bruk denne boligkjøpsmodellen, og det er flere prosjekter de siste årene hvor denne modellen er testet ut. Hovedtrekkene med modellen er som følger; En husstand inngår en tidsbestemt leieavtale i tre eller fem år med en opsjon om å kjøpe boligen når leieperioden er over, til den prisen boligen ble kjøpt for i år null (Fredensborg Bolig, u.å., Leie til eie). I leieperioden betaler husstanden husleie etter avtale, som oftest markedspris. Hovedtrekkene med modellen er de samme uavhengig av om det er en privat aktør eller kommunen som tilbyr boligkjøpsmodellen.

Modellen kan ha noe ulik målgruppe og fungere noe ulik avhengig av om det er private aktører eller kommunen som tilbyr det.

#### En privat aktør tilbyr leie til eie

I boligprosjekter der leie til eie har vært tilbudt av en privat aktør, er aktøren selv ansvarlig for prosjektering, utbygging og forvaltning av boligprosjektet. Kun en andel av et boligprosjekt avsettes til leie til eie, og en interessert boligkjøper kan sende søknad til utbygger om å inngå en slik avtale (Fredensborg Bolig, u.å., Leie til eie). Det er utbygger selv som avgjør hvem som skal få tildelt boligen med leie-til-eie avtale etter at banken har foretatt kredittvurderinger av de søknadene som kvalifiserer til utbyggers krav (ibid).

En typisk kjøper har manglende egenkapital, men har god og stabil inntekt til å betjene lånet (Fredensborg Bolig, u.å., Leie til eie). Utbygger setter ofte krav til at inntekten skal være høy nok til at leietaker skal kunne klare å kjøpe boligen etter minimum 5 år med sparing. I leieperioden betaler leietaker markedsleie. Når leiekontrakten på henholdsvis 5 år går ut, er det er mulighet for å kjøpe boligen. Klarer ikke leietaker innen disse årene å kjøpe boligen, har utbygger rett på å selge boligen på det åpne markedet. Leietaker kan i de fleste kontrakter kjøpe ut boligen når de selv ønsker i løpet av leieperioden. I de fleste leie-til-eie kontrakter kan leietaker bruke prisveksten som boligen forhåpentligvis har hatt fra avtaleinngåelse til kjøp av bolig, som egenkapital.

#### Kommunen tilbyr leie til eie

Kommunen har også anledning til å benytte leie til eie, og det er ofte i forbindelse med eieretablering av vanskeligstilte at modellen omtales. Målgruppen for modellen er personer og husholdninger som leier bolig og gjerne mangler egenkapital og/eller har svak betjeningsevne, men som trolig har eierpotensial på sikt. Før fremskaffelsen av boliger er det nødvendig at kommunen kartlegger den enkelte husstand sitt boligbehov både i dag og i fremtiden. Kommunen kjøper så en egnet bolig finansiert med 80-100 prosent grunnlån og eventuelt 20 prosent tilskudd til utleiebolig (Veiviseren, u.å., b, Leie til eie for vanskeligstilte). I leieperioden betaler husstanden en husleie som tilsvare kommunens kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold, og renter på grunnlånet (Johannessen et al., 2014). Husleien vil være lavere enn markedsleie, slik at husstanden kan spare restbeløpet og opparbeide seg egenkapital.

Sparing forutsetter imidlertid at husstanden har økonomisk evne til å betale markedsleie i utgangspunktet (ibid). Når leieperioden er slutt, er målet at husstanden skal kunne kjøpe boligen med oppspart egenkapital og startlån eller ordinært boliglån. I dag er leie til eie for eieretablering av vanskeligstilte testet ut i seks kommuner, herunder Gjøvik, Sandnes, Drammen, Lillehammer, Arendal og Trondheim (Veiviseren, u.å., b. Leie til eie for vanskeligstilte).

## 3 Metode og forskningsdesign

Dette kapittelet vil redegjøre for vår metodetilnærming. Kapittelet vil først legge frem valg av metode, etterfulgt av den metodiske datainnsamlingsprosessen. Avslutningsvis vil det legges frem refleksjoner og diskusjon rundt forskningsetikk og forskningens reliabilitet og validitet, samt andre metoderefleksjoner.

### 3.1 Valg av metode

«En metode er en fremgangsmåte, et virkemiddel for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder» (Furseth & Everett, 2020, s. 137). Forskningsmetoder brukes i vitenskapelig forskning og innebærer regler og prinsipper for hvordan forskeren skal forholde seg til teoretisk drøfting og argumentasjon, eller teknikker for gjennomføring av empiriske undersøkelser (Grønmo, 2021). Teoretisk drøfting og argumentasjon bygger på prinsipper for logikk og språkbruk, mens empiriske undersøkelser baseres på ulike retningslinjer i form av fremgangsmåte, teknikker, tolkning, analyse og gjennomføringen av undersøkelser (ibid).

Tradisjonelt har samfunnsforskere måttet velge mellom kvalitativ og kvantitativ metode, basert på hva som skal undersøkes, forskningens problemstilling og hvordan data som skal hentes inn. I senere tid har en kombinasjon av disse to blitt til en tredje forskningsmetode, også kalt metodetriangulering, eller «mixed methods» (Grønmo, 2021).

Kvalitativ og kvantitativ metode representerer to ulike tilnærminger. Kvalitativ forskning benyttes gjerne der det er hensiktsmessig å undersøke og legge frem sosiale prosesser, opplevelser og erfaringer slik de oppfattes og uttrykkes av individer (Berg & Munthe-Kaas,

2013, s. 132). Denne type metode dreier seg om å forstå den sosiale verdenen som bygges gjennom menneskers handlinger, og konteksten de befinner seg i (Ringdal, 2013, s. 105). Der menneskers opplevelser og erfaringer står bak det som blir forsket på, vil det være relevant å bruke denne metoden. Kvalitativ metode egner seg godt der fenomener eller temaer som ikke er spesielt kjent skal forskes på og det er ønskelig å forstå bedre (Johannessen et al. 2016, s. 28). I motsetning til kvalitativ metode baseres kvantitativ metode på å forske på teorier gjennom testing av numerisk data og tallstørrelser (Schwandt, 2001). Kvalitativ metode er som regel induktiv tilnærmet, i motsetning til kvantitativ som gjerne er teoristyrte, eller deduktive.

Valg av metode bør bevisst designes for å få frem kunnskapen som skapes gjennom forskningsarbeidet, forskningsspørsmål og virkeligheten på best og mest pålitelig måte. I denne oppgaven har vi vurdert kvalitativ metode som den mest egnede fordi problemstillingen er rettet mot menneskers oppfatning og erfaring, i tillegg til en vurdering av hvordan dagens praksis fungerer.

## 3.2 Forskningsdesign

Forskningsdesign er et begrep som er tilknyttet alt som omhandler undersøkelsene. Innenfor forskning så dreier «design» seg om hvordan forskeren gjennomfører undersøkelsen for å besvare forskningsspørsmålet (Johannessen et. al., 2016, s. 77). Forberedelser til utforming er viktig og spørsmål som «hva er formålet med undersøkelsen?» og «hva skal undersøkelsen bidra med?», kan være med på å holde riktig fokus gjennom planleggingen (ibid). Kvalitativ forskning kjennetegnes ved at det ikke er en bestemt analytisk hovedretning. Det er utarbeidet utømmelig mange forskjellige design, og forskningen kan gjennomføres på veldig mange ulike måter. Det er likevel noen avgrensninger, for eksempel over hvor lang periode skal undersøkelsene foregå, utvalgsstørrelse og hvilken type data som skal samles inn (ibid). Valg som blir tatt tidlig i prosessen vil begrense og binde valg senere i prosessen (ibid, s. 78). Felles for undersøkelsene er likevel at menneskers erfaringer og forståelser ikke kan studeres på samme måte som en «ting» og undersøkelsene vil derfor formes deretter gjennom prosessen (ibid). Kvalitativt forskningsdesign vil være førende for planleggingen av forskningsarbeidet vårt.

### 3.3 Datainnsamlingsprosessen

Det finnes mange ulike fremgangsmåter å samle inn data på, men det er sentralt å vurdere og fastslå hvem og hvor mange som skal delta i undersøkelsen og hvordan informantene skal rekrutteres. I kvalitativ forskning er det normalt å hente inn data gjennom observasjon, intervjuer eller gruppeintervjuer. Uansett hvilken form som velges så er det særdeles viktig å dokumentere, ved hjelp av lyd, tekst og/eller bilder.

#### 3.3.1 Kvalitativt dybdeintervju

Hovedmålet med denne oppgaven var å belyse viktige boligsosiale forhold. Låneordningene til Husbanken har nylig blitt delt opp fra grunnlån til separate låneordninger. I tillegg er boligkjøpsmodeller et relativt nytt konsept. Det foreligger derfor lite dokumentasjon som vi kan bruke som grunnlagsmateriale og utgangspunkt for analysene i forskningsarbeidet. For å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene anså vi derfor dybdeintervju som den mest egnede metoden. Formålet med det kvalitative forskningsintervjuet vårt var å samle data gjennom samtale for å tilegne oss en bedre forståelse av temaet og få et innblikk i ulike synspunkter. Denne typen data er vanskelig å samle på andre måter enn gjennom samtale, fordi informasjonen som deles baser seg på opplevelser, erfaringer og egne tanker.

Forskningsintervjuer kan gjennomføres gjennom ulike prosesser, som bestemmer hvordan data skal samles og begrenser mulighetene gjennom forskningsprosjektet. Kvale & Brinkmann (2015, s. 42) beskriver at strukturen på forskningsintervjuet kan sammenlignes med den dagligdagse samtalen, men til forskjell så vil et profesjonelt forskningsintervju involvere en bestemt metode og spørreteknikk. Intervjuer er fleksible og muliggjør for fyldige utredelser om det som studeres (Johannessen et. al., 2016, s. 143). Den som intervjues får frihet til å uttrykke seg slik de ønsker og kan være med på å styre samtalen til temaer de ønsker å fremheve etter hvilken erfaring de har. Intervjuene er ikke så uformelle at det kan forveksles med en vanlig dialog, men styres slik at forskeren stiller spørsmålene, lytter og lar informanten prate fritt. Dette gjøres for å unngå at informanten sporer helt av tema.

Kvalitative intervjuer kan i stor eller liten grad være strukturerte, der et strukturert intervju i hovedsak har faste rammer, og ustrukturerte er uformelle spørsmål rundt et tema. Et semistrukturert intervju er en mellomting der intervjuguiden som er utarbeidet på forhånd

brukes som utgangspunkt, men rekkefølgen på spørsmålene er flytende basert på svarene. I et semistrukturert intervju står informanten fritt til å formulere svarene med egne ord, og forskeren har liten innvirkning på svarene. Skal svarene fra flere intervjuer sammenlignes, kan det være lurt å stille de samme spørsmålene og sørge for at alle spørsmålene i intervjuguiden blir besvart (Johannessen et. al., 2016, s. 147). I dette forskningsarbeidet har vi valgt å gjennomføre semistrukturerte intervjuer slik at vi får svar på spørsmålene vi vil stille og samtidig kan tilpasse hvert intervju.

### 3.3.2 Valg av informanter

Før valget av informanter må forskeren gjøre god research på hvem som kan gi mest mulig interessant og relevant informasjon basert på undersøkelsens formål (Johannessen et al., 2016, s. 111). Det var viktig å identifisere aktører vi trodde hadde anledning til å bidra med empirisk grunnlag for å besvare forskningsspørsmålene våre. Videre ønsket vi også å få innsikt og belyse problemstillingen fra ulike sider, og det var derfor viktig at utvalget skulle være stort nok for å belyse problemstillingen vår (Kruzel, 1999). Med bakgrunn i problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål ønsket vi å finne informanter som oppfylte våre kriterier, hvor de enten måtte ha erfaring med Husbankens låneordninger, boligkjøpsmodeller eller annet form for boligsosialt arbeid. Vi anså det derfor som hensiktsmessig å hente data fra et utvalg som arbeider både innenfor offentlig og privat sektor, mer spesifikt Husbanken, kommuner i Osloregionen og private utbyggere.

I arbeidet med å vurdere hvor mange informanter vi trengte for å fremskaffe tilstrekkelig empiri ønsket vi at utvalget skulle være stort nok for å belyse problemstillingen vår (Kruzel, 1999). Vi ønsket å få mulighet til å intervju så mange aktører som mulig. Etersom dette forskningsprosjektet kun foregår i løpet av et skolesemester på 4,5 måneder, måtte vi imidlertid også avgrense antall informanter til minimum av det vi mente var nødvendig for å få metning av informasjon. Det var utfordrende å vite akkurat hvor mange informanter vi burde intervju, men vi konkluderte med at en utvalgsstørrelse på minst 10 intervjuer var tilstrekkelig og gjennomførbart.

Utvalgsstrategien vår var å gjøre research på et stort utvalg av utbyggingsfirmaer og flere kommuner i Oslo og omegn, for å finne ut av hvem vi kunne kontakte. Deretter gjorde vi en vurdering av de firmaene som falt innenfor våre kriterier. Hovedvekten av aktørene vi ønsket

å kontakte var private utbyggere. Årsaken til dette har blant annet vært fordi de ulike utbyggerne jobber ulikt og har ulike erfaringer, og dermed kan tilføre ulike synspunkter på problemstillingen. I rekrutteringsprosessen innhentet vi kontaktinformasjon til ulike aktører vi trodde passet vår studie og kontaktet dem ved å sende en standardisert e-post. I e-posten introduserte vi oss selv, oppgavens tema og problemstilling, hva intervjuet potensielt ville innebære og spørsmål om å delta. I tillegg la vi med et informasjonsskriv om deltakelsen for intervjuet. Skrivet var utarbeidet basert på NSD sin mal som standard redegjørelse (Vedlegg 1). Skrivet oppga informasjon om målene for prosjektet og formålet med rapporten vår. Rekrutteringsprosessen endte med at vi fikk intervjuer med seks aktører, Lørenskog Boligkontor, Selvaag Bolig/Selvaag Utleiebolig, Grunnsteinen AS, Bolig Norge, Birk & Co og Fredensborg Bolig.

### 3.3.3 Intervjuguide

Intervjuguiden la føringene for intervjuet og vi utarbeidet to intervjuguides, en til boligkontoret og en til utbyggerne. Intervjuguiden til boligkontoret og utbyggerne inneholdt hovedsakelig de samme spørsmålene, men de var vinklet og formulert litt ulikt for å tilpasse informantene.

De to intervjuguidene var strukturert i fire deler. Formuleringen på spørsmålene var enkel, slik at informantene skulle forstå spørsmålene og at intervjuet ikke skulle oppfattes for overveldende. Del 1 inneholdt generelle spørsmål om bedriften og deres arbeidsmetoder. I denne delen stilte vi spørsmål som alle informantene skulle ha godt grunnlag for å kunne besvare kort og enkelt. Del 2 omhandlet Husbankens låneordninger og spørsmål knyttet til deres erfaringer med disse. Del 3 handlet om boligkjøpsmodeller med spørsmål om deres erfaringer med det. Del 4 besto av overordnede spørsmål om boligsosialt arbeid og samarbeid. Avslutningsvis spurte vi om informantene ønsket å legge til noe mer, for å åpne opp for at informantene kunne korrigere, utdype og legge til informasjon de ellers ønsket å meddele. Intervjuguidene følger i vedlegg 2 og 3.

### 3.3.4 Gjennomføring av intervju

Intervjuene har vært et virkemiddel for å få dypere forståelse for temaet og innhente informasjon som ikke er belyst i tidligere forskning. Videre var det viktig for oss å få innsikt i hvordan informantene opplever at det boligsosiale arbeidet fungerer i praksis.



Gjennomføringen av intervjuene foregikk på ulike måter. For å sikre at vi fikk avholdt intervjuene ga vi informantene valget om å møtes på deres kontorer (eller annet foretrukket sted) eller digitalt, etter hva som passet dem best. Da intervjuene ble utført i arbeidstiden ønsket vi å tilrettelegge for at det skulle oppleves minst mulig komplisert for informanten. Derfor ble noen intervjuer avholdt fysisk, mens andre digitalt. Under følger en tabelloversikt over informanter, sted og tid:

<b>Firma</b>	<b>Navn</b>	<b>Dato</b>	<b>Lengde</b>	<b>Sted</b>
Selvaag Bolig og Selvaag utleiebolig	Informant 1 Informant 2	2. mars 2022	90 minutter	Fysisk
Lørenskog Boligkontor	Informant 1	2. mars 2022	60 minutter	Digitalt
Grunnsteinen AS	Informant 1 Informant 2 Informant 3	2. mars 2022	90 minutter	Fysisk
Bolig Norge	Informant	2. mars 2022	90 minutter	Digitalt
Birk og Co	Informant	2. mars 2022	70 minutter	Digitalt
Fredensborg Bolig	Informant	2. mars 2022	90 minutter	Fysisk

*Tabell 1*

Alle intervjuene startet med at vi presenterte oss selv, forskningsarbeidet og hvordan intervjuet var strukturert. Før vi startet intervjuet forsikret vi oss om at informanten hadde signert samtykkeerklæringen på informasjonsskrivet som ble sendt ut i første e-post. Samtykket åpnet opp for at vi kunne ta lydopptak av intervjuet. Alle informantene godkjente dette, og vi valgte derfor å benytte denne muligheten. Dette ga oss rom til å i større grad fokusere på intervjuet og vise bedre tilstedeværelse overfor informanten. I tillegg sikret lydopptak at vi fikk med oss alt som ble sagt, konteksten det ble sagt i og en mer nøyaktig fremstilling av intervjuet i etterkant. På forhånd av intervjuene tok vi en avgjørelse på at vi som intervjuere skulle bytte på å stille spørsmål for å skape en god dynamikk. Vi fordelte delene i intervjuguiden mellom oss, men åpnet opp for at begge kunne stille oppfølgingsspørsmål til alle delene. Vi fikk mulighet til å stille alle spørsmålene vi ønsket å stille med tilhørende oppfølgingsspørsmål der vi anså det

som hensiktsmessig. Vi bidro inn i samtalen med korte spørsmål hvis det var nødvendig å dra samtalen fremover. Spørsmål som «hvordan fungerte det?», eller «kan du fortelle litt om erfaringen deres fra dette» ble stilt for å få informanten til å utdype svaret. Vi prøvde å unngå å avbryte informanten underveis, selv om informanten kanskje sporet litt av temaet. I intervjuene vi var fysisk tilstede prøvde vi bevisst å vise med kroppsspråk at vi aktivt lyttet. Der vi hadde intervjuer digitalt uttrykte vi at vi forsto hva intervjuobjektet hadde besvart ved å nikke og bruke ord som «ja» eller «skjønner».

### 3.4 Strategi for å prosessere data

Sikring av dokumentasjon av intervjuet er svært viktig for å minimere sjansen for å tolke noe ut av kontekst eller misforstå sammenhengen. Vi tok lydopptak av samtlige intervjuer og transkriberte kort tid etter intervjuene var avsluttet. Deretter gikk vi gjennom samtlige for å trekke ut informasjonen som var spesielt relevant og noterte oss spørsmål og interessante funn underveis. Vi lagret de transkriberte dokumentene med kodede navn for å anonymisere informanten for utenforstående. Vi var bevisste på å lagre dokumentene på et trygt sted, der kun vi hadde tilgang underveis i forskningsarbeidet. Alle dokumentene blir slettet ved forskningsprosjektets slutt.

#### 3.4.1 Fortolkning av funnene

Innsamling av informasjon med en kvalitativ tilnærming kan gi et nyansert bilde av virkeligheten. Vår forståelse av kunnskap fra innsamling av litteratur kan oppleves ulikt, men gjennom å studere intervjuer som har en sin egne virkelighetsoppfatning opplever vi at studien har blitt nøytralisert.

Alle intervjuene ble transkribert og datainnsamlingen ble organisert og redusert basert på tema. Deretter gjorde vi en tverrsnittbasert inndeling for å lage et system mellom funnene på tvers av intervjuene (Johannessen et. al., 2016, s. 163). Vi kategoriserte funnene basert på spørsmålene vi hadde laget i intervjuguiden.

I oppgaven har vi trukket ut vår tolkning av funnene. Vi har fjernet noen ord/deler av setninger for at det skal gi mening og for å presentere det i et leselig format. Vi har også erstattet ord,

eksempelvis «kommunen» i stedet for «de», eller satt sammen deler av setninger for å få med helheten av poengene. Gjennom arbeidet har vi fokusert på at funnene i rapporten ikke blir dratt ut av kontekst. Ved å presentere funnene på denne måten risikerer vi at noen poenger ikke blir fremstilt slik informantene har ment det, og vi har derfor prøvd å unngå å endre setninger.

Det var viktig å stille de samme spørsmålene til informantene for å få et godt sammenligningsgrunnlag. Vi samlet funnene som lignet på hverandre og analyserte de opp mot hverandre for å se forskjellene, likhetene og avdekke mønstre i svarene. Dette opplevde vi at i stor grad fungerte godt, selv om informantene har ulike utgangspunkt og sitter på hver sin side av kunnskapen.

### 3.5 Etikk

Informantenes private og offentlige liv måtte respekteres, og vi var nøye på å forholde oss til det som var avtalt på forhånd gjennom NSD sine retningslinjer. Som intervjuere måtte vi gi informantene rett til å bestemme hva de ønsket å svare på, og hva vi fikk lov til å benytte i studien. Det oppsto tilfeller der informantene selv informerte om at det ikke var ønskelig at vi siterte det som ble sagt. Dette ble respektert, og fjernet fra transkriberingen. Som forskere har vi påtatt oss et ansvar om å ikke påføre informantene skade, i form av at noe av det vi presenterer kan bli brukt mot dem i senere tid, eller påvirke de i yrkes- eller privatliv. Vi har derfor valgt å holde informantene anonyme i fremstillingen av funnene. Funnene spesifiserer navn på firma informantene arbeider for.

I forskningsprosjekter der innhenting av informasjon kan være sensitiv er det viktig å slette alle spor som kan være «skadelig» for informantene. Alle notater er tatt på pc og lagret i mapper der kun vi har tilgang. Ingen notater er gjort på ark eller i formater som kan komme på villspor.

### 3.6 Metodediskusjon

Kvalitative undersøkelser er en krevende forskningsteknikk fordi teknikkene ofte må læres gjennom praksis (Johannessen et. al., 2016, s. 236). Blir ikke teknikk og systematikk gjennomført på en god måte, kan undersøkelsen fort oppleves mangelfull. Svake beskrivelser og lite kontekstbasert materiale kan hemme forskningens resultat (ibid). Ved hjelp av gode

teknikker, forklarende analyser og systematikk kan forskeren likevel avdekke meningssammenhengene (ibid). Dette handler i stor grad om å forstå «de sosiale reglene som regulerer feltet man studerer, og de individuelle intensjonene som ligger bak individenes handlingsvalg» (Johannessen et. al., 2016, s. 234).

### 3.6.1 Validitet

Troverdighet i kvalitative undersøkelser er ikke like enkelt å måle, i motsetning til kvantitative undersøkelser. I kvalitative undersøkelser handler det om prosessen og funnene gjenspeiler virkeligheten og målet med forskningen (Johannessen et. al., 2016, s. 230). Datainnsamlingen har fremkommet ved å intervju seks aktører som har kjennskap til problemstillingens tema, og deres svar er basert på deres egne erfaringer. Vi som forskere måtte prøve å formidle erfaringene på en mest mulig korrekt måte slik at vår oppfatning av virkeligheten stemmer overens med informantenes. Empirien som diskuteres i forbindelse med oppgavens problemstilling og tidligere forskning, er basert på et fåtall av personers virkelighetsoppfatning og vil ikke nødvendigvis gi et korrekt bilde av virkeligheten for andre. Det er noen grep som kan tas for å styrke forskningens validitet, blant annet å bruke flere forskningsmetoder. Vi har kun benyttet intervjuer og har på den måten mindre sikkerhet for at resultatene gjenspeiler virkeligheten enn dersom vi hadde kombinert flere ulike metoder. Oppgavens validitet kunne vært styrket dersom vi hadde tatt og hatt mer tid til å gjennomføre flere intervjuer og forskningsmetoder. Det er derfor viktig å ta i betraktning at oppgavens validitet kan være noe svakere enn for større mer komplekse forskningsarbeider. Vi har gjort det vi kan for å sikre indre validitet, altså hvor godt resultatene representerer det informantene faktisk sa og mener. Vi kan derimot ikke sikre ytre validitet, altså hvor mye som kan overføres til andre aktører i lignende situasjoner.

### 3.6.2 Reliabilitet

Reliabiliteten for undersøkelsene i forskningen handler i stor grad om hvordan data samles inn, hvilke data som brukes og hvordan de behandles (Johannessen et, al., 2016, s. 229). I kvalitativ metode er det selve intervjuet som styrer datainnsamlingen. I vurderingen av hvilke data som brukes spiller kontekst og observasjoner en stor rolle, da forskerne formidler til leseren hva som har blitt sagt under intervjuet (ibid). Det er viktig at forskeren gir leseren en god beskrivelse av konteksten i intervjuet for å styrke påliteligheten (ibid).

For å styrke påliteligheten av dataen ønsket vi begge å stille i alle intervjuer for å få to erfaringer og opplevelser av konteksten. Fordi informasjon kan tolkes ulikt, styrker vi påliteligheten noe ved at begge forskerne kan vurdere og diskutere informasjon sammen. Lydopptak har vært det viktigste virkemiddelet for å styrke forskningens reliabilitet. Vi har transkribert intervjuene ordrett etter hva informanten har sagt, lagt ved beskrivelser i teksten der informanter har ledd, vært ironiske, tegnet eller lignende for at vi i databehandlingsprosessen skal ha forståelse for konteksten funnene står i. Dokumentasjonen, i form av transkribering, ble ikke redigert eller bearbeidet i sitt opprinnelige format. I stedet dro vi ut funnene i et nytt dokument slik at vi alltid hadde mulighet til å spore tilbake til den originale dokumentasjonen. Ved å gjøre dette mener vi at reliabiliteten styrkes.

Det har oppstått situasjoner der vi som forskere har tolket ting som har blitt sagt noe ulikt og vi har hatt behov for å gå tilbake og lese originaldokumentet for å prøve å forstå hele konteksten. I de situasjonene har vi måttet diskutere og vurdere hvilken tolkning som er mest konkret i forhold til hva vi tror informanten har ment. Dette kan svekke reliabiliteten noe. I den empiriske fremstillingen av funnene i denne oppgaven har vi derimot valgt å bruke mye sitater fra intervjuene slik at informantens tanker og meninger fremstilles mest mulig korrekt. På den måten får vi lettere kommunisert informantenes erfaringer og våre funn til leseren, og leseren kan få anledning til å tolke funnene selv.

### 3.6.3 Andre refleksjoner

#### Dybdeintervju og gruppeintervju

I utgangspunktet skulle vi avholde en-til-en dybdeintervjuer, men slik det fremgår av tabell 1 ble noen av intervjuene avholdt med to eller flere personer til stede. I faglitteraturen om metode omtales gruppeintervju som en egen fremgangsmåte for å innsamle data, men i denne oppgaven har vi ikke valgt å skille mellom gruppeintervju og individuelt intervju. Én av fordelene med individuelt intervju er at informanten ikke kan bli påvirket av noen andres tanker eller meninger. Når det er flere personer som skal snakke om samme tema, kan det i noen tilfeller trolig forekomme at informantene påvirker hverandre, holder tilbake informasjon eller ikke kommer til ordet. Vi opplevde ikke dette i våre gruppeintervjuer. Vi fikk inntrykk av at informantene i gruppeintervjuene kjente hverandre godt, tenkte likt, men samtidig utfordret

hverandres synspunkter. Vi opplevde også at noen av spørsmålene vi stilte førte til at informantene diskuterte seg frem til løsninger som de hver for seg ikke hadde tenkt på. I tillegg kunne informantene stille hverandre spørsmål og vi fikk ytterligere informasjon enn først antatt uten å stille oppfølgingsspørsmål. Dette mener vi har styrket vårt empiriske grunnlag.

#### Manglende empiri

Valget om å kontakte per e-post var bevisst, da vi ønsket å gi betenkningstid til mottakeren for å lese igjennom forespørselen og avgjøre om vårt forskningsprosjekt var noe de ønsket å delta på. Ulempen med å sende e-post var at svartiden i noen tilfeller var lang, og terskelen for å si nei eller ikke svare var lav. Vi opplevde at de fleste ønsket å stille til intervju, eller hadde forslag til personer som var mer relevant eller erfarne enn dem selv. Det er derimot en del av forespørselene våre som ikke har blitt besvart, noe som har resultert i at vi kun har gjennomført seks intervjuer i stedet for 10.

#### Oslo kommune

Vi har vært i kontakt med Oslo kommune og forsøkt å finne informanter som kan stille til intervju. Av de vi har pratet med har de fleste uttrykt at de har manglende kunnskap eller erfaring om temaene, og vi har blitt henvist videre. Vi fikk avtalt et intervju med en informant på et boligkontor i Oslo, men informanten meldte frafall. Vi har forespurt om et nytt intervju, men på grunn av manglende svar og tidsbegrensninger har vi ikke fått gjennomført intervjuet. Vi anser det som en svakhet i vår datainnsamlingsprosess og det empiriske grunnlaget at vi ikke har fått tid og anledning til å gjennomføre intervju med kommunen, da vi mener Oslo kommune er en svært sentral aktør som burde vært representert.

#### Husbanken

Vi kontaktet Husbankens kontor i Drammen med noen generelle spørsmål før rekrutteringsprosessen startet. Vi ble da henvist til regionskontoret i øst, da vedkommende mente at de som jobbet der hadde bedre forutsetninger til å besvare ytterligere spørsmål om Osloregionen. Vi sendte en forespørsel dit om vi kunne avtale et møte, og ble henvist til to personer vi kunne avtale dette med. Dette møtet skulle ikke være en del av datainnsamlingsprosessen og vi anså det ikke som et intervju. Grunnen til dette var at problemstillingen ikke var ferdig utarbeidet på dette tidspunktet og vi ønsket et intervju med

Husbanken når problemstillingen var bestemt. Det ble derfor ikke sendt ut noe informasjonsskriv med samtykkeerklæring før møtet. Vi lagde en liste med spørsmål vi ønsket å stille Husbanken som hovedsakelig var rettet mot deres låneordninger og praktiseringen av disse. Vi hadde et uformelt møte med to personer i Husbanken som besvarte de fleste av spørsmålene. Det var noen av spørsmålene vi ikke fikk svar på, og det ble avholdt et nytt uformelt møte et par uker senere der Husbanken besvarte disse.

Etter møtene innså vi at vi hadde informasjon som kunne være relevant å benytte i oppgaven, særlig i forbindelse med diskusjonen. Vi hadde imidlertid ikke tid til å gjennomføre et intervju på lik linje med de andre informantene. Vi sendte derfor en e-post med et par oppfølgingsspørsmål og informasjonsskrivet vi sendte til de andre aktørene for å spørre om tillatelse til å benytte informasjonen i oppgaven. Vi fikk tillatelse til å bruke informasjonen, men vi har ikke tatt lydopptak av møtene. Svarene på spørsmålene er skrevet ned i korte ufullstendige setninger. Resultatet av dette har vært at vi ikke har godt nok empirisk materiale for å legge inn svarene med resten av empirien, og vi føler at vi i begrenset grad kan trekke konklusjoner på Husbanken sin vegne. Det betyr at Husbanken sitt perspektiv på temaene som tas opp i diskusjonen er mangelfulle og at oppgaven blir noe mindre nyansert. Vi vil imidlertid referere til svarene fra møtene i diskusjonen der vi anser det som relevant.

#### Færre perspektiver

Vi har stilt omtrent like spørsmål til alle informantene, men nesten ingen av dem har erfaringer om alle temaene. Det betyr at selv om vi har seks intervjuer, har vi ikke seks synsvinkler på samtlige spørsmål. Svarene knyttet til enkelte spørsmål mangler derfor noe sammenligningsgrunnlag i forhold til svarene vi har fått på mer åpne og generelle spørsmål. For eksempel er Bolig Norge og Fredensborg Bolig de eneste aktørene som har tatt i bruk lån til boligkvalitet. Fordi det er få aktører som har benyttet lån til boligkvalitet i Oslo og omegn hadde vi utfordringer med å finne informanter innenfor Osloregionen å intervjuer. Vi endte derfor kun opp med to aktører som hadde direkte erfaring med denne låneordningen.

#### Temaavgrensninger

Forskningens overordnede tema er stort og problemstillingen har hatt til hensikt å avgrense temaet. Videre har forskningsspørsmålene hatt til hensikt å strukturere og lede

forskningsarbeidet slik at problemstillingen besvares på best mulig måte. Forskningsspørsmålene og intervju spørsmålene har imidlertid vært relativt åpne og handlet om ulike tema. I løpet av forskningsprosessen har vi kommet over flere forhold som ikke direkte er tilknyttet problemstillingen, men som vi har ansett som betydningsfulle i det boligsosiale arbeidet. For eksempel har Husbankordningen «lån til utleiebolig» i seg selv lite med vanskeligstiltes eieretablering å gjøre, men funnene fra intervjuene anser vi som hensiktsmessig å gi plass til likevel. Vi går ikke nødvendigvis så dypt inn på temaene som belyses og diskuteres og vi har ikke drøftet alle årsaker og sammenhenger. Det betyr at forskningen kan oppleves som noe overordnet. Vi har derimot prioritert å belyse sentrale funn i det boligsosiale arbeidet, fremfor å finne løsninger eller trekke konkrete konklusjoner.

#### Frokostmøte i regi av NBBL

Torsdag 21. april 2022 ble det avholdt et frokostmøte kalt «veier til eie» av NBBL for private utbyggere, boligbyggelag, kommuner og andre interesserte. Temaet for frokostmøtet var boligkjøpsmodeller, samt at økonomiske, juridiske og forvaltningsmessige barrierer byr på utfordringer for de som etablerer modellene og for de som skal flytte inn i boligene (NBBL, 2022a; 2022b). Vi var digitalt tilstede på møtet. Det er flere interessante forhold som ble nevnt under møtet, og noen av disse er publisert på NBBL sine nettsider i forbindelse med frokostmøtets offentlige oppsummering. Noen av deltakernes synspunkt og uttalelser som er referert til i oppsummeringen, vil tas med i kapittel 5.

I løpet av frokostmøtet ble det nevnt en rapport av Oslo Economics i samarbeid med OsloMet kalt *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning* som ble publisert 14. januar 2022. Dette er en rapport vi ikke har hatt kjennskap til før 21. april 2022. Etter vår kunnskap er det lite forskning på boligkjøpsmodellens virkninger for vanskeligstiltes eieretablering. Vi har derfor ikke referert til tidligere forskning om dette i kapittel 2. Rapporten til Oslo Economics og NIBR (2022) kunne imidlertid vært fremhevet under kapittel 2, fordi rapporten blant annet gjennomgår etableringsmodeller og modellenes effekt på eieretablering av vanskeligstilte. Fordi vi fikk kjennskap til rapporten sent i forskningsarbeidet har vi kun henvist til rapporten i kapittel 5, der det anses som relevant.



## 4 Empiriske funn og analyser

Under følger en tabell som viser hvilke informanter som har benyttet hvilke låneordninger og om de har benyttet boligkjøpsmodeller.

	Lån til boligkvalitet	Lån til utleiebolig	Boligkjøpsmodell	Tilvisningsavtale
Selvaag Bolig og Selvaag Utleiebolig		✘	✘	✘
Lørenskog Boligkontor				✘
Grunnsteinen AS		✘		
Bolig Norge			✘	
Birk og Co	✘		✘	
Fredensborg Bolig	✘	✘	✘	

Tabell 2

### 4.1 Samarbeid med Husbanken

Samtlige informanter har i løpet av intervjuene fått spørsmål om deres samarbeid med Husbanken, eller uttalt hvordan samarbeidet fungerer på eget initiativ. Informantene har noe ulik erfaring med samarbeidet til Husbanken.

Selvaag Utleiebolig sier:

Vi har et kjempe tett samarbeid med Husbanken, de er veldig enkle og greie å ha med å gjøre, bare du oppfører deg ordentlig. Men de er jo firkantet, du skal passe helt inn i deres modell, de er jo ikke noe bank. Men det er greit nok, du må bare forholde deg til det. Vi har ikke opplevd i Husbanken når vi har lagt fram et prosjekt, å få nei. Men det vi har sett de siste årene er at du må inn med litt mer og mer egenkapital hele tiden, for de har mange søkere etterhvert. Så de fordeler det på en annen måte.

Senere i intervjuet i forbindelse med tilvisningsmodellen tar Selvaag opp samarbeidet med Husbanken igjen og sier følgende:

Men så er det jo heldigvis ikke sånn at det bare er å hente disse husbanklånene altså, de sier jo nei til mange aktører. Du skal være ryddig og du skal være ordentlig, og du skal ha holdt på med dette lenge. Husbanken er ganske selektive. Du skal jo ha en organisasjon som drifter disse boligene, og du skal ha en økonomisk trygghet for å kunne eie disse boligene og forvalte de i hvert fall i disse 20 årene.

Selvaag Utleiebolig nevner flere ganger i intervjuet at samarbeidet med Husbanken fungerer godt, men at de er lite fleksible og at man må forholde seg til de spillereglene som Husbanken har. De sier at de selv ikke har hatt noen utfordringer i samarbeidet med Husbanken og at de er avhengig av husbankfinansiering for å kunne regne hjem prosjektene.

Bolig Norge har også lignende erfaringer. På spørsmål om hvordan Bolig Norge opplever at samarbeidet med Husbanken fungerer, sier informanten følgende:

Nei, det er veldig bra, altså de er veldig tilgjengelig, de er veldig greie å ta møter med. Det virker som at det er stabile ansettelsesforhold, det er folk som har jobbet der over lang tid og de er jo interessert i å gjøre en god jobb. Så de er enkle å prate med, lett tilgjengelig, men samtidig så er de jo veldig rigid i forhold til rammene de har. Men det er jo naturlig, sånn må det jo være.

Bolig Norge sier at en del av boligkjøperne ikke får innvilget husbankfinansiering av forskjellige årsaker. Informanten mener at Husbanken kunne vært snillere på egenkapitalkravet og vært litt mindre rigid. Informanten trekker frem et eksempel om en kunde i 50-årene, med fast jobb som sykepleier og 800 000 kroner i egenkapital, som hadde fått avslag fra Husbanken når personen søkte om husbankfinansiering gjennom lån til boligkvalitet. Kunden betaler i dag 12 000 kroner i måneden for å leie. Bolig Norge mener at Husbanken i slike tilfeller kunne vært mer greie.

Informanten trekker også frem et annet eksempel på hvordan Husbanken kan være rigid. I lån til boligkvalitet kan kjøperen finansiere boligkjøpet med husbankfinansiering, men

informanten opplever det som litt synd at man ikke kan få med seg den husbankfinansieringen når man selger videre til sluttbrukeren. Bolig Norge mener at det hadde vært greit om den lånerammen for den spesifikke leiligheten kunne ha vært videreført til neste kjøper, og at det er litt meningsløs praksis fra Husbanken sin side hvordan dette fungerer.

Grunnsteinen sitt forhold til Husbanken har variert over de siste årene. Frem til 2017 jobbet informanten i et annet selskap og uttaler følgende om samarbeidet med Husbanken den gang:

Vi hadde et glitrende samarbeid med Husbanken og det var forutsigbart at vi fikk lån og det var forutsigbart at de lånene var på 85 prosent av eiendomsverdien på de eiendommene vi kjøpte. Det var forutsigbart at vi fikk et 50 års lån med 49 års avdragsprofil, ett år avdragsfrihet det første året for da leier vi ut. Og det var forutsigbart å kunne binde renten i 20 år. Det fungerte fantastisk og hadde tilvisningsmodellen fungert sånn fremdeles og Husbanken fungert sånn, så hadde det vært mange flere aktører som hadde gjort mange flere prosjekter i stor skala mot vanskeligstilte.

Grunnsteinen ble opprettet i 2019 og virksomheten har opplevd utfordringer i forbindelse med samarbeidet til Husbanken. De har fått avslag på søknader om husbankfinansiering, der begrunnelsen for avslaget har vært selskapets kredittvurdering. Dette opplever Grunnsteinen som usaklig, da de eies av Balder, et av Nordens største børsnoterte eiendomsselskap. I tillegg får de lån i vanlige banker, der kredittvurderingen ikke har vært en utfordring. På ett av prosjektene deres har de derimot fått husbankfinansiering fordi Balder gikk inn som låntaker. Grunnsteinen sier: «Det var kanskje litt vanskelig å si nei på soliditetsgrunnlag til Nordens største børsnoterte eiendomsselskap. Bortsett fra det så har vi måttet finansiere alt i privat bank».

Birk & Co har ikke brukt husbankfinansiering i noen av sine boligprosjekter, men har et ønske om å samarbeide med Husbanken og var i dialog med dem for rundt 2-3 år siden. Informanten sier:

Vi har jo vært i et eller to møter med Husbanken. De stiller jo krav til boligene, enten det er krav til størrelsene på boligene, som gjorde at det ikke ble mulig for oss. Hvis det er noe nå som gjør at det er mulig så tenker jeg at da er det helt topp. Vi vil jo gjerne

prøve å få til prosjekter med Husbanken, men vi opplever nå at det er ganske sånn lukket, bakstrevsk kanskje. Hvor er fremtiden liksom, hvor er Husbanken i en fremtidens bokonsepter-dialog. Vi ser det ikke.

Husbanken hadde et seminar i mars 2022 om nye boligmodeller. Informanten i Birk & Co deltok på seminaret og uttaler følgende om opplevelsene derfra:

Vi var på et seminar med Husbanken og det var en flott og fin overskrift på seminaret. Nye Boligmodeller var overskriften. «Yes» tenkte vi, nå er det mulig. Og så viser det seg at målgruppen må være blind eller døv eller funksjonshemmet på et eller annet vis. Og det er ikke det at de ikke skal få bolig, men hva med alle de som akkurat ikke har råd til å komme seg på boligmarkedet? Hvorfor er ikke Husbanken der for dem? Så vår opplevelse er at Husbanken ikke gjenspeilte det behovet som finnes. De er der for de aller svakeste, og det er vel og bra det, men de mangler det mellomsjiktet, de som kan klare seg hvis de bare får et lite push. De kunne vært mer på leie til eie modeller eller den tredje boligsektor. Det er veldig mye Husbanken kunne gjort som vi, hvert fall så langt, opplever at de ikke gjør. At de ikke tilbyr noe som funker. Det kan jo være at det er ting jeg ikke vet om da, men vi har hvert fall ikke klart å komme i mål med det vi driver med. Det er bare rak pøkk herfra. Vi var jo på dette seminaret med masse håp, så jeg følte liksom at der gikk luften ut igjen, og da gidder vi ikke å prate med dem. De har ikke noe å tilby.

Fredensborg bolig sier at de menneskene de snakker med i Husbanken har vært positive, pragmatiske og fine å ha med å gjøre. I tillegg at Husbanken ønsker løsningene de foreslår velkommen. Videre sier informanten at de på personnivå er fornøyde og har positive erfaringer med Husbanken, og samtidig at det er et rigid system fordi de er en bank og forvalter statens penger.

Videre sier Fredensborg Bolig at de opplever Husbanken som imøtekommende når de initierer til samarbeid, men sier samtidig:

Vi opplever ikke å bli så proaktivt oppsøkt av Husbanken når det er noe vi burde vite om. Dynamikken er vel litt mer at Husbanken snakker med kommunene eller

kommunene snakker med Husbanken. Og så snakker kommunene med utbygger. Og så snakker utbygger med Husbanken når vi skal ha lån. Så det å ha flere arenaer å dele informasjon med Husbanken hadde vært bra, det går også begge veier. Jeg tror det ville blitt satt pris på.

Vi spurte Fredensborg Bolig hvilken rolle de mener Husbanken har i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Da svarte informantene:

Det har jeg ikke tenkt så mye på egentlig. Slik jeg opplever rollen de har, og slik jeg forstår og tolker rollen, basert på hvordan ting går og veien videre, så ville jeg kanskje tenkt at det hadde vært mulig å tenke nytt. Og så tror jeg at det som kanskje hadde hatt mest effekt, en ting er at det er ganske stor jobb å endre på designet og hele virkemiddelapparatet og hva ordningene skal hete og hvordan ordningene skal fungere. Bare det å se på rammene som skal til. Altså hvor stort skal startlån være, hvordan bolig skal du få lov til å kjøpe, hvis du er vanskeligstilt, hvis du først kvalifiserer. Og hva skal til for at du kvalifiserer da. Bare det å skru på de parameterne vil jo ha mye å si for hva du får til.

Lørenskog Boligkontor sier følgende om Husbanken:

Husbanken er på mange måter veldig på tilbudssiden, men de er ikke så fleksible som vi kanskje kunne ønske oss. Husbanken er jo veldig strenge på kriteriene sine, sånn at dette med boligstørrelse og at man ikke skal samle samme type boliger på ett sted, gjør det jo tidvis ganske utfordrende for oss. For oss er det viktig for de [vanskeligstilte] trenger oppfølging og vi kan ikke ha så stor avstand til basen, det gjør det jo veldig mye mer tungvint og kostbart for oss. Da må vi ha flere baser, og det er jo ikke sånn at det er flust av penger til slikt.

## 4.2 Husbankfinansiering

### 4.2.1 Lån til boligkvalitet

Av informantene vi har intervjuet, er det kun Bolig Norge og Fredensborg Bolig som har benyttet lån til boligkvalitet. Selvaag bolig og Selvaag Utleiebolig, Birk & Co og Lørenskog

Boligkontor har aldri hørt om låneordningen og kjenner ikke til hvordan det fungerer. I intervjuene hvor informantene ikke har hørt om lånet, har vi forklart hva det innebærer.

Selvaag Bolig sier at de har nok med å bygge i henhold til TEK17 og kommunenes ulike normer, og at det å pålegge seg ekstra krav i byggeprosessen ikke vil være hensiktsmessig for dem eller kunden. I tillegg forklarer de at de finansierer tomtekjøp på en annen måte, et fond. Selvaag Bolig sier at husbankfinansiering ikke er aktuelt å benytte som finansieringsmetode uansett. Det de trekker frem som positivt ved en slik låneordning er at for de kjøperne som trenger det, gir husbankfinansieringen billigere lån.

Birk & Co kjenner ikke til låneordningen, men sier i løpet av intervjuet at de føler at både Husbanken og kommunen er veldig lite fremover lente som aktører.

Bolig Norge har gode erfaringer med lån til boligkvalitet. Informanten sier:

Det er jo veldig bra, kundene får en bolig som har strengere krav enn teknisk forskrift, i tillegg til at de får tilgang på Norges beste finansiering. Forutsigbar og langt lavere rente enn vanlig bankrente. Så det er unisont positivt altså, det er det. Men noen ganger så blir du jo overrasket over at ikke alle benytter seg av den, det er faktisk noen som fortsatt velger å være lojal til egen bank, og det er litt overraskende.

Videre trekker informanten fram et element ved låneordningen vi anser som svært interessant:

Det er veldig mange som ikke ville ha kjøpt, som leier for eksempel i dag, og så er det husbankfinansieringen og den bokostnaden man klarer å gi med det, som gjør at man kommer seg opp på stolen og mobiliserer. Mobiliserer seg fra leiemarkedet til eiermarkedet som man ellers ikke ville ha gjort hvis man ikke hadde hatt den muligheten med Husbank og måtte gått til en vanlig bank. Det stimulerer til eieretablering.

Informanten sier videre at Husbanken i utgangspunktet vurderer belåningsevne og risiko til en boligkjøper på samme måte som en vanlig bank, men fordi lånebetingelsene er mye gunstige re vil bokostnadene gå ned, og flere får anledning til å kjøpe fordi de stiller sterkere økonomisk.

Videre sier informanten at etterhvert som renten går opp nå i det vanlige bankmarkedet på grunn av styringsrenten, vil forskjellen mellom husbankfinansiering og vanlig bankfinansiering bli større. Årsaken til dette forklarer informanten at er fordi Husbanken alltid er tregere på å justere renten etter markedsrenten. Så dersom renten blir høy rekker sjelden Husbanken å justere renten opp på det nivået før bankrenten går ned igjen. Dersom renten er høy bruker Husbanken imidlertid noe lenger tid på å sette den ned igjen, som kan være negativt. Men slik situasjonen er i markedet i dag, vil det at Husbanken er tregere på å justere renten ha positiv effekt for de kjøperne som benytter husbankfinansiering.

Fredensborg bolig har hatt et prosjekt med lån til boligkvalitet og sier følgende om hvordan låneordningen i det prosjektet fungerte:

Vi sørget for at det prosjektet vi hadde møtte de kriteriene som Husbanken har for et sånn type lån. Og ved å da kunne ta det lånet videre til boligkjøperne så ble det prosjektet mer attraktivt i et område med stor konkurranse mellom boligutviklerne, og da er jo det en fordel å kunne selge med den type finansiering. Så vi hadde jo da, for det byggetrinnet, gode erfaringer med den ordningen.

#### 4.2.2 Husbankfinansiering som et gunstig lån

Husbankfinansieringen «lån til utleieboliger» gir låntaker mulighet for å få 85 prosent utmålingsgrad, 50 års nedbetalingstid og 20 års bindende rente. Vi har fått innsikt i informantenes erfaringer og tanker rundt dette spesifikke lånet.

Selvaag Utleiebolig sier:

Modellen er egentlig veldig god. Veldig mange av de prosjektene som vi sitter med på utleie i dag hadde ikke vært uteleieprosjekter uten Husbanken og den type finansiering, fordi vi ikke hadde fått regnet dem hjem. Så den har vært litt nøkkel. Hva var det vi regnet ut for en stund siden a? Du kan kjøpe blokker til ca. 10 000 kroner mer per meter med husbankfinansieringen, enn du kan med vanlig bankfinansiering. Så det gjør jo at ganske mange av de prosjektene som vi sitter og holder på med nå hadde ikke eksistert som utleieprosjekter uten den låneordningen.

Vi stilte Selvaag Utleiebolig et oppfølgingsspørsmål: «Hvorfor kan du få så mye mer per kvadratmeter?». Da svarer informanten:

For du har betydelig lavere rente, og så får du 50 års nedbetalingstid på lånet. Det er kanskje den som slår ut mest. Så du har veldig mye lavere avdrag per år, som gjør at du klarer å kjøpe til en høyere sum fordi du får delt over mye lengre tid. Og du kan ha flere prosjekter fordi kravet til egenkapital er lavere enn ved å gå inn i en bank.

De sier videre at de med husbankfinansiering i snitt har 15 prosent egenkapital, mens man i vanlig bank har et sted mellom 35-40 prosent. Effekten av det er at du kan ha mye flere prosjekter gående på samme mengde kapital.

Grunnsteinen sier følgende om husbankfinansieringen:

Hvis vi skal inngå tilvisningsavtaler så er det 20 års forpliktelse med kommunen. For å kunne ha en forutsigbar renteprofil på de 20 årene, altså bindende rente 20 år, det får vi ikke til i en privat bank, det kan vi gjøre i Husbanken. Da har vi den sikkerheten, den forutsigbarheten, du har større utmåling sånn at vi kan gjøre flere prosjekter, så det er mange ting som gjør at hadde tilvisningsavtalen fungert, så hadde det blitt mange flere aktører som gjør mange flere prosjekter. Når du skal ha privatbank finansiering så får du 60 prosent utmåling, altså vi må ut med mer enn dobbelt så mye egenkapital, vi får ikke den samme forutsigbarheten. For nå får vi tre til fem til maks syv år låneprofil og så må vi refinansiere, så det er en helt annen usikkerhet.

Grunnsteinen opplever at Husbanken er mer selektive på hvilke lånevilkår en utbygger kan få med husbankfinansiering. De mener at det før var helt sikkert at man fikk 50 års avdragsprofil, 85 prosent utmålingsgrad og 20 års bindende rente. I dag opplever de at Husbanken kan gi mindre gunstige vilkår og at det er uvisst hva man får. Grunnsteinen sier at Husbanken har blitt strengere, men ikke på en rasjonell måte.

Husbanken har blitt mer uforutsigbar. De avslår veldig mange søknader og de nekter å godkjenne masse ryddige fine firmaer. Nå er det helt umulig å vite hva de vil gi. Fra at det var helt konsistent og konsekvent, nå vet du ikke om du får 30 eller 50 års avdragsprofil. Det er såne helt uforutsigbare prosesser. Husbanken kunne vært et



boligsosialt fyrtårn som virkelig ledet det boligsosiale arbeidet og nå er de umulige å forholde seg til. Strengere enn ordinære banker. Altså vi får lån i DNB, vi får lån i Handelsbanken, vi har god aksjekapitalstruktur, vi har en erfaren ledelse og vi har en fantastisk boligaksjonær som også garanterer kapital i prosjektene og så får vi ikke lån i Husbanken. Vi får knalllån i Handelsbanken, men Husbanken er da strengere enn alle de private bankene.

Fredensborg Bolig sier:

Min forståelse er at hvis man er kjent med hvordan Husbanken sine rutiner er, så er det håndterbart. Betingelsene er bedre. Tidligere så var de også rause og gunstige med avdragsfrihet som gjorde det også mer gunstig, der har de blitt mer restriktive. Når det kommer til rene finansielle termer så er det mer gunstig med husbankfinansiering for prosjektene. Men Husbankordningen er et rigid system i forhold til hva slags type boliger [som skal bygges], hvordan man søker, hvordan man skal gjennomføre prosessen med å få benytte lånet. Alt er rigid så det krever ofte at man har erfaring med det for å få dette til å fungere på en god måte. Vår erfaring er at det har gått fint, og vi er også ekstra påpasselig når vi har husbankfinansiering at alt blir riktig i alle ledd hele tiden, sånn at ikke noe kan bli feil, fordi det har større konsekvenser og det er et rigid system. En bank er mer løsningsorientert enn Husbanken på en måte. Og det er statens penger så det er en grunn til det også. Men da har det fungert greit for oss, samtidig som vi ser vel også at det er et forbedringspotensial da i hvordan det fungerer.

I forbindelse med Husbanken sin kredittvurdering sier Lørenskog Boligkontor følgende:

Med tanke på tilvisning så har vi dialog med Husbanken underveis med at de sjekker regnskapene og sånt til de firmaene vi gjør avtaler med, så vi vet at det er solide firmaer. Det er bra for Husbanken og det er bra for oss tenker jeg, for vi skal jo ha avtaler med dem som løper over 20 år. Så det er viktig for oss at de ikke går dukken med en gang.

### 4.2.3 Tilvisningsavtalen i lån til utleieboliger

For å få husbankfinansiering til utleieboliger må det foreligge en tilvisningsavtale med kommunen. Vi har derfor spurt informantene som benytter denne låneordningen hvilke erfaringer de har knyttet til tilvisningsavtaler.

På spørsmål om det har forekommet at kommunen ikke har benyttet seg av tilvisningsretten sier Selvaag følgende:

Ja, det gjør det. Da må vi bare leie ut. Vi ønsker jo egentlig at de gjør det fordi for oss er det jo kjempefint å få 40 prosent utleid til enhver tid fra kommunen. Men kommunen har ingen plikt, vi har en avtale på 20 år. Det er jo ulempen da, hvis du kan si det sånn. Vi kan ikke plutselig selge bygget for det ligger en tinglyst rett til kommunen der i 20 år. Eiendomsporteføljen blir ikke like likvid. Man ha generasjonsbriller for å holde på med den modellen altså. For kommunen er det jo i mitt hode en gullsituasjon. De får tilgang til masse utleieboliger, de bruker ingen penger, og har ingen forpliktelser. Og ikke noe forvaltningsansvar.

Selvaag forklarer videre at ordningen gir gode utleieboliger for de personene som ikke klarer å eie. Til slutt sier de at det også har vært prosjekter der kommunen har hatt så stort behov at de har fått 80 prosent av boligene i prosjektet. Selvaag har ikke noe intensjon om å si nei til mer enn 40 prosent.

På det samme spørsmålet om kommunen har benyttet tilvisningsretten sier Lørenskog boligkontor:

Ja, det har det. Vi har ett bygg nå som det har gått litt tregt å fylle opp rett og slett. Det er veldig mye byggeaktivitet i området sånn at mange er litt skeptiske til å flytte dit av den grunn og jeg tror utbyggeren som er eier her også har litt problemer med å fylle opp sin del selv fordi det er litt uferdig der.

Selvaag Utleiebolig mener man ikke kan kreve noe mer av tilvisningsmodellen enn slik den er i dag. De sier at det lånet skiller seg ut som det desidert beste man kan få på markedet. Selvaag mener at det som er ulikt nå fremfor før tilvisningsmodellen ble benyttet er at kommunen sin

anskaffelsesprosess i forbindelse med disse avtalene gjør at den som søker må ha et prosjekt på et bestemt sted som kommunen ønsker, med den riktige miksen av boliger. Så det er ganske smalt hvem som kan melde seg på en sånn konkurranse. I forbindelse med dette sier informanten:

Men du sitter med en ting som jeg tror faktisk er et stort finansielt problem i hele den modellen, som jeg tror at utelukker veldig mange aktører som jeg tror kunne tenke seg å holde på med sånne tilvisningsavtaler osv. Som når kommunen lyser ut så må du tilby en ferdig blokk, og da må vi ofte ha kjøpt den blokken. Vi har ikke noe finansiering. Vi må tilby en konkret blokk til kommunen ikke sant. Som den siste vi nå kjøpte så måtte vi gamble og kjøpe blokken, men vi aner ikke om vi har finansiering på den.

Grunnsteinen nevner noe lignende i sitt intervju:

Det er litt frustrerende med husbankprosessen generelt. Et eksempel på det er at de ikke vil behandle en lånesøknad før rammetillatelsen foreligger. Vi jobber jo med boligutvikleren, og boligutvikleren jobber jo med å prosjektere prosjektet og få entreprisetilbud. Vi jobber kanskje sammen i ett og et halvt år før rammetillatelsen er godkjent. Så det brukes enormt mye ressurser og kostnader frem til rammetillatelsen foreligger. Og når rammetillatelsen foreligger så er jo boligutvikleren interessert i å få kjørt i gang med bygging så raskt som overhode mulig, men da skal Husbanken se på lånesøknaden og behandle den og bruke masse tid på den, så må bare boligutviklerne sitte og vente å se om vi har finansiering til prosjektet eller ikke. Og vi har liksom ikke forutsigbarheten.

Videre sier informanten at dersom det er snakk om kommersiell bank så vil man få en indikasjon med en gang på hvor mye lån man får.

Fredensborg Bolig har et pilotprosjekt i samarbeid med Ullensaker kommune og Husbanken hvor de skal bruke tilvisningsmodellen for å lage boliger tilpasset eldre. Informanten sier at fra et utbyggerperspektiv når det skal bygges 750 boliger, så er det å få variasjon i hvilke typer mennesker som bor der viktig for god byutvikling og også være med og løse oppgaver i samfunnet. Informanten sier at når man bygger så mange boliger så har tiden man bruker på å

bygge og selge boligene betydning for økonomien i prosjektet. Det og da kunne løse noe av byggeriet og prosjektet med et samarbeid med gunstig husbankfinansiering for de boligene det gjelder, var verdt å utforske for Fredensborg Bolig selv om det normalt ikke er noe de gjør. Informanten sier videre:

Jeg synes tilvisningsmodellen i seg selv har mye godt for seg. Så har ikke vi sett den i live enda, sånn hvordan det blir. Enn så lenge har vi en positiv erfaring med det, og så tror jeg det er mulig å forbedre modellene. Jeg tror det er mulig å bruke tilvisning på andre måter, og jeg tror man kan kombinere, siden vi faktisk har et mål om å eie boliger i Norge fortsatt og Husbanken også jobber for det målet, så bør man også tenke det rundt tilvisningsordningene. Vi kan jo få den samme husbankfinansieringen uten at vi nødvendigvis skal leie ut boligene. Du kunne heller hatt en deleie modell som også er mer i tråd med Regjeringens egen strategi med at alle skal være boligeiere. Så du kan fortsatt forbedre modellen og ordningene da.

Lørenskog boligkontor har mest erfaring med tilvisningsmodellen i og med at det er utbyggere selv som søker Husbanken om finansiering. I forbindelse med tilvisningsavtaler sier informanten:

Det er en kjempe bra ordning tenker jeg, men den er ikke så fleksibel. Man må på en måte bygge veldig grundig og dyrt hvis man skal komme innenfor ordningene. Tilvisningsavtale er kjempe positivt, for vi slipper jo all boligforvaltning. Så det er det positive med det. Det negative er jo selvfølgelig at det er dyrere for innbyggerne, det er dyrere å leie en tilvisningsbolig enn en kommunal bolig. Vi jobber med gjengs leie og de med markedsleie.

## 4.3 Eieretablering og boligkjøpsmodeller

### 4.3.1 Eieretablering av vanskeligstilte

Tidlig i intervjuene fikk noen av informantene spørsmål om de visste om kjøperne deres brukte startlån eller annen kommunal støtte i forbindelse med et boligkjøp. Dette var det informantene svarte:

Selvaag Bolig: «Det er det garantert. Men det er ikke noe vi har innsikt i annet enn de som sitter med oppgjør».

Bolig Norge: «Ja, det er det flere tilfeller av. Det forekommer ikke så ofte, det er ikke det. Men det er jo kanskje en av 100 da, jeg vet ikke. Man er borti det litt jevnt over».

Fredensborg bolig:

Det kan det ha vært, kan ikke utelukke det. Men i nyere prosjekter nå og større enheter så tror jeg det er vanskelig å få til. Jeg tror også det er et paradoks å bruke startlån til å kjøpe nye boliger kanskje. Og det er også det Husbanken tenker i forhold til de kravene de stiller. Så der må man ha to tanker i hodet for hva som er riktige løsninger da.

Lørenskog Boligkontor:

De har eierpotensial noen av dem, og det er på en måte en av strategiene våre at vi skal selge kommunale boliger til takst til leietakere. Og målet vårt har vært fem i året, det klarer vi ikke å nå. Og alle, NAV, flyktningkontoret altså alle melder inn personer som de tenker kan ha mulighet, så det er ikke mange som får det til da.

Vi stilte Lørenskog Boligkontor et oppfølgingsspørsmål: «Men hva er årsaken til at man ikke klarer å få inn de fem i året?»

Informanten svarte:

De har ikke god nok inntekt til å kjøpe bolig i Lørenskog. De har kanskje god nok inntekt til å kjøpe i Hurdal, men startlånordningen vår har en begrensning på at de må kjøpe i egen kommune. De vanskeligstilte kjøper også gjerne i de gamle borettslagene og sameiene.

Lørenskog Boligkontor sier at bostøtte og startlån ikke fungerer veldig godt sammen fordi at dersom man har så lav inntekt at man trenger bostøtte, vil man ikke ha sjans til å betjene et startlån for å kjøpe bolig i Lørenskog fordi boligprisene er så høye. Informanten sier at man må ha ganske god inntekt og gjerne være to personer for å få startlån.

### 4.3.2 Erfaringer med boligkjøpsmodeller

Flere av informantene har benyttet boligkjøpsmodeller i boligprosjekter, men på forskjellige måter. Selvaag bolig har gjort det i den forstand at de har gitt fem prosent rabatt, altså de har solgt til under markedspris. Dette forklarer de er den beste modellen for dem i forhold til hvordan de finansierer boligprosjektene.

Bolig Norge har hatt leie til eie tilgjengelig i noen av prosjektene, men sier at det ikke har vært sterk etterspørsel etter det og at det ikke er noe de har markedsført eller satset mye på. Grunnsteinen har heller ikke benyttet boligkjøpsmodeller, men har prosjekter hvor det hadde vært mulig å tilby leie til eie. Birk og Co har ikke benyttet boligkjøpsmodeller i den forstand at boligkjøper får en redusert kjøpspris eller andre gunstige kjøpsbetingelser. Det de derimot har tilbudt er deleleiligheter.

Fredensborg Bolig har benyttet leie til eie i flere prosjekter og sier at de har gode erfaringer med boligkjøpsmodeller. De har i tillegg et pilotprosjekt i samarbeid med kommunen der de skal tilby leie til eie for barnefamilier i kombinasjon med startlån.

Lørenskog boligkontor har ikke benyttet boligkjøpsmodeller i sitt boligsosiale arbeid. Boligkontoret mener derimot at deleie eller leie til eie er gode virkemidler for eieretablering, i tillegg til startlansordningen. Informanten sier videre at det er veldig få som klarer å kjøpe bolig uten noe form for tilskudd. De må ha opp mot 500 000 kroner i tilskudd for å komme i mål. Samtidig sier de at man må være etterrettelig med hvor mye man gir fordi det skal være rettferdig og at ikke noen personer bare skal få 500 000 kroner av kommunen uten videre, for det er mange som kunne tenke seg det.

### 4.3.3 Videresalg eller leie til eie i et tilvisningsprosjekt

I forbindelse med tilvisningsretten og utleie, spurte vi om det var anledning for å selge den resterende andelen i prosjektet, altså 60 prosenten, som kommunen ikke har tilvisningsrett på.

Selvaag sier da:

Nei, for de har egentlig rett til å ta 40 prosent i bygget, så det kan være en periode hvor de har behov for masse 2-roms, og så kan de om ti år ha behov for masse 4-roms, og da kan de være solgt. Og da ryker jo litt av poenget til kommunen.

Lørenskog boligkontor sier nesten det samme:

Det kunne vært bra på en måte, men samtidig lukker det for noe fleksibilitet da. Når vi har 40 prosent tilvisning så er det ikke gitt hvilke leiligheter vi har, så de som leier en toroms først skal ha mulighet for å oppgradere til en treroms for eksempel hvis de ønsker det. Og hvis noe blir solgt unna, da vil man miste den muligheten. Og den muligheten er veldig god særlig for barnefamilier hvis de får flere barn på sikt, så er det veldig fint om de kan slippe å bytte bomiljø. Det er både og tenker jeg, ville vært fint for man får kjøpt på sikt, men da har man ikke fleksibiliteten i bygget lenger.

Lørenskog boligkontor sier også at det er flere leietakere som har spurt om de kan få kjøp tilvisningsboligen sin på sikt, men at sånn som det er nå så er ikke det en mulighet. Informanten sier videre at det kan endre seg og at det i utgangspunktet ville vært bra om en barnefamilie for eksempel som er etablert i et område kan få mulighet til å kjøpe boligen sin. Det som er utfordrende med en slik ordning er at Husbanken gir lån til utbygger for utleieleiligheter, og informanten mener at det derfor er med låneordningen det stopper seg. Informanten sier:

Da måtte låneordningene vært mer fleksibel. Men samtidig så trenger vi jo å få et profesjonalisert utleiemarked i Norge så det er ikke nødvendigvis så dumt at vi får hele utleieblokker med kvalitetsboliger. Det trengs».

Videre spurte vi Selvaag om det var anledning for å tilby leie-til-eie for boligene som de besitter, altså på 60 prosenten i et tilvisningsprosjekt. Da startet en lang tankerekke hos informantene. De illustrerte med tegning og hypoteser for å vurdere hvordan det hadde funket. Vi oppsummerer det viktigste under.

Selvaag Utleiebolig sier:

Vi har ikke diskutert det overhode, vi har jo tenkt til å bygge opp en langsiktig utleieportefølje som vi skal sitte og eie. Og det blir veldig sølete inni disse boligsameiene. For det sitter da en stor aktør som til enhver tid eier minimum 40 prosent av leilighetene og har nesten enstemmig i ethvert sameiermøte. Og så ryker jo litt av poenget til kommunen. Du kan si at kommunen er jo med på å hjelpe folk inn til å eie sin egen bolig, men i praksis så vil dette være ganske håpløst. Det kan godt hende det er løsbart, har bare ikke tenkt gjennom modellen.

Etterhvert konkluderer Selvaag med at det som hadde funket hadde vært om du skiller leie til eie i et eget konsept eller en egen blokk. For de bruker mye tid på drift, forvaltning og vedlikehold av blokkene for at det skal være bra, og så fort man begynner å selge ut enkeltleiligheter så er man over i vanlig sameiedrift og et sameiestyre som skal drifte alt. Derfor måtte man hatt egne blokker og egne sameier, men Selvaag mener det hadde vært mulig.

Grunnsteinen forklarer i sin presentasjon av et prosjekt de har, at de i samarbeid med en annen utbygger skal tilby utleieboliger og selveierleiligheter i samme bygg over et felles fellesareal. Dette mener de er det første konseptet i Norge hvor man kombinerer selveiere og utleide boliger. På spørsmål fra oss om det er mulig å benytte leie til eie i dette prosjektet sier de: «Ja, der kan du starte som leietaker og hvis du får mulighet til å kjøpe etterhvert så kan du jo kjøpe deg over i selveier. Vi har ikke noe sånt konsept vi altså, men det er en mulighet».

Videre forklarer informanten at siden de driver profesjonell utleie er det viktig å ha kontroll på byggene sine. Hvis man har et sameie må enhver investering godkjennes av alle sameierne, og det kan ta måneder og år før man får avklart nødvendige og ofte tidskritiske investeringer. Grunnsteinen mener at for boligutviklere som driver med utvikling for videresalg så er målet deres å bli kvitt alle boligene, og da fungerer leie til eie.

Lørenskog boligkontor fikk samme spørsmål og svarte da: «Ja, dersom det vil være greit å kombinere leie og eie, så tenker jeg at det kan det».

#### 4.3.4 Alternative kombinasjoner av boligkjøpsmodeller

Birk & Co mener at dersom kommunen kunne kommet inn som eier i en leie til eie modell hadde det vært genialt. Informanten sier:



Det hadde vært genialt for boligkjøperne og for boligutviklerne. Det hadde vært en utfordring å bli enige om priser, men hvis man hadde løst det så tror jeg man hadde løst mye. Da kommer kommunen tidlig inn i et prosjekt, kan kjøpe en del leiligheter og bidrar til at byggherre raskere kommer i en posisjon hvor man kan ta opp et byggelån og starte byggeprosjektet, så du får opp farten på boligbyggingen.

Birk & Co sier videre at hvis du har en leie til eie modell i samarbeid med kommunen så kan man sitte med tryggheten om at kommunen eier den delen som boligkjøper ikke eier, i stedet for en privat utbygger som kanskje oppleves som «mer skummelt». På den måten mener informanten at kommunen kan løse et boligproblem. Birk & Co mener at i stedet for at kommunene skal bli byggherre og ekspert på bolig, så lar de private aktører drive med det de er eksperter på, og så kan kommunen heller støtte opp gjennom et kommunalt-privat samarbeid. Informanten mener at kommunen, staten eller kanskje pensjonsfond kunne vært en egnet eier i leie til eie modeller fordi de ikke har avkastningskrav på 15 prosent på egenkapitalen sin, slik som mange private utbyggere har.

Fredensborg Bolig sitt prosjekt med Ullensaker i forbindelse med leie til eie og startlån fremkom på grunn av Husbanken. Informanten sier at de gikk til Husbanken for å fortelle om deres leie til eie modell og høre på Husbanken sine erfaringer og muligheter for samarbeid. Husbanken har hatt leie til eie ordninger sammen med kommunen i offentlig regi, og har vært primus motor på det. I møtet ble Fredensborg Bolig forklart hvordan de kan få Husbanken og leie til eie til å spille på lag og øke det boligsosiale innslaget til Fredensborg Bolig sin leie til eie ordning. Ved å koble startlånsordninger for barnefamilier kunne de få til mer. Informanten sier at det var Husbanken som satte dem på sporet av det og at det skulle være en testpilot.

Informanten sier videre:

Intensjonen er at det skal tildeles startlån i det andre leieåret, så de har tid hvis noe skulle skje til å prøve å finne løsninger på slutten av leieperioden. Og det vil jo da bety at familiene vil med ganske stor sikkerhet bli boligeiere. Det ville de ikke uten den leie til eie ordningen, fordi kommunen ikke ville klart å tildele den boligen til den familien. De ville ikke bli godkjent for leie til eie hvis de hadde søkt på vanlig måte. Så nå får vi

brukt virkemiddelapparatet og samarbeidet med kommunen for å få flere inn på boligmarkedet.

Lørenskog Boligkontor sier i forbindelse med virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet at de er i gang med et prosjekt ved hjelp av en innovativ anskaffelse. I prosjektet er det tenkt at det skal være omsorgsboliger, kanskje med tilvisningsavtale, det skal være boliger som skal være til førstegangskjøp for unge der boligene selges til en gitt pris og at kommunen har opsjon på å kjøpe tilbake boligene slik at de kan fortsette å selge billig. I tillegg skal noen av boligene i prosjektet være helt vanlige og selges på det åpne markedet. Dette prosjektet kombinerer altså tilvisning, en slags boligkjøpsmodell og vanlig salg.

I forbindelse med å bruke tilvisning har informanten i Fredensborg Bolig begynt å se på alternative forretningsmodeller. Én idé informanten har er å benytte deleie i boligprosjekter på en slik måte at boligkjøperen kun kjøper 50 prosent av boligen og leier den resterende andelen fra en investor, uten et mål om å bli 100 prosent eier. På den måten kan også investoren eie 200 boliger 50 prosent, i stedet for 100 boliger 100 prosent. I en slik modell mener informanten at utbyggeren kunne fått husbankfinansiering og samarbeidet med kommunen om tilvisning til boligene.

Vi stilte et oppfølgingsspørsmål om det i en slik modell kunne vært aktuelt å selge til kommunen i stedet for en annen investor. Da svarte informanten:

Ja, det er en mulighet. Men det som er utfordringen for de fleste kommuner er at de ikke har penger. Så det er noe av grunnen til at Ullensaker kommer til oss og vil ha tilvisning. Hvis Ullensaker var en rik kommune så ville de kunne kjøpt og gjort dette selv. Hvis kommunen vil så er det kjempefint for oss, men jeg tror i praksis så trenger kommunen noen andre til å løse det. Du må løse dette her med offentlig-private løsninger, og det er også veldig fint for oss som boligbygger, vi kan være en del av løsningen, at det vi driver med faktisk er med på å løse samfunnsproblemer. Så det jeg egentlig ønsker er at vi skal finne en håndfull boliginvestorer, utleieatører, Heimstaden, Selvaag Utleiebolig, som er interessert i denne type ting, for da kan de være med å fortelle hvordan de skal ha disse boligene.

#### 4.3.5 Utbyggers tanker om boligkjøpsmodeller for å hjelpe vanskeligstilte

De aller fleste informantene har gjort seg opp noen tanker om hvordan boligkjøpsmodeller både i dag og i fremtiden kan være et verktøy for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Vi vil presentere noen av de viktigste tankene til informantene under.

Selvaag Utleiebolig sier:

Jeg synes den deleie modellen til OBOS er veldig god. Det synes jeg er en glimrende måte å få folk inn i boligmarkedet på som ellers ikke hadde kommet seg inn. Det er mye lettere for folk å komme seg inn enn fra leie-til-eie, for hoppet blir så stort. Du kan jo kjøpe deg opp hele tiden etterhvert som du klarer det med andeler hvis jeg har skjønt den modellen riktig. Jeg har vært borti flere personer som har valgt det framfor å gå og leie. Du kommer deg hvert fall litt inn, men det kravet til 15 prosent egenkapital ved å finansiere den enkelte leiligheten for den enkelte som søker selv, er den enkleste måten å komme i mål på.

Bolig Norge tror boligkjøpsmodeller blir viktigere og viktigere, og at det er noe som tvinger seg frem i samfunnet fordi forskjellene øker. Informanten mener det er vanskelig å stoppe den farten på ulikhetene man ser nå, og at man må prøve å bekjempe det på best mulig vis. Bolig Norge mener boligmarkedet er et av de viktigste markedene som kan være med å bekjempe ulikheter og at boligkjøpsmodeller da er til hjelp. Informanten tror at det kanskje blir mer krav om det i reguleringer fra overordnet nivå i tiden som kommer.

Birk & Co mener at Husbanken kunne handlet annerledes for å tilrettelegge for boligkjøpsmodeller. Informanten sier følgende:

Jeg mener at de kunne jobbet mer med sånne utbyggere som oss. Hvis vi hadde fått et grønt lån eller husbanklån på et prosjekt for eksempel, så hadde vi sagt tommel opp til det. Og så kunne Husbanken prøve å tilrettelegge ordninger som treffer de store byggeprosjektene. Hvis man passer på at det kommer boligkjøperen til gode da, for eksempel sånn tredje boligsektor, ved at «ja, hvis du får lån fra oss da skal 10 prosent av boligene dine ligge så og så mye under markedspris». Eller ha noen andre sånne

mekanismer. Det er masse de kunne gjort og kanskje fått mye mer uttelling for den rollen de faktisk er ment å ha.

Videre mener informanten at Husbanken og kommunen kan jobbe mer sammen, og at det er mange muligheter på tvers i et samarbeid. Informanten sier at de må lene seg litt fremover, ta litt risiko og finne modeller som kan funke. Det mener informanten man kan få til hvis man setter seg ned og snakker sammen i dialog med utbyggere. Informanten sier at det godt kan hende de gjør det allerede, men at de ikke har sett noe til det.

Birk & Co sier i den forbindelse: «Det er ikke «Husbanken, yes!», der er vi ikke. Men man kan komme dit. Jeg tror at Husbanken trenger å bli utfordret og fornye seg».

Fredensborg bolig sier:

... gitt at vi kommer til å ha høy boligpris eller fortrenkning i boligmarkedet i storbyene fordi det er noen som alltid vil falle utenfor og så lenge vi har dagens regelverk på utlånsforskriften, så er det et rom for boligkjøpsmodeller enten det er i offentlig eller privat regi. Vi tror det kommer mer av det fremover både fra utbyggere som bygger boliger, men også for bruktmarkedet.

Videre sier informanten at man ser på doktorgradsoppgaver og historien til boligkjøpsmodellen i Norge at motivasjonen for å gjøre det tildeles har vært samfunnsansvar og dels kommersielle effekter. Informanten sier at utbyggerne som tilbyr boligkjøpsmodeller har omdømmerisiko og at dersom de ikke hadde lagd modeller som var gode så hadde de blitt «skutt rett ned». Fredensborg Bolig sier i tillegg at for de kjøperne modellen passer for er den veldig gunstig, men at leie til eie dessverre ikke passer for alle fordi kjøperen må møte de kriteriene og de spillereglene som er. Fredensborg sier:

Jeg tror jo slik som vår leie til eie modell fungerer nå, med de kravene vi stiller, så tror jeg hvis det er i Oslo og omegn at det er vanskelig å få vår leie til eie ordning til å fungere med vanskeligstilte. Jeg tror det gjelder andre boligkjøpsmodeller også fordi de kravene vi må stille til deres økonomi blir for høye. Dette gjelder boligkjøpsmodeller alene da.

Lørenskog Boligkontor tenker at deleie er en modell som kan funke for vanskeligstilte og at det er noe det kommer mer av fremover. I tillegg sier informanten at de ser på muligheten for å benytte startlån til deleieprosjekter og at det virker gunstig. Det er derimot viktig at utbygger ikke setter for stor fortjeneste til seg selv i slike prosjekter, for at boligprisene på deleieprosjektene ikke blir for høye. Informanten mener da at OBOS sin modell er god, men at andre utbyggere setter for høy salgspris slik at startlån ikke strekker til. Videre sier Lørenskog Boligkontor at det er bra om utbygger eier og driver prosjektene selv, da kommunen ikke har nok kapasitet og ressurser til å kjøre slike prosjekter. Dersom utbygger eier og driver prosjektene mener informanten at man da kan ha en avtale om at de følger den modellen som kommunen har bestemt. Lørenskog Boligkontor sier: «Jeg tror at det kommer til å bli mer sånne kombinasjonsordninger fremover, at kommunen eier noe, utbygger eier noe, men at man likevel bruker Husbankens virkemidler begge to».

## 4.4 Husbankens, kommunenes og utbyggers rolle i det boligsosiale arbeidet

### 4.4.1 Boligpolitisk mål om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet

Informantenes tanker rundt det boligpolitiske målet om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet har vært det overordnede tema for intervjuene, og det har derfor vært naturlig at informantene har delt sine tanker rundt dette målet.

Selvaag Utleiebolig sier:

Hvis utfordringen er å få folk inn i boligmarkedet for å eie sin egen bolig ... Det var jo det som Norge slet med på slutten av 60-tallet, det er jo hungammelt siden. Men da ble jo Husbanken stiftet, nettopp for at man skal ha rett til å eie sin egen bolig. Det man da gjorde var at man fikk husbanklån uten noe spesielt krav til egenkapital mot at man hadde fast jobb, og man fikk redusert rente, altså husbankrentene, og du fikk og utbygger fikk der hvor det var husbankfinansiering momsfradrag for byggekosten. Så det er jo ikke noe vanskelig for staten å lage modeller, for den har vi. Bare for noen 50 år siden så hadde vi den modellen, og det er jo derfor mesteparten av Norges befolkning eier sin egen bolig i dag, fordi man fikk starte på denne boligkarrieren. Så Husbanken

har en voldsom mulighet og en verktøykasse til å hjelpe vanskeligstilte inn i boligmarkedet og det er jo bare å kutte kravet til egenkapital på 15 prosent. Det er ikke verre enn det der, om du betaler husleie til en profesjonell utleier eller om man betaler leie eller avdragene til Husbanken som er det samme.

Videre sier Selvaag:

Det som er vanskelig noen ganger med disse husbanklånene, du gir jo da dette lånet til de som egentlig ligger nederst, men så flytter du jo da bare den gruppen som da ligger nest nederst, nederst. For de får jo ikke dette startlånet. Så er det plutselig de som ikke er nederst men nest nederst som plutselig er på bønn. Det er noen sånn derre gråsoner i de greiene der altså.

Bolig Norge sier:

Jeg føler at det er et viktig politisk mål, også er det enda viktigere hvordan man skal få klart å gjennomføre det i praksis. Det har jeg ikke svaret på, men de har nok verktøyene som må til for å få det gjort.

I forhold til de boligsosiale målene til kommunaldepartementet, sier Grunnsteinen følgende:

Hvert år så skriver kommunaldepartementet et sånn tildelingsbrev til Husbanken hvor de stiller krav til Husbanken og setter opp et målhierarki og hvordan hvert mål skal vurderes. Det viktigste målet satt opp for i år 2022 var startlån som nr. 1 og det nest viktigste var tilvisningsavtaler som nr. 2. Tilvisningsavtaler skulle vurderes etter antall inngåtte avtaler og antall millioner kroner brukt på tilvisningsavtaler. Og mål 2 svikter de jo da totalt på. Lørenskog kommune har utlyst nå det siste året tilvisningsavtaler tre ganger, kommunen har valgt tre samarbeidspartnere som er ryddige og ordentlige firmaer, og ingen av dem har fått lån. Oslo kommune har i sin boligsosiale strategi at de har hatt kjempegod erfaring med tilvisning og ønsker å utvide bruk av tilvisning i stor grad. Dette er senest i den ferske boligmelding som kom i fjor. Oslo kommune har midlertidig sluttet med tilvisningsavtaler.

Birk & Co sier følgende angående det boligsosiale målet om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet:

Det høres ut som et fint mål det, det at man har et mål om å hjelpe de inn på boligmarkedet er bra. Jeg tror ikke nødvendigvis det trenger å være slik at et mål er at man skal eie leilighet og vi ser jo veldig mange andre land som vi kan sammenligne oss med at det er mye mindre vanlig å eie. Jeg tror man er litt låst fast i at alle må eie, at det er den eneste måten å bo på.

Videre sier informanten at man kanskje blir mindre opptatt av å eie fremover, men at det sitter dypt i den norske folkesjela å eie. Informanten synes det er bra at man satser på det, og at man hele tiden må vurdere hvilke tiltak man gjør og hvilken effekt de har. Informanten opplever ingen klare insitamenter for dem som boligutvikler, verken med å bygge miljøvennlig eller for å bygge for vanskeligstilte.

Fredensborg Bolig sier:

Det er et helt riktig mål å ha, skulle bare mangle. Jeg synes det er beundringsverdig å ha det målet, og så spør det hva realismen i å ha det målet er. De kommer kanskje til å hjelpe mange flere mennesker nominelt inn, fordi det kommer til å bli så mange som kommer til å bli vanskeligstilte hvis boligprisene fortsetter å stige. Og da kommer mange flere til å møte definisjonen vanskeligstilt. Også klarer du å hjelpe de inn, og da har du hjulpet flere tusen.

Videre sier informanten at det er veldig tydelig intensivering av det å eie bolig kontra det å leie bolig. Personlig mener informanten at man ikke skal fjerne rentefradraget fordi det ikke er politisk mulig å gjøre, men at man heller kunne fått fradrag fra å betale leie på en eller annen måte. Likebehandle mer, så det ikke blir et veldig sterkt insentiv på at man på liv og død skal eie boligen. Informanten sier at det å profesjonalisere utleiemarkedet kan være bra, og legger til:

Jeg har mange ganger tenkt på boligmarkedet i storbyene og problemene man har. Og min «løsning» blir at det problemet er så stort og komplisert at vi ikke klarer å finne én

løsning. Hvordan man skal løse dette her er at man må trykke på alle knappene samtidig. Jeg tror noe av problemet [med å fjerne 15 prosent egenkapitalkrav] er at hvis man skal låne 100 % av kjøpesummen så er jo problemet at det lånet skal betjenes. Også for de vanskeligstilte som får det lånet og ikke har noe krav til egenkapital så vil de ha et kjempeproblem med å betjene lånet. Det er en grunn til at man har boliglånsforskriften, det er jo også for å passe på oss. Det er det samme med feriepenger og halv skatt i desember, det er fordi vi «ikke vet vårt eget beste». Så jeg tror at det å vri på forskriftene alene ikke løser problemet, det er egentlig summen av mange tiltak som vil bedre situasjonen. Nå er problemet at det blir så ekstremt mange som både blir definert som vanskeligstilte sånn teknisk sett, men også de som er i mellomsjiktet.

#### 4.4.2 Kommunale insentiver for boligsosiale prosjekter

Flere informanter sier at det hadde vært aktuelt å inngå samarbeid med kommunen i flere prosjekter, dersom kommunen hadde tilbudt insentiver.

Selvaag Bolig sier:

Ja, det hadde det. Men det er ikke realistisk foruten der hvor kommunen selv eier tomtene. For hvis vi skal ut i markedet å konkurrere om kjøp av tomter, så konkurrerer vi jo på ellers like betingelser som alle andre og hvis vi i utgangspunktet skal selge noe for rabattert pris, så er det eneste stedet vi kan ta den rabatten da, er å hente på tomtepris. Og da blir vi ikke konkurransedyktig i vår konkurranse om å få kjøpt disse tomtene. Det som er aktuelt av insentiver da er at kommunen på kommunal eiendom sier at her ønsker vi å tilby boliger 10% under markedspris på denne tomten som vi selv eier, det er en del av konkurransen - «hvor mye byr dere?». Så det kan være, kall det, konkurransekriteriene.

Selvaag sier at det å konkurrere om tomtekjøp på like vilkår er helt avgjørende for å ikke tape kjøpet.

Bolig Norge sier noe lignende:



Ja, det er klart. Det er jo typisk hvis kommunen sitter og eier tomte av et område som skal utvikles og selges enten helt, delvis eller felt for felt. Og da kan det når konkurransen lyses ut, kan deler av feltet være forbeholdt vanskeligstilte for eksempel, som skal ha en dokumenterbar markedspris rabattert, eller en maks kvadratmeterpris på ett eller annet eller en maks snittpris på ett eller annet. Kommunen må sette premissene og kan være med å styre tomteprisen. Man trenger ikke å sette at tomteprisen skal være redusert, men man kan bare sette bestemmelser for et område. Og da regulerer markedet det der selv, og hva det er verdt. Og det er ikke sikkert de får noe mindre for tomten heller for det er såpass mye kapital som konkurrerer om de samme tomtene.

Birk & Co mener det kunne vært insitamenter fra toppen dersom Regjeringen hadde ønsket å satse mer på boligpolitikken. Informanten sier at det er mye man kunne gjort, og trekker frem en sammenligning med Elbil politikken:

Elbil politikken fungerer superbra på elbiler. Tenk om man kunne tatt den politikken over på miljøboliger. Hvor man slipper dokumentavgift. Det kunne vært en gevinst som kommer boligkjøpere til gode og byggherre til gode, men det bidrar til å skifte oss over fra de CO2 tunge boligprosjektene til det motsatte. Det er masse man kunne gjort. Fritak på moms, kjøre-kollektiv-fritak ville i denne sammenheng vært å få raskere saksbehandling hos kommunen. Masse tiltak man kunne gjort da for å stimulere til både dette med miljøboliger, men også dette med tredje boligsektor eller ulike boformer.

Fredensborg bolig sier:

Jeg tror vi er åpne for det. Det spørres på om man tenker økonomisk vanskeligstilte, så tenker jeg svaret er helt klart ja. Vi i Fredensborg Bolig ønsker å være åpne og finne løsninger. Hvis kommunen hadde kommet med insentivordninger så tror jeg vi nok ville vært mest interessert i å bruke vår leie til eie modell. Kanskje vi kan gjøre mer av den eller at vi kan være rausere på hvem som skal få det, hvis kommunene ønsker å være med og stimulere til det. Det tror jeg vi er veldig lydhøre for. Det vi er redde for er jo å tildele leie til eie til noen som ikke klarer å bli boligeiere. For da knuser vi bare en drøm. Så det er veldig viktig at de som faktisk får leie til eie vil prøve å bli boligeiere.

Hvis kommunen kan hjelpe oss å gi den muligheten til flere og de er med på en eller annen måte, så synes vi det bare er fint.

I forhold til hvilke insentiver som hadde vært aktuelt for kommunen å tilby Fredensborg Bolig sier informanten at det kommunen kan gjøre er regulering. Videre sier informanten: «men jeg skulle likt å se en kommune som i praksis lokket med høyere utnyttelse mot mer leie til eie. Men det er alltid en dialog i sånne prosesser og man må se på en helhet».

Lørenskog boligkontor sier at det er vanskelig å svare på om det vil være politisk vilje for insentiver i kommunen, da det ikke har vært snakk om det.

#### 4.4.3 Kommunen som reguleringsmyndighet

Selvaag Utleiebolig sier:

Det samarbeidet som du egentlig spør om der, mellom Husbank, kommune, leietaker og utleier, det er ganske tett. Det fungerer ganske bra i praksis i dag. Men kommunen er drivjernet altså, fordi at uten kommunen som tar tak og gjør jobben, så funker det ikke. Initiativet må komme fra boligkontoret. På de store volumene. Per i dag innenfor dagens regelverk så er det sånn det må være.

Birk & Co har et ønske om å samarbeide med kommunene og Husbanken på fremtidige prosjekter. Informanten sier:

Kommunen generelt, både politikere og byråkrater sier sånn «Ja, vi har en strategi, vi skal bli Norges grønneste kommune», men når det kommer til gjennomføring og hva man gjør så sier de «Nei, Nei, nå skal vi tenke litt og vi skal se. Må ikke gå for fort frem ikke sant». Så når det kommer en aktør som oss da, som vil noe, som ønsker å skape endring, så går det for fort for dem rett og slett. Så den derre fremme i skoa, det finnes ikke.

På spørsmål om hvilken rolle kommunene har i det boligsosiale arbeidet sier Bolig Norge følgende:

Kommunen må stille mer krav i detaljreguleringene, i områdereguleringene i forhold til om det skal være, eksempelvis som de har gjort med oss med kategoriboliger. Det er jo et grep de tar for å tilrettelegge for vanskeligstilte med et spesielt behov. Den type begrensninger kan de legge som planmyndighet, og det vil vi nok se at de kommer til å gjøre mer og mer.

Bolig Norge trekker også frem utbyggingsavtaler og reguleringsplaner som en måte å regulere det boligsosiale arbeidet på og sier at det enkleste er at kommunen selv er eier av en tomt eller har gjort områdeplanen selv. Dersom krav til utbygger skal gjøres i en privat reguleringsplan er det ikke sikkert utbygger hadde gått med på kravene og levert fra seg planen. Informanten sier derimot at hvis alle reguleringsplaner fra et gitt årstall blir pålagt å tilby sosiale boligmodeller på for eksempel 20% av BRA i planen, så kan det føre til at flere prosjekter får boligkjøpsmodeller eller andre former for boligsosiale tiltak som kan hjelpe vanskeligstilte. Det eventuelle tapet utbygger får ved å inngå slike avtaler mener informanten at kommunen kan kompensere.

Birk & Co mener at det fungerer kjempebra om kommunen bruker utbyggingsavtaler eller reguleringsplaner for å stille krav i utbyggingsprosjekter. Informanten sier:

Gjennom utbyggingsavtaler, eller hva det må være, så tenker jeg det er et verktøy som i for liten grad brukes til å stimulere til miljø og boligsosialt arbeid. Det brukes stort sett utelukkende for å sikre infrastruktur som skoler og vei.

Bolig Norge sier også at det er viktig og ikke skape vinnere og tapere, og at det å samle vanskeligstilte i egne blokker ikke nødvendigvis er så heldig. Informanten mener det er bedre å skape en blanding, slik at skillet mellom vanskeligstilte og andre ikke blir så stor.

Birk & Co har lignende tanker rundt sistnevnte tema. Informanten sier at i dialog med kommunen så hadde kommunen et ønske om å kjøpe en hel blokk fordi det var enklere vedlikeholdsmessig. Informanten mener det er veldig usunt å bygge blokker til de mest svake personene, i stedet for å få til en integrering. Informanten sier:

Jeg tenkte jo kanskje Husbanken og kommunen burde tenke på integrering som en veldig viktig driver for hva de gjør, og ikke bare hva som blir vanskelig vedlikeholdsmessig. Vi har sagt til begge at vi gjerne tar i mot vanskeligstilte som har dårlig råd, men som ellers fungerer fint. Men vi tror det ville vært feil om de kjøper en hel blokk eller for store områder for da mister man dette med integrering og poenget er å prøve og blande alle mulig rare mennesker, ikke sant. For det er jo først da man får til et godt samfunn, mener vi da.

Videre sier Birk & Co at det beste i samarbeid med kommunen er at kommunen har tilgang til eller kjøper en etasje, eller at det er stykkevis og delt.

Fredensborg Bolig mener at kommunen må ta regi og ta ansvar hvis man skal få til god byutvikling og løse samfunnsoppgavene og -utfordringene. Informanten sier at utbyggere får kritikk fra forskjellige steder dersom utvikling medfører dårlige boområder, men at det er feil å legge det ansvaret på utbyggerne. Grunnen til at informanten mener det er feil å legge skylden på utbyggere er fordi det er kommunen som regulerer, og dersom kommunene er harde nok, «holder hardt på rattet og er tydelig på hva de skal ha i reguleringen» så blir det best. Derfor mener også informanten at kommunene bør få mulighet til å ta ansvar og bestemme mer og diktere mer i reguleringen. Informanten sier at det ikke nødvendigvis betyr at kommunene skal begynne å stille krav i dag til boligsosiale prosjekter, men informanten er positiv til at kommunen begynner å etterspørre det, snakke om det og ha fokus på det. Så sier informanten: «Da skjønner også utbyggerne at dette er noe som er ønsket. Og jeg tror også det å putte det inn i utbyggingsavtaler kan være like godt alternativ som reguleringsplanen».

Fredensborg Bolig refererer til Oslo Economics sin utredning om man skal endre disposisjonsformen i plan- og bygningsloven som gjør at kommunen kan diktere i reguleringen at det skal bygges for eldre, bygges med 20 prosent boligkjøpsmodeller eller diktere annet innhold i det som bygges. Informanten sier at forskerne sier det er for tidlig i hvert fall med tanke på boligkjøpsmodeller og at det kan godt hende at det er riktig. Videre supplerer informanten med følgende:

Men det kommunene i praksis nå gjør er en anbudsprosess hvor kommunene går ut og melder behov. Det fungerer, men i forhold til den skalaen som trengs, så tror jeg man

kunne gjort det på enda mer effektive måter. Det som er noe av utfordringen, som kommunene merker tror jeg, er at hvis du vet veldig sikkert som utbygger at her kan jeg lage et helt vanlig boligprosjekt med helt vanlige leiligheter, så kommer det til å selge veldig enkelt. Da er det, det laveste hinderet å hoppe over. Det er det man egentlig opplever i sentrale områder. I Oslo nå så er det boligmangel for å få nye boligprosjekter. Så det er veldig lite insentiv for å skulle gjøre veldig rause ting, fordi at du bruker masse tid og krefter på å finne opp smarte ting, snakke med kommunene, koordinere, bruke masse ressurser på det, og så skal du gjøre det på et prosjekt hvor du antakeligvis da skal tjene mindre penger. I motsetning til hvis du er utbygger i et område hvor det er svakt boligmarked der det er vanskelig å få solgt boligene. Hvis du går lenger ut på bygda så er det enda vanskeligere for utbyggere å få til ting og da blir man enda mer kreativ, enda mer villig til å forhandle og finne løsninger med kommunen og andre for å få til prosjekter.

Videre sier informanten at det kommunene kan gjøre er å bruke den verktøykassa de allerede har. For eksempel kan kommunene regulere tomten ferdig i stedet for å ta «en annen manns eiendom» og gjøre den mindre verdt gjennom regulering. Informanten sier at kommunene ikke trenger å bli boligbygger, men at de kan inngå en samarbeidsavtale med utbyggere slik at kommunene kan bruke sin reguleringsmyndighet til å påvirke prosjektene, og det de ikke kan styre tas ut i en privat avtale. For eksempel ved at det ved salg ligger en aksjonæravtale med føringer som sier at den som kjøper tomten skal ha med kommunen til å eie 20 prosent.

Til slutt sier informanten i Fredensborg bolig følgende:

Jeg tror kommunen undervurderer hvor lydhøre og musikalske mange utbyggere er, for kommunen er en veldig viktig stakeholder for utbyggeren. Bare det å gå i dialog, det at kommunene er proaktive og snakker med tomteeierne og snakker med utbyggere og sier at «i denne kommunen nå så har vi dette problemet, kan dere prøve å hjelpe oss?» Så tror jeg mange utbyggere har lyst til å prøve å finne løsninger. Jeg tror det er plass til kommunene å finne de riktige måtene de kan bidra på, også finnes det forskjellige måter å gjøre det på.

#### 4.4.4 Rollen til privat utbygger

Informantene har svart på hvilken rolle de mener private utbyggere bør ha i arbeidet med det boligpolitiske målet om eieretablering av vanskeligstilte.

Selvaag Bolig sier:

Historien til selskapet vårt er jo bygd opp for å skaffe boliger for folk flest, og de er det flest av, så vi bygger mange boliger til dem. Og den kulturen gjelder jo fortsatt. Så det vi bygger er gode boliger til en nøktern pris, eller markedspris for den saks skyld, men derfra å pålegge oss noe annet er jo en utfordring for da får vi ikke kjøpt tomtene. Det er jo det som er krise her, å få tak i tomter for å bygge mange boliger på i Stor-Oslo i dag er jo grisevanskelig, og da i tillegg å begynne å pålegge oss en type tyngre ryggsekk, da blir du hvert fall ikke konkurransedyktig på tomtekjøp. Så det er egentlig ikke et tema. Det man måtte gjort hvis man skulle bidra med noe som er letteste å gjøre, det er jo deleie. For da kunne man fått en ekstern til å kjøpe den andre halvparten, uten at vårt system hadde sittet på den. For da hadde jo i prinsippet en ekstern aktør kjøpt 50% og så hadde leietakeren eller boligkjøperen kjøpt for 50%. Det er lettere å få til, enn en leie-til-eie modell.

Bolig Norge mener boligkjøpsmodeller er en måte utbyggere kan bidra på, og sier følgende:

Nei du kan jo si at leie til eie er et verktøy som er samfunnsansvar da. De er jo ikke nødvendigvis vanskeligstilte de som ikke har egenkapital, men en god inntekt. Men det er jo med å bidra til at flere kommer seg inn på et eiermarked framfor å bli låst for lenge i leiemarkedet hvor det er vanskelig å bygge seg opp en kapital. Det er nå en samfunnsrolle som enhver utbygger på en måte må ha i bakhodet, men utbyggerne må ha noen insentiver for å gjøre det, hvis ikke har de nok med å holde seg selv flytende og komme seg videre egentlig. Så insentivene må være der, og Husbanken er et veldig fint insentiv fordi at det er positivt for prosjektet, utbygger og den som kjøper.

Birk & Co mener at utbyggere egentlig ikke har en rolle for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Informanten sier:

Det kan jo hende at vi burde tatt en rolle, men for oss så har hovedfokuset vært med helt vanlige folk med ulik betalingsevne. Vi har tenkt på eldrekollektiv og så kan man diskutere om de er vanskeligstilte eller ikke, men de har hvert fall et behov da.

## 4.5 Utleiemarkedet

I intervjuet med Selvaag Utleiebolig, Grunnsteinen og Fredensborg Bolig har informantene snakket om leiemarkedet.

Selvaag Utleiebolig sier følgende om leiemarkedet:

Det virker jo som nesten alle kommuner i Norge har større og større og større behov for utleieboliger. Det bare øker. Ganske kraftig. Og du ser jo andelen som leier i Norge øker jo også hele tiden hvert bidige år. Jeg tror grunnen er 15 prosent krav til egenkapital. Prisene som bare har tatt av. Det er bare tull. Jeg tror du må regulere på en helt annen måte, du må bygge mindre boliger for eksempel. Boligpolitisk så er ikke dette her oppe på agendaen. Det er 47-48% andel av Oslos innbyggere bor alene. Og det øker og øker og øker. Krav til leilighetssammensetningen, den er jo ikke koordinert mot det fordi politikerne ønsker at det skal mer barnefamilier innenfor ring 3, og da må du bygge store boliger. Men barnefamilier vil jo ikke dit. Og ikke har de råd til de store boligene, så det er liksom helt miss-match. Boligene blir bare dyrere og dyrere i forhold til den lønnen de har, og de tvinges ut av byen. Det er ikke noe folkerett å bo på Majorstua, det er ikke det jeg sier for en sykepleier, en politimann, eller brannmann eller hva det måtte være, men vedkommende sliter jo med å kjøpe på Furuset og, for fortsatt så er 15% dyrt.

Videre sier informanten:

Når inflasjonen er som den er nå, så øker jo husleien dertil hvert år, så det blir et hyggelig regnestykke sånn sett da. Det som er litt sånn ille når man indeksregulerer husleien, du så i januar i år, jeg har ikke sett noe lignende jeg, så var jo indeksen 5,5 prosent, det er ganske mye. Og da får man en sånn balansegang, skal man faktisk gjøre

det? For det knekker jo ryggen på enkelte, for øker vi husleien med 500 kroner så sliter dem ikke sant.

Grunnsteinen mener at eierlinjen i Norge har vært vellykket, men at den har vært snever i den forstand at man har overrislet eiere av bolig med fordeler, herunder rentefradrag og skattefri utleie. Informanten sier at det ikke er noe som er skattefritt i Norge bortsett fra lottogevinster og det å leie ut en del av egen bolig. Leiemarkedet som er der de mest vanskeligstilte havner, i tillegg til mange andre grupper mennesker, har ikke noen tilsvarende fordeler.

Grunnsteinen sier i den forbindelse:

Hadde det ikke vært naturlig at på samme måte som rentefradrag trekkes av på skatten, at leie skulle trekkes fra på skatten? Den ene går til folk som stort sett har bedre økonomi, men de virkelig vanskeligstilte de leier hvor det ikke er noe skattefradrag for den kostnaden.

Informanten trekker fram at antallet vanskeligstilte ikke blir mindre og at for å virkelig gjøre noe for de vanskeligstilte i Norge så må man bedre boforholdene i leiemarkedet. Informanten sier at det er så slitne og dårlige boliger at det er helt uverdige boforhold. Videre sier informanten:

Du ser eiendomsporteføljen til boligbygging i Oslo, 11 500 boliger, og det er i de fleste boligene så dårlig standard at det er en skam at det skjer i Norge i 2022. Og så ser vi i det private markedet, 80 prosent av markedet er helt uproff i utleie som leier ut sokkelleiligheter eller loftsleiligheter, kan ikke noe om utleie, har ofte dårlige boliger som leies ut, men så er det ikke noe alternativ.

Grunnsteinen sier videre:

Utryggheten ved leiemarkedet er jo at folk er redd for hva som skjer i fremtiden, kan jeg bo her utover tre år, fem år osv. Det andre er hva som skjer med leieprisen. Går den plutselig opp 2000 kroner per måned? Det vi ønsker å gjøre er å tilby evigvarende leiekontrakter hvor leien bare indekseres med KPI.



Fredensborg Bolig sier at det er et ønske om mindre sekundærboliger i Oslo, altså mindre gunstig at enkeltpersoner kjøper ekstra boliger og leier ut. Det er et ønske om mer profesjonell utleie og informanten sier at det nå er en nedadgående trend i antall utleieboliger i Oslo. Informanten er positiv til profesjonalisering av leiemarkedet og at det å leie bolig i Oslo blir et enda bedre alternativ.

## 5 Diskusjon

Grunnlaget for forskningsarbeidet har vært det boligsosiale målet om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet. Boligmarkedet har siden 70-tallet vært markedsorientert, noe som nå medfører negative konsekvenser både for mellomsjiktet og vanskeligstilte. I forskningsprosessen har vi prøvd å undersøke hvilke mulighetsrom Husbankens låneordninger har for eieretablering av vanskeligstilte. Med bakgrunn i forskningsspørsmålene har vi i forbindelse med de ulike intervjuene stilt spørsmål som kan gi oss svar på både hvorfor det boligsosiale arbeidet er som det er, hvilke aktører som bidrar med hva og hvordan man potensielt bedre kan stimulere til eieretablering. I det videre vil vi drøfte relevante funn knyttet til de tre forskningsspørsmålene. Forskningsspørsmålene er:

1. Kan Husbankens låneordninger stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
2. Kan boligkjøpsmodeller stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
3. Hvordan opplever private utbyggere samarbeidet med kommunene og Husbanken?

### 5.1 Eieretablering med Husbankens låneordninger

#### 5.1.1 Eierpotensial med startlån

Tidligere forskning om eierpotensial for vanskeligstilte på boligmarkedet i kapittel 2, viser at det er mulig for vanskeligstilte å etablere seg i en eid bolig med startlån og bostøtte. Hvis nedbetalingstiden forlenges, renten reduseres eller det gis tilskudd øker eierpotensialet. I henhold til Husbankens årsrapport for 2020 har kommunene anledning til å tilby ulik løpetid

og tilby fastrente på startlån for å redusere terminbeløpene (Husbanken, 2020b, s. 147). Det betyr at kommunene har anledning til å tilpasse startlånsordningen etter behov og kan på den måten tilrettelegge for at flere vanskeligstilte kan kvalifisere til startlån.

Forskningsarbeidene nevnt i forrige avsnitt, tar utgangspunkt i en populasjon som representerer hele landet, og det er derfor grunn til å tro at eierpotensialet er ulikt ut i fra hvor i landet en befinner seg. Lørenskog Boligkontor sier at «bostøtte og startlån ikke fungerer veldig godt sammen fordi at dersom man har så lav inntekt at man trenger bostøtte, vil man ikke ha sjans til å betjene et startlån for å kjøpe bolig i Lørenskog». Lørenskog Boligkontor har utfordringer med å nå målet om eieretablering ved bruk av startlån fordi boligprisene er for høye i forhold til målgruppens inntektsnivå. Kommunen klarer ikke å tilby stort nok startlån og tilskudd, da det er begrenset hvor mye lån en vanskeligstilt kan betjene. De private utbyggerne understøtter at forholdet mellom boligpriser og startlån ikke samsvarer for eieretablering i Osloregionen. Sammenlignet med den tidligere forskningen er det derfor grunn til å tro at eierpotensialet i Lørenskog og i Oslo er svakere enn forskningsarbeidenes resultater tilsier slik boligmarkedet er i 2022. tilstrekkelig

Det fremstår som at startlånsordningen alene ikke har god nok effekt i Osloregionen og at kommunene ikke klarer å hjelpe mange nok vanskeligstilte inn på eiermarkedet. Hvis dette er tilfellet ser det ut til at startlånsordningen svikter i pressområdet.

### 5.1.2 Lån til boligkvalitet

Formålet er miljø- og livsløpsboliger

Lån til boligkvalitet har til hensikt å øke boligforsyningen og er ikke rettet mot vanskeligstilte, sier Husbanken. Husbanken forklarer at markedet i Oslo styrer seg selv i forhold til utvikling av nybygg, og at det ikke har vært stor etterspørsel etter lån til boligkvalitet. I perioden 2020 til 2022 er det gitt 25 tilsagn til oppføring av bolig med lån til boligkvalitet i Viken, og ingen i Oslo (Husbanken, 2022). Videre sier informantene i Husbanken at det er noe uklart hva miljøboliger egentlig er og hva som kan kategoriseres som miljøboliger i 2022. De to informantene som har benyttet lån til boligkvalitet, Bolig Norge og Fredensborg Bolig, sier at den fungerer godt til sitt formål. Selvaag Bolig stiller seg noe mer kritisk til låneordningen og forklarer at dagens miljøkrav og krav om universell utforming i TEK17 og andre normer er

strengere, og at det er nok føringer som pålegger utbygger å bygge bærekraftig. Det er ikke aktuelt for Selvaag Bolig å søke om dette lånet, da de har nok med å forholde seg til lovpålagte krav og i tillegg ikke har en egnet finansieringsmodell.

#### Stimulerer til eieretablering

I forbindelse med det boligpolitiske målet, er det interessant at denne låneordningen retter seg mot boligkvalitet og ikke eieretablering. Både Bolig Norge, Selvaag Utleiebolig og Fredensborg Bolig sier at flere får anledning til å kjøpe bolig ved lån til boligkvalitet fordi de har tilgang på gunstig husbankfinansiering. Husbanken foretar en kredittvurdering på lik linje som ordinære banker, men siden lånevilkårene er gunstigere vil flere nå opp til Husbankens kredittkrav og kan enklere betjene lånet. Bolig Norge mener at låneordningen derfor kan stimulere til økt eieretablering. Bolig Norge og Fredensborg Bolig mener i tillegg at boligprosjektene med lån til boligkvalitet er mer attraktivt i et område med stor konkurranse mellom boligutviklerne, og at det da er en fordel å kunne selge med den type finansiering. De mener det både er positivt for prosjektsalget og for boligkjøperen.

#### Hvem kan finansieringen eventuelt hjelpe?

Vi har i kapittel 5.1.1 konkludert med at det er få vanskeligstilte som klarer å etablere seg på eiermarkedet i Osloregionen, til tross for startlånsordningens gunstige vilkår. Det er derfor lite som tyder på at husbankfinansiering med lån til boligkvalitet egner seg for økonomisk vanskeligstilte. I Oslo er det et problem at helt vanlige folk ikke når opp til finansilsynets krav til lån og kun har råd til å kjøpe 1,7 prosent av boligene i Oslo (Eiendom Norge, 2022). Mellomsjiktet møter dette problemet spesielt fordi de verken får startlån, bostøtte, og heller ikke når opp til kravene til vanlig banklån. Ifølge Bolig Norge sitt eksempel om sykepleieren som har fått avslag på husbankfinansiering, kan det tyde på at Husbankens strenge kredittkrav også ekskluderer en del personer i mellomsjiktet. For at lån til boligkvalitet potensielt skal kunne stimulere til eieretablering er det i henhold til våre funn mye som tilsier at målgruppen er personer som også kvalifiserer til ordinært banklån eller akkurat ikke kvalifiserer til dette. I henhold til våre informanter kunne Husbanken vært mer fleksible i sine krav, og på den måten potensielt bidra til eieretablering av vanskeligstilte og personer i mellomsjiktet. Da kunne låneordningen også bidratt til oppfyllelse av det boligpolitiske målet om eieretablering.

Det er noen svakheter

Manglende etterspørsel etter låneordningen i Osloregionen gjør at det er svært få boliger som tilbys med slik finansiering, og det er få personer som får fordelene av det gunstige lånet. Bolig Norge opplever også at låneordningen har midlertidig effekt ved at husbankfinansiering ikke kan videreføres til neste boligkjøper, og har kun effekt for første kjøper. Det betyr at det kreves nye boligprosjekter for hver gang noen skal få tilgang til husbankfinansieringen. Dersom lånet kunne videreføres ville dette lånet hatt en lengre levetid. Dette er forhold som kan hindre potensiell eieretablering ved bruk av lån til boligkvalitet.

Husbankfinansiering inkluderer og ekskluderer

Selvaag Utleiebolig sier at det er en gråsoner med husbankfinansiering, i forbindelse med startlån. Når personer som oppfyller kravene til låneordningen får etablert seg i en eid bolig, vil problemet overføres til nestemann som ikke er kvalifisert. Da mener Selvaag at de som ligger nest nederst, plutselig havner sist. Dette understøtter Barlindhaug et. al. (2012, s. 12) om fortregning i forbindelse med økonomiske virkemidler og markedsmekanismer. Dette kan trolig også være tilfellet for mellomsjiktet. Fredensborg Bolig trekker frem en bekymring relatert til dette når informanten sier at dersom boligprisene fortsetter å stige vil mange flere møte definisjonen vanskeligstilt. Det er derfor utfordrende å vurdere hvilken effekt låneordningen faktisk har for eieretablering.

### 5.1.3 Lån til utleiebolig

Private utbyggere har de siste årene fått en viktig rolle gjennom å utvikle utleieboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 9). Dette arbeidet gjøres også i samarbeid med kommuner, for eksempel gjennom tilvisnings- og tildelingsavtaler. Selv om lån til utleiebolig ikke har effekt på vanskeligstiltes eieretablering, anser vi låneordningen som viktig i det boligsosiale arbeidet, og at det er hensiktsmessig å belyse relevante funn som kan ha betydning for låneordningens anvendelse. Et velfungerende leiemarked har betydning for den andelen av befolkningen som ikke har anledning til å kjøpe egen bolig og det er kommunisert i den nasjonale strategien at leie skal være et godt alternativ (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Fredensborg Bolig sier at eiermarkedet er favorisert ved at eiere får goder som rentefradrag på skatten, som leiemarkedet ikke har, og at man bør likebehandle mer. Ifølge Grunnsteinen går dette utover de menneskene som sliter

mest, men som kunne hatt mest behov for det. I tillegg viser våre funn at behovet for flere utleieboliger øker. Leiemarkedet er preget av høye husleiepriser og dårlig bokkvalitet, noe som har negative effekter på de vanskeligstilte i leiemarkedet. Selvaag sier at det er mange som sliter om husleien øker. Flere nye utleieboliger vil gi bedre tilbud av boliger med god standard, og ifølge Samfunnsøkonomisk Analyse (2020, s. 5) kan også dette ha positive markedseffekter ved at uprofesjonelle utleiere kan bli tvunget til å oppgradere sine boliger. Videre mener informantene at et profesjonalisert utleiemarked kan skape trygghet og bedre boforhold.

#### Tilvisningsmodellen er god

I forbindelse med tilvisningsmodellen samsvarer våre funn fra intervjuene med mange av funnene til Samfunnsøkonomisk analyse fremhevet i kapittel 2. Lørenskog Boligkontor sier at tilvisningsmodellen er kjempegod og er fornøyd med låneordningen. Våre informanter som har benyttet lån til utleieboliger er svært positive til husbankfinansiering og sier at lånets gunstige betingelser gir dem anledning til å regne hjem prosjekter som ikke kunne vært realisert med ordinært banklån. I tillegg kan de bygge flere boliger på samme mengde kapital. Dette samsvarer med det informantene til Samfunnsøkonomisk analyse har erfart. I tillegg sier våre informanter at tilvisningsmodellen er en god modell som skaper trygghet og mindre risiko både for kommunen og utbyggeren. Samtlige informanter mener at låneordningen bidrar til å dekke kommunale behov for utleieboliger. Selvaag sier at det i områder hvor kommunen har hatt stor etterspørsel, så har de stilt seg positive til at kommunen har tilgang til 80 prosent av boligene i prosjektet. I tillegg har ikke kommunen plikt til å benytte tilvisningsretten og ingen økonomiske forpliktelser, men får likevel tilgang på helt nye boliger. Det har forekommet at kommunene ikke har benyttet tilvisningsretten eller at det har gått tregt med å fylle opp. Grunnen til dette vet vi ikke, men det kan ha sammenheng med etterspørselen i markedet eller at kommunene sliter med å finne riktige leietakere. Lørenskog boligkontor begrunner et slikt tilfelle med at det er mye byggeaktivitet i området og lite attraktivt sted å bo per nå. Dersom vanskeligstilte ikke ønsker en tilvisningsbolig på bakgrunn av mye byggeaktivitet, stiller vi spørsmål om behovene deres for bolig er stort nok?

#### Det er utfordringer med låneordningen

Selvaag Bolig og Grunnsteinen mener at husbankprosessen med tilvisningsavtaler kan være til hinder for mange utbyggere. Husbanken utbetaler ikke lån før prosjektet er ferdigstilt noe som

i praksis betyr at utleiefirmaet ikke vet om de har finansiering til prosjektet de har inngått tilvisningsavtale om. Veldig mange utleieaktører har ikke nødvendigvis mulighet til å ta denne risikoen og låneordningen ekskluderer derfor en del aktører. Et par av informantene sier at rammeverket for låneordningen har endret seg, da det nå ikke er gitt at man får tilsagn på de mest gunstige lånevilkårene. Når det gjelder selve lånevilkårene refererer vi da til muligheten for å få 85 prosent utmålingsgrad, 50 års avdragsprofil og 20 års bindende rente. Dersom utbygger får disse vilkårene i låneavtalen, sier samtlige av informantene at låneordningen gjør at de får regnet hjem prosjektene. Når det nå er uvisst hvilke lånevilkår man får, kan det skape utfordringer for de private aktørene og mer risiko i prosjektene. Årsaken er uforutsigbarheten dette medfører.

#### Husbanken har endret sin praktisering

To av informantene sier også at Husbanken har endret sin praktisering av låneordningen de siste årene. Dette gjelder særlig hvem som får lån, og hvilke lånevilkår som ligger til grunn i avtalene. I forbindelse med hvem som får lån i Husbanken, er det særlig kredittvurdering av utbygger som ligger til grunn. Dette gjør Husbanken for å sikre at utbyggerne har anledning til å betjene lånet. I tillegg medfører det mindre risiko for kommunene i deres tilvisningsavtaler med utbyggerne, slik som Lørenskog Boligkontor påpeker. Selvaag og Grunnsteinen opplever derimot Husbanken som selektive i deres praktisering av låneordningen og at det ikke er hvem som helst som får innvilget søknaden. I rapporten til Samfunnsøkonomisk Analyse står det at det har vært endringer i Husbankens praksis i de bankfaglige vurderingene, og særlig med tanke på innstramminger i forhold til kredittsjekk (Samfunnsøkonomisk Analyse, 2020). Husbanken sier selv i møtene vi har hatt at kvalitetskravene har endret seg og at flere utbyggerne opplever dem som uforutsigbare. Selvaag Utleiebolig har ikke opplevd dette selv, men Grunnsteinen har det.

#### Grunnsteinen har fått avslag

Grunnsteinen er en av aktørene som omtaler Husbanken som uforutsigbare. Informanten forklarer at de ikke har fått husbankfinansiering innvilget etter at Husbanken har foretatt kredittvurdering av selskapet og derfor fått avslag på sin lånesøknad. Det er interessant at Grunnsteinen får avslag med tanke på at Bolig Norge og Grunnsteinen eies av samme børsnoterte selskap, hvor Bolig Norge har fått innvilget lån til boligkvalitet, mens Grunnsteinen

ikke får innvilget lån til utleieboliger. Det kan være flere grunner til at de to selskapene har ulik erfaring med sine lånesøknader. For eksempel kan det at informantene har søkt på forskjellige lån være noe av årsaken, fordi lån til boligkvalitet ikke medfører at utbygger selv er låntaker, mens lån til utleiebolig innebærer at Grunnsteinen tar opp lån i Husbanken. Kredittvurderingen vil derfor trolig ha større betydning i lån til utleiebolig. I tillegg sier Selvaag at Husbanken stiller krav til at utbygger skal være ryddig og ha holdt på med dette lenge. Grunnsteinen som ble startet opp i 2019 er et relativt nytt firma og har ingen ferdigstilte prosjekter å vise til. På en annen side er det lite som tilsier at Grunnsteinen sin betjeningsevne er svak, i og med at de har et stort børsnotert selskap som deleier og opplever å få lån i andre banker. Vi har stilt oss spørsmålet om prosjektene Grunnsteinen tilbyr ikke treffer godt nok for formålet. Denne påstanden kan derimot avkreftes fordi når Grunnsteinen gikk inn med Balder som låntaker på det ene prosjektet, fikk de innvilget søknad. Dette er kun ett eksempel på en situasjon hvor Husbanken sin praktisering har medført avslag på en lånesøknad.

Det fremkommer imidlertid i en artikkel av Norsk Eiendom at flere av deres medlemmer har utfordringer med Husbankens innstramming av lånevilkår (Norsk Eiendom, u.å. Maner til økt bruk av tilvisningsavtaler). Samfunnsøkonomisk Analyse og Norsk Eiendom støtter opp under at Grunnsteinen ikke er den eneste aktøren som har utfordringer med Husbankens lånepraktisering. I forbindelse med endret kvalitetskrav sier Husbanken i et av møtene at «de siste 5-6 årene har vi mistet mange faste og solide utbyggere som vi i vår tid hadde». Det viser seg også at Oslo kommune ikke har inngått en eneste tilvisningsavtale i dette tidsrommet (Norsk Eiendom, u.å. Maner til økt bruk av tilvisningsavtaler). Dette bekrefter Grunnsteinen. Vi er ikke kjent med at det foreligger offentlig informasjon om årsaken til hvorfor Husbanken har «mistet» utbyggere og Oslo kommune ikke har inngått tilvisningsavtaler, men det virker som det kan ha sammenheng med endret praktisering.

Det fremstår på informantene som at lån til utleiebolig er en låneordning som fungerer godt til sitt formål dersom den praktiseres med forutsigbarhet. Våre funn tilsier at ordningen har blitt mer uforutsigbar med årene og at det gjør det vanskelig for utbyggerne å tilby utleieboliger som dekker kommunenes behov. Det fremstår som at tiltaket, «gi flere lån fra Husbanken til utleieboliger», for å oppnå mål nr. 2 i den nasjonale strategien ikke praktiseres i Oslo. Dette kan få negative konsekvenser for de vanskeligstilte som ikke klarer å etablere seg i en eid bolig. Bolig Norge sier at det er viktig at man ikke skal skape vinnere og tapere, og en velfungerende

låneordning kan bidra til å redusere ulikhetene mellom utleieboliger og eierboliger. Da vil de som ikke klarer å etablere seg i eid bolig fortsatt få gode botilbud.

## 5.2 Eieretablering med boligkjøpsmodeller

I dagens nasjonale strategi er det uttrykt et ønske om flere initiativ til boligkjøpsmodeller for å stimulere til økt eieretablering. Private utbyggere og boligbyggelag har de senere årene utviklet boligkjøpsmodeller som retter seg til personer i mellomsjiktet, slik at de skal få økte muligheter for å havne i en eierposisjon. Funnene våre viser at det ikke nødvendigvis er én modell som er den beste praksisen per 2022, men at man kan tilby flere forskjellige modeller for å dekke ulike behov. De private utbyggerne vi har intervjuet som tilbyr boligkjøpsmodeller forklarer imidlertid at modellene ikke er tilrettelagt for de vanskeligstilte, blant annet fordi de stiller krav til inntekt og betjeningsevne i kredittvurderingene som vanskeligstilte ikke når opp til. Dette samsvarer med Oslo Economics og NIBR (2022) sine resultater som sier at boligkjøpsmodeller bidrar til bedre etableringsmuligheter for de som innfrir kravene i boliglånsforskriften, men at etableringsmulighetene for lavinntektsgrupper i liten grad forbedres (Oslo Economics, 2022, s. 6) Funnene våre viser at det likevel er mulig for vanskeligstilte å etablere seg i en eid bolig ved hjelp av boligkjøpsmodeller, dersom kommunen er involvert.

### 5.2.1 Startlån og boligkjøpsmodeller

Leie til eie modellen forklart i kapittel 2, viser at kommunen har anledning til å tilby boligkjøpsmodeller som retter seg mot vanskeligstilte. I en slik modell kan kommunen tilby lavere husleie enn markedsleie i leieperioden, noe som gir økte sparemuligheter for husstanden, samt tilby startlån ved et eventuelt boligkjøp. Lørenskog Boligkontor mener at boligkjøpsmodeller er et virkemiddel for å etablere flere vanskeligstilte på eiermarkedet. Etter vår kjennskap er det per 2022 få til ingen kommuner i Osloregionen som har ferdigstilte prosjekter med boligkjøpsmodeller, til tross for et vanskelig boligmarked og utfordringer med eieretablering av vanskeligstilte ved bruk av startlån. Det er imidlertid igangsatt prosjekter med boligkjøpsmodeller for vanskeligstilte. Fredensborg Bolig har et pilotprosjekt i Ullensaker kommune der det skal tilbys leie til eie og startlån i samarbeid med kommunen. Informanten forklarer at husholdningene som kommunen tilviser i leie til eie prosjektet ikke hadde kvalifisert til leie til eie på ordinære vilkår. Det er altså kommunens samarbeidsavtale med



utbyggeren som gjør leie til eie mulig for de vanskeligstilte husholdningene. Lørenskog boligkontor sier også at det kunne vært gunstig om startlånsordningen benyttes i forbindelse med deleie. Det forutsetter imidlertid at utbyggere ikke setter for høyt avkastningskrav til seg selv, mener Lørenskog Boligkontor. Vi har påstått at startlån i seg selv ikke er et effektivt virkemiddel for eieretablering i Osloregionen, men det fremstår på flere av informantene som at startlånet i kombinasjon med boligkjøpsmodeller kan medføre eierpotensial.

### 5.2.2 Prosjekteierskap til boligkjøpsmodeller

I løpet av intervjuene har flere informanter reflektert rundt hvem som bør sitte som eier i et prosjekt med boligkjøpsmodeller. For prosjekter som er husbankfinansiert med lån til utleiebolig fremstår det som vanskelig å tilby boligkjøpsmodeller. Noe av grunnen til dette er at kommunen har tilvisningsrett på 40 prosent av boligene i prosjektet, og har behov for fleksibilitet og tilgang til byggets ulike leilighetsstørrelser over tid. Dette fremhever både Selvaag Utleiebolig og Lørenskog Boligkontor i sine intervjuer. I tillegg trekker både Grunnsteinen og Selvaag Utleiebolig frem at det kan være utfordrende å kombinere leietakere og eiere i ett og samme bygg med tanke på stemmeretter i generalforsamlinger. Dette kan føre til tidkrevende prosesser og manglende kontroll, noe som unngås i rene utleieprosjekter.

#### Kapitalbindingsproblemet

Flere av informantene mener boligkjøpsmodeller er mest aktuelt for boligprosjekter der formålet er videresalg. Dersom vanskeligstilte er målgruppen for boligkjøpsmodeller i slike prosjekter har informantene noe ulike meninger om hvem som bør sitte med eierskapet av bygget. I utgangspunktet kan det tenkes at det er mest formålstjenlig om kommunen sitter i eierposisjonen. På den måten kan det være enklere for kommunene å tilrettelegge med virkemidler for de vanskeligstilte boligkjøperne. I praksis mener Fredensborg bolig at det ikke er like gjennomførbart, da kommunene som regel ikke har nok ressurser til å sitte som eiere for et boligbygg. Lørenskog Boligkontor sier også at de ikke har ressurser eller kapasitet til å gjøre det selv og at det er best om utbyggere eier og drifter prosjektene. Birk & Co mener at kommunen ikke bør være byggherre i boligprosjekter, men heller støtte opp boligsosialt arbeid gjennom offentlig-privat samarbeid. Informanten forklarer at staten, kommunen eller pensjonsfond kunne vært egnede som eiere av boliger med boligkjøpsmodeller da de ikke har like høyt avkastningskrav som utbyggere har. Selvaag bolig nevner også at pensjonsfond kunne

vært potensielle eiere og forklarer det med avkastningskravet. Fredensborg Bolig sier i likhet med de andre at det bør være en profesjonell investor som sitter som eier.

Vurderingene informantene har gjort i forbindelse med eierskapsposisjonen i boligprosjekter med boligkjøpsmodeller kan ses i sammenheng med kapitalbindingsproblemet. Veldig mange private utbyggere som driver med boligutvikling for videresalg har ikke anledning til å binde kapital over lang tid, da de trenger å frigjøre kapitalen for nye prosjekter. Det betyr at dersom de skal tilby en boligkjøpsmodell som krever eierskap til boligene over mange år, oppstår det et problem i forbindelse med kapitalbindingen. Dette kalles kapitalbindingsproblemet. Anne Sofie Bjørkholt fra BAHR advokater har utarbeidet en modell som forsøker å løse denne problematikken der den private utbygger selger prosjektet til et investeringsselskap, for eksempel kommunen eller et pensjonsfond, for å frigjøre kapitalen tidligere (NBBL, 2022a; 2022b). Dermed kan investeringsselskapet sitte som eiere i prosjektet med boligkjøpsmodeller frem til boligkjøper har etablert selvstendig eierskap. Slik det fremgår av våre funn samsvarer modellen til Bjørkholt og informantenes meninger om eierskap som den mest hensiktsmessige måten å løse kapitalbindingsproblemet på.

### 5.2.3 Kan kommunen stille krav til boligkjøpsmodeller?

Informantene våre mener at kommunene ikke burde være boligbyggere og mange kommuner har heller ikke kapasitet til å være det. For at kommunene skal kunne fremskaffe boliger til vanskeligstilte er de avhengig av samarbeid med de private utbyggerne. I henhold til byrådsplattformen er det et ønske om innovative anskaffelser da bruk av forkjøpsrett ikke er tilstrekkelig for å dekke kommunens boligbehov (Arbeiderpartiet et.al., 2019, s. 37). Våre funn viser at boligkjøpsmodeller er et av de virkemidlene som bedre kan stimulere til eieretablering av vanskeligstilte. Kommunen har mulighet til å stille ulike krav gjennom utbyggingsavtaler og reguleringsplaner for å tilrettelegge for ulike målgrupper gjennom største og minste boligstørrelse, grad av utnytting, universell utforming med mer, jf. pbl. §12-7 og §17-3. Kommunen har imidlertid ikke mulighet til å stille krav om boligkjøpsmodeller i boligprosjekter (Oslo Economics, 2022, s. 18). Vi har spurt informantene hva deres tanker er, dersom kommunen får anledning til å gjøre dette.

Det viktigste for utbyggere er lønnsomhet i prosjektet (Bastiansen, 2013, s. 97). Fredensborg Bolig sier at boligkjøpsmodeller svekker deres prosjektøkonomi. Informanten mener at

utbyggere ofte bygger vanlige boliger i sentrale områder fordi det selger enkelt. I tillegg sier informanten at det da ikke er like attraktivt å tilby boligkjøpsmodeller fordi det er tid- og ressurskrevende og lite insentiv for å gjøre det. Ifølge Leikvam & Olsson (2018) er det de utbyggerne som går med overskudd over tid, som har anledning til å ta på seg boligsosiale prosjekter. Det kan tyde på at Fredensborg Bolig er en slik aktør. De fleste informantene sier at de gjerne inngår samarbeid med kommunen for å utvikle boligsosiale boligprosjekter. I tillegg er noen av informantene åpne for at kommunen kan stille krav til boligkjøpsmodeller, særlig hvis det blir tilbudt insentiver for et slikt samarbeid. På den måten kan insentiver kompensere for et eventuelt økonomisk tap prosjekter med boligkjøpsmodeller måtte ha. Dette kan bidra til at utbyggere med mindre økonomiske ressurser fortsatt kan tilby boligkjøpsmodeller. Bruk av insentiver i det boligsosiale arbeidet er et initiativ som må komme fra politisk hold. Lørenskog boligkontor påpeker at det ikke har vært snakk om å ta i bruk insentiver og er usikker på om det er politisk vilje for det.

#### Insentiver ved krav til boligkjøpsmodeller

Bolig Norge sier at dersom kommunen stiller krav til boligkjøpsmodeller eller andre boligsosiale tiltak i reguleringen kan det medføre at utbygger trekker planen, om ikke kommunen kompenserer for eventuelle ulemper kravene måtte medføre. I en masteroppgave om *økonomiske insentiver for sosial boligutvikling* konkluderes det med at tilrettelegging av tomter er det insentivet utbyggerne var mest positive til fordi det vil øke tilgangen til tomer, skape forutsigbarhet og redusere risiko (Bastiansen, 2013, s. 97). Selvaag Bolig sier at det å få tak i tomter for å bygge mange boliger i Stor-Oslo er vanskelig, og at boligkjøpsmodeller ikke gjør dem konkurransedyktig på tomtekjøp. Både Selvaag Bolig og Bolig Norge mener at det er viktig å konkurrere om tomtene på like betingelser, slik at det økonomiske tapet ved å tilby boligkjøpsmodeller ikke blir et hinder for tomtekjøp. Dette er kun mulig dersom kommunen selv eier tomtene, mener de. Både Selvaag Bolig og Bolig Norge mener at virkemiddelet kommunen kan bruke for å tilrettelegge for like konkurransevilkår er reguleringsplaner. Fredensborg Bolig sier at kommunen kan regulere ferdig tomten, med for eksempel krav til boligkjøpsmodeller, før tomteanskaffelsesprosessen starter, og dermed sikre at utbyggere kan konkurrere om tomten på like vilkår.

Burde det bli krav om det i reguleringsplaner?

I en diskusjon på frokostmøtet 21. april 2022 med NBBL blir krav om boligkjøpsmodeller diskutert. Der blir det sagt at det trolig er for tidlig å pålegge utbyggere å regulere inn boligkjøpsmodeller på nåværende tidspunkt og at det er ønskelig å la markedet modnes med boligkjøpsmodellene som eksisterer i dag før myndighetene stiller egne krav til dette (Oslo Economics, 2020; NBBL, 2022a.). Det mener de har med standardisering og forutsigbarhet å gjøre.

Flere av informantene anser bruken av utbyggingsavtaler og reguleringsplaner som mer aktuelt i tiden som kommer. Birk & Co mener at disse verktøyene fungerer kjempebra, men benyttes i for liten grad i det boligsosiale arbeidet. Fredensborg Bolig refererer til frokostmøtet og Oslo Economics (2022) sin rapport i sitt intervju. Informanten mener at kommunene bør få mulighet til å ta ansvar og bestemme og diktere mer i reguleringen. Informanten sier i tillegg at kommunene ikke nødvendigvis skal begynne å stille krav i dag til boligsosiale prosjekter, men informanten er positiv til at kommunen begynner å etterspørre det. Birk & Co mener imidlertid at det er mye annet staten og kommunen kunne gjort for å stimulere til boligsosiale prosjekter gjennom bruk av insentiver. Informanten referer til Elbil politikken som en sammenligning til hvilke insentiver kommunene kan ta i bruk, og fremhever dokumentavgift, momsfratak og raskere saksbehandling som aktuelle insentiver. Dette kan også være insentiver kommunen kan tilby for å kompensere for eventuelle andre økonomiske tap dersom de stiller krav i reguleringsplaner eller utbyggingsavtaler.

#### 5.2.4 Husbankfinansiering for boligkjøpsmodeller

Vi har tidligere påstått at ingen av Husbankens låneordninger til private utbyggere, slik de er i dag, direkte stimulerer til eieretablering av vanskeligstilte. I tillegg ser vi at bruk av startlån har redusert effekt i Osloregionen. Etter vår kjennskap har heller ikke kommunene i området egne prosjekter med boligkjøpsmodeller. Dette samsvarer ikke med Regjeringens ønske om å tilrettelegge for overgang fra leie til eie for vanskeligstilte (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Flere av informantene har i samarbeid med kommunen tatt initiativ til å utvikle alternativer av boligkjøpsmodeller for å hjelpe vanskeligstilte til en eierposisjon. Ingen av disse prosjektene finansieres med husbankfinansiering, men flere av informantene ønsker det. Birk & Co er tydelige på at de ønsker en alternativ låneordning fra Husbanken som åpner opp for boligkjøpsmodeller og nye boformer. Dette støtter også Vegar

Furunes i boligbyggelaget Bomidt, som i frokostmøtet av NBBL fremmet et ønske om at Husbanken spisset tilbudet for lån og tilskudd til boligkjøpsmodeller (NBBL, 2022a; 2022b).

På spørsmål til Husbanken om det kunne vært aktuelt å innføre en låneordning for boligkjøpsmodeller, svarer Husbanken at de styres av forskrift om lån fra Husbanken og de formål som ligger der. Videre sier informanten at «dersom dette skulle endre seg etter vedtak i Stortinget eller departementet så følger Husbanken opp dette». Dette svaret er vagt og utfordrende å tolke. Først og fremst følger det av forskriftens §1-2 første ledd at «Lån fra Husbanken skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt boligtilbud for vanskeligstilte på boligmarkedet og studenter» (Forskrift om lån fra Husbanken, 2019). Slik vi ser det er det ingenting i formålsforskriften som hindrer Husbanken i å finansiere prosjekter med boligkjøpsmodeller da dette kan anses som gode boligtilbud. Hva som legges i «godt boligtilbud for vanskeligstilte» vil imidlertid være et tolkningsspørsmål. Informanten sier at «skulle dette endre seg» vil Husbanken følge opp dette. I svaret virker det som at dagens ordninger ikke åpner for bruk av boligkjøpsmodeller, dersom en endring må til før Husbanken skal følge det opp.

I henhold til våre funn mener samtlige informanter at husbankfinansiering i seg selv er gunstigere enn ordinært banklån. Ved å tilby husbankfinansiering for boligkjøpsmodeller kan trolig flere utbyggere regne hjem prosjekter med boligkjøpsmodeller og på den måten kan boligtilbudet med slike modeller øke. Da kan husbankfinansiering være et insentiv for boligsosiale boligprosjekter. I tillegg vil Husbanken få anledning til å påvirke prosjektene ved å stille krav til lånetakeren og kan påvirke hvilke målgrupper boligene skal rette seg mot. Det er lite som tyder på at Stortinget eller departementet har gitt uttrykk for at det er av interesse å finansiere boligprosjekter med boligkjøpsmodeller.

### 5.3 Den Boligsosiale Trekanten

Den boligsosiale trekanten illustrerer samarbeidet mellom kommunene, Husbanken og private utbyggere i det boligsosiale arbeidet. De tre aktørene i den boligsosiale trekanten har ulike roller i forbindelse med boligsosialt arbeid. Husbanken er statens organ for å tilby økonomiske virkemidler for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Kommunene har hovedansvaret for å oppnå statens og kommunens boligsosiale målsettinger gjennom praktisering av

Husbankens virkemidler (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Private utbyggere er utviklere og tilbydere av boliger.

### 5.3.1 Utbyggere tar samfunnsansvar

Utover det som fremgår av gjeldende lover og regler stilles det ikke krav til private utbyggere om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet eller utvikle boligsosiale boligprosjekter. Birk & Co mener at utbyggere egentlig ikke har en rolle for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Flere av informantene uttrykker likevel at de er interessert i å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet og samarbeide med kommune og Husbanken på boligsosiale prosjekter. Dersom utbyggere forsøker å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet eller deltar i annet boligsosialt arbeid er dette frivillig. Ifølge Leikvam & Olsson (2018, s. 91-92) inngår frivillig sosial boligbygging som samfunnsansvar. Både Bolig Norge og Fredensborg Bolig sier at boligkjøpsmodeller og offentlig-privat samarbeid er en måte å vise samfunnsansvar på. Fredensborg Bolig forteller videre at dersom ikke boligkjøpsmodellene hadde fungert kan det føre til svekket omdømme. Ved å ta samfunnsansvar kan utbyggerne ifølge Leikvam & Olsson (2018) skape gode relasjoner til kommunen, Husbanken og befolkningen generelt. Fredensborg Bolig sier at dersom utbyggere tar en rolle i det boligsosiale arbeidet er det på bakgrunn av dels kommersielle effekter og dels samfunnsansvar. Det fremgår av våre funn at utbyggeres rolle i det boligsosiale arbeidet blant annet er samfunnsansvar.

### 5.3.2 Samarbeid med kommunen

Fredensborg Bolig konkretiserer at det er kommunen som i størst grad kommuniserer med både Husbanken og de private utbyggerne, og på den måten blir bindeleddet mellom aktørene. Flere av informantene sier at de ofte er i dialog med kommunen, og har tatt initiativ til og/eller inngått flere samarbeid den siste tiden. Fredensborg Bolig sier videre at utbyggerne som oftest har dialog med Husbanken først når de søker om lån, og at Husbanken ikke proaktivt oppsøker utbyggerne.

Samtlige informanter som har samarbeidet med kommunene sier at det fungerer godt. Det er likevel noen informanter som savner at kommunen tar mer initiativ til flere samarbeid i det boligsosiale arbeidet. Birk & Co opplever at kommunene gjerne vil, men er lite handlekraftig

når det kommer til et stykke. Dette anser informanten som en svakhet for potensielle samarbeidsmuligheter. Informanten i Fredensborg Bolig tror kommunen undervurderer hvor lydhøre og musikalske mange utbyggere er, og at dersom kommunen går i dialog og fremmer sine behov, vil mange utbyggere ha lyst til å hjelpe til. Flere informanter mener kommunene har større potensial til å ta initiativ til offentlig-privat samarbeid.

Blant noen av forskjellene mellom *Bolig for velferd* (2014-2020) og *Alle trenger et trygt hjem* (2021-2024) er dagens nasjonale strategi sitt fokus på offentlig-privat samarbeid og initiativ til eieretablering ved bruk av boligkjøpsmodeller. Strategien har vært gjeldende i ett år, noe som trolig kan være en årsak til at informantene opplever at det offentlig-private samarbeidet er manglende og/eller har forbedringspotensial.

### 5.3.3 Samarbeid med Husbanken

Noen av informantene uttrykker at samarbeidet med Husbanken fungerer godt. Til tross for at samtlige informanter oppfatter Husbanken som rigid, forsvarer flere av dem likevel Husbanken sitt behov for å være strenge i sine krav. Dette begrunner de med at Husbanken skal sørge for at låneordningene brukes til sine formål, samt fordi de forvalter statens midler.

Slik det fremgår i kapittel 4 er det to av informantene som uttrykker frustrasjon i deres samarbeid med Husbanken. Disse opplever Husbanken som lite samarbeidsvillig og fremoverlent, og bruker ord som «bakstreversk», «lukket» og «urimelig» når de omtaler Husbanken. Flere av informantene har også forklart at Husbanken kunne vært mer aktiv i det boligsosiale arbeidet. Birk & Co sier at både Husbanken og kommunene ikke er «fremme i skoa» når aktøren åpner for endring og samarbeid. Birk & Co forklarer at målgruppen for deres prosjekter er mellomsjiktet, som ikke er Husbankens målgruppe. Dette kan være noe av årsaken til at de to ikke har inngått samarbeid. Lørenskog Boligkontor og Bolig Norge ønsker at Husbanken var mer fleksible. Fredensborg Bolig mener Husbanken er lite proaktive i deres dialog, og tror Husbanken kan tenke nytt. Vi har fått inntrykk av informantenes uttalelser om Husbanken bunner i et ønske om å inngå samarbeid, men at informantene opplever å ikke få til avtaler og dialog i den grad de ønsker. I henhold til vårt empiriske material fremstår det som at Husbanken kan være mer aktive i deres dialog med utbyggere og følge innovasjonstakten i boligmarkedet.

## 6 Konklusjon

For å avrunde forskningsarbeidet vil konklusjoner tilknyttet de ulike forskningsspørsmålene presenteres og oppsummeres under problemstilling.

### 6.1 Forskningsspørsmål

1. Kan Husbankens låneordninger stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?

I henhold til våre funn er det ingen av Husbankens låneordninger til boligbyggere som direkte stimulerer til eieretablering i Osloregionen, slik situasjonen er i 2022. Startlånet er det virkemiddelet som benyttes mest i det boligsosiale arbeidet, men forholdet mellom Osloregionens boligpriser, de vanskeligstiltes inntektsnivå og startlånets betingelser gjør at låneordningen ikke er tilstrekkelig for å intensivere eieretablering. Gjennom lån til boligkvalitet kan private utbyggere tilby gunstig husbankfinansiering til boligkjøperne sine. Våre funn tilsier at boligprosjekter med denne låneordningen er mer attraktive blant boligkjøperne enn ordinære boligprosjekter. Låneordningen kan også stimulere til eieretablering, men treffer ikke husholdninger med lav inntekt. Årsaken er hovedsakelig Husbankens krav til inntekt og betjeningsevne. Vårt empiriske materiale viser at lån til utleiebolig ikke stimulerer til eieretablering av vanskeligstilte, og prosjekter finansiert med denne ordningen egner seg heller ikke til boligkjøpsmodeller. De private utbyggerne mener at låneordningen med tilvisningsmodellen fungerer godt til sitt formål, særlig dersom utbyggerne får innvilget de mest gunstige lånevilkårene. Et par av informantene opplever at Husbankens praktisering av låneordningen hindrer flere aktører å komme på banen.

2. Kan boligkjøpsmodeller stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?

Grunnet bankenes kredittvurdering har ikke boligkjøpsmodeller i regi av private utbyggere effekt på vanskeligstiltes eieretablering. Dersom boligkjøpsmodeller skal ha effekt på



vanskeligstiltes eierpotensial viser funnene at det er nødvendig med et offentlig-privat samarbeid. Dette på grunn av de private utbyggernes prosjektøkonomi og fordi kommunene ikke er boligbyggere, men har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. For å bidra til økt skalering av boligkjøpsmodeller tilpasset vanskeligstilte er informantene positive til at kommunen i større grad benytter startlån, insentiver, utbyggingsavtaler og reguleringsplaner i det boligsosiale arbeidet. Kommunen har per dags dato (mai 2022) ikke mulighet til å stille krav om boligkjøpsmodeller i boligprosjekter, men informantene stiller seg positive til at kommunen skal kunne gjøre det. Funnene tilsier i tillegg at Husbanken, for å oppnå målet om økt eierskap i boligmarkedet for de vanskeligstilte, bør finansiere prosjekter med boligkjøpsmodeller, enten ved eksisterende låneordninger eller gjennom endring av praksis. Husbankens handlingsrom er imidlertid begrenset. Husbanken er underlagt vedtak fattet i Stortinget eller avgjørelser tatt på politisk eller administrativt nivå i Kommunal- og distriksdepartementet for å kunne gjøre endringer i sine låneordninger.

### 3. Hvordan opplever private utbyggere samarbeidet med kommunene og Husbanken?

Det er noe ulikt hvordan de private utbyggerne vi har intervjuet opplever samarbeidet med kommunene og Husbanken. De fleste opplever samarbeidet med kommunene som godt og ønsker dialog og samarbeid i prosjekter. Noen av informantene mener også at kommunen kunne tatt mer initiativ til å fremme sine behov, gå i dialog og inngå samarbeidsavtaler med utbyggerne.

Samtlige informanter opplever Husbanken som rigid. Noen av informantene mener at dette er uproblematisk dersom de forholder seg til Husbankens rammer og krav. Andre informanter opplever Husbanken som selektive og strenge, og at samarbeid med Husbanken har blitt utfordrende de siste årene. Flere informanter ønsker at Husbanken er mer forutsigbare. I tillegg mener flere av informantene at Husbanken kan stimulere til mer boligsosialt arbeid ved å være fremoverlent og følge innovasjonstakten i markedet.

## 6.2 Problemstilling

Våre funn tilsier at virkemidlene som trengs for å oppnå målet om eieretablering av vanskeligstilte finnes allerede, og at dersom det er politisk vilje kan disse tas i bruk. Våre funn tilsier at aktørene alene ikke tilfredsstillers det boligpolitiske målet i stor nok grad. Private utbyggers prosjekter med boligkjøpsmodeller slik de er i 2022 retter seg mot mellomsjiktet og vanskeligstilte oppnår ikke deres kredittkrav. Kommunene har ikke ressurser eller kapasitet til å bygge og forvalte slike boliger selv, og Husbankens låneordninger har svak effekt på eieretablering i Osloregionen. I vårt empiriske materiale er det sterke indikasjoner på at et offentlig-privat samarbeid mellom disse aktørene kan bidra til å øke eierpotensialet for vanskeligstilte i Osloregionen.

I henhold til vårt empiriske materiale finnes det flere ulike mulighetsrom for å stimulere til eieretablering av vanskeligstilte, men Husbankens låneordninger er ikke de rette virkemidlene i 2022. Noe av årsaken til dette mener informantene er låneordningenes formål og krav, samt Husbankens praktisering av dem. Låneordningenes virkninger i Osloregionen og Husbankens selektive og strenge praktisering medfører at Husbanken faller utenfor det boligsosiale arbeidet. Det er et paradoks at staten har en Husbank som har økonomiske virkemidler som ikke fungerer for det som er intensjonen med Husbanken. Det virker som mulighetene for å eie egen bolig i Osloregionen er på vei til å bli en utopi for vanskeligstilte, og at avstanden mellom Husbankens mål og virkemidler er for stor. For å redusere avstanden, må man enten tilpasse målet til virkeligheten, eller endre virkeligheten for å oppnå målet.

## 6.3 Forslag til videre forskning

Dette forskningsarbeidet har satt søkelys på boligsosiale utfordringer i sammenheng med Husbankens låneordninger og det boligpolitiske målet om eieretablering. Slik boligmarkedet er per 2022, hadde det vært interessant med forskning som vurderer de boligpolitiske målsettingene i forhold til hvilke virkemidler som potensielt egner seg for å oppnå dem i større grad enn hva dette forskningsarbeidet har gjort. Det hadde også vært interessant om det ble forsket mer på boligkjøpsmodeller og/eller andre innovative løsninger som potensielt kan implementeres i bruktboligmarkedet.

## Referanseliste

Aarland, K. (2011). *En modell for vurdering av eierskapspotensialet blant lavinntektsgrupper og vankeligstilte på boligmarkedet*. NOVA.

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/en\\_modell\\_for\\_vurdering\\_av\\_eierskapspotensialet.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/en_modell_for_vurdering_av_eierskapspotensialet.pdf)

Aarland, K. (2012). *Eieretablering blant hushold med lave inntekter*. NOVA Notat NR 8/2012. Hentet fra [https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5183/6130\\_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5183/6130_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Anskaffelsesloven. (2016). Lov om offentlige anskaffelser. (LOV-2016-06-17-73). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2016-06-17-73>

Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne & Sosialistisk Venstreparti (2019). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13346154-1573659611/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Byr%C3%A5det/Oslos%20byra%CC%8Adserkl%C3%A6ring%202019-2023.pdf>

Astrup, K. C., & Monkerud, L. C. (2021). *Den økonomiske fordelingen av overgangen fra leie til eie for utsatte husstander*. NIBR-rapport 2021:5. Hentet fra [https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/6522/2021-5%20\(1\).pdf?sequence=6](https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/6522/2021-5%20(1).pdf?sequence=6)

Barlindhaug, R., Holm, A., Holth, F., & Nordahl, B. (2012). *Boligbygging med sosial profil. Muligheter og begrensninger i den kommunale utbyggingspolitikken*. Notat 2012:114. Hentet fra <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2331/2012-114.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Bastiansen, P. M. (2013). *Økonomiske insentiver for sosial boligutvikling*. (Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Hentet fra <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/188538/Bastiansen%2c%202013.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Berg, R. C., & Munthe-Kaas, H. (2013). Systematiske oversikter og kvalitativ forskning. *Norsk Epidemiologi*, 23 (2). <https://doi.org/10.5324/nje.v23i2.1634>

Birkeland, K. A. (2017). *Tilvisningsavtale: Utleiers mulighetsrom*. (Masteroppgave, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Hentet fra <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2453854/Birkeland2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Boligbygg. (2021). *Årsberetning 2021*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13443660->

[1647257553/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Boligbygg%20Oslo%20KF/Dokumenter%20Boligbygg%20C3%85rsrapporter%20C3%85rsberetning%202021%20Boligbygg.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13445091-1647257553/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Boligbygg%20Oslo%20KF/Dokumenter%20Boligbygg%20C3%85rsrapporter%20C3%85rsberetning%202021%20Boligbygg.pdf)

Boliglånsforskriften. (2019) Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig. (FOR-2019-11-15-1517). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2019-11-15-1517>

Bostøtteleven. (2012). Lov om bustøtte og kommunale bustadtilskot. (LOV-2012-08-24-64). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2012-08-24-64>

Byrådsavdeling for byutvikling. (2022). *Tildelingsbrev 2022 for Eiendoms- og byfornyelsesetaten*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13445091-1647940977/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Budsjett%2C%20regnskap%20og%20rapportering/Tildelingsbrev/Tildelingsbrev%202022/Tildelingsbrev%202022%20EBY.pdf>

Byrådsavdelingen for næring og eierskap. (2022). *Tildelingsbrev Boligbygg Oslo KF 2022*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13446305-1648648342/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Budsjett%2C%20regnskap%20og%20rapportering/Tildelingsbrev/Tildelingsbrev%202022/Tildelingsbrev%20Boligbygg%20Oslo%20KF%202022.pdf>

Christiansen, I. M., & Kjærås, K. (2021). Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene. *Tidsskrift for boligforskning*, 4 (1), 28–45. <https://www.idunn.no/doi/pdf/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>

Christiansen, I. M. (under utarbeidelse). Inkludering av boligmarkedets mellomsjikt. *The Social Sustainable City - the Role of Strategic Planning for Local Housing Markets Heterogeneity*. OsloMet. <https://www.oslomet.no/forskning/forskningsprosjekter/inkludering-av-boligmarkedets-mellomsjikt>

Collins English Dictionary. (u.å.). *Definition of «property development»*. Hentet fra <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/property-development>

Departementene. (2014). *Bolig for velferd: Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020)*. [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal\\_strategi\\_boligsosialt\\_arbeid.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf)

Departementene. (2019). *Like muligheter i oppveksten: Regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier (2020-2023)*. [https://www.regjeringen.no/contentassets/bb45eed3479549719fb14c78eba35bd4/strategi-mot-barnefattigdom\\_web.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/bb45eed3479549719fb14c78eba35bd4/strategi-mot-barnefattigdom_web.pdf)

Eiendom Norge (2022, 17. januar). *Sykepleierindeksen H2 2021*. Hentet fra <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021>

Eiendoms- og byfornyelsesetaten. (2021). *Årsberetning*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13437885-1643807468/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%2C%20foretak%20og%20ombud/Eiendoms-%20og%20byfornyelsesetaten/Eiendoms-%20og%20byfornyelsesetaten%20-%20%C3%85rsberetning%202021.pdf>

Forskrift om lån fra Husbanken. (2019). Forskrift om lån fra Husbanken. (FOR-2019-11-18-1546) Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2019-11-18-1546>

Fredensborg Bolig (u.å.). Leie til eie. Hentet 18. Mars 2022 fra <https://fredensborgbolig.no/leietileie/>

Furuseth, I., & Everett, E. L. (2020). *Masteroppgaven Hvordan begynne – og fullføre* (3. Utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate Analysis and Investments*. OnCourse Learning. Mason: USA.

Grønmo, S. (2021). *Forskningsmetode – samfunnsvitenskap*. Store Norske Leksikon. Hentet fra [https://snl.no/forskningsmetode\\_-\\_samfunnsvitenskap](https://snl.no/forskningsmetode_-_samfunnsvitenskap)

Holth, F., & Winge, N., (2019) *Plan- og bygningsrett, kort fortalt*. Universitetsforlaget.

Husbankloven. (2009). Lov om Husbanken. (LOV-2009-05-29-30) Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-05-29-30>

Husbanken. (2020a). *Husbankens historie*. Hentet 10. april 2020. <https://husbanken.no/om-husbanken/historikk/>

Husbanken. (2020b). *Årsrapport 2021 Alle skal bo godt og trygt*. Hentet fra <https://husbanken.no/-/media/om-husbanken/arsrapporter/husbankens-%C3%A5rsrapport-2021.pdf>

Husbanken. (2022). Husbanken Statistikkbanken Lån til boligkvalitet. Hentet fra <https://statistikk.husbanken.no/lan/boligkvalitet>

Husbanken. (u.å.). *Bostøtte*. Hentet fra <https://husbanken.no/person/bostotte/>

Husbanken. (u.å.). *Lån til boligkvalitet*. Hentet fra <https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/>

Husbanken. (u.å.). *Lån til å bygge miljøvennlige boliger*. Hentet fra <https://husbanken.no/bransje/lan-og-tilskudd/boligkvalitet/miljokvaliteter/>

Husbanken. (u.å.). *Om Husbanken*. Hentet fra <https://husbanken.no/om-husbanken/>

Husbanken. (u.å.). *Startlån og tilskudd fra kommunen*. Hentet fra <https://husbanken.no/person/startlaan/>

Husbanken. (2021). *Veileder for lån fra Husbanken*. Hentet fra <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b18.pdf>

Johannessen, A., Tufte, P. A., & Kristoffersen. (2019). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. (5. Utg.). Abstrakt forlag AS.

Johannessen, K., Flåto, M., Hem, A., & Holt, E. (2014). *Leie-før-eie – En modell for å øke eierpotensialet blant lavinntektsgrupper*. Hentet fra <https://docplayer.me/22957695-Leie-for-eie-en-modell-for-eieretablering-blant-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-utredningsprosjekt-i-husbanken-hosten-2014-katja-johannessen.html>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024). Vedlegg 1*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/vedlegg-1-vanskeligstilte-pa-boligmarkedet-antall-og-utvikling.pdf>

Krogsveen. (u.å.) *Prisutvikling for Norge*. Hentet 21. April 2022 fra <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk>

Kruzel, A. J. (1999). Sampling in qualitative inquiry. I *Doing qualitative research*, red. Benjamin F. Crabtree og William Miller. 2. Utg. Thousand Oaks: Sage.

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju* (3. Utg.). Gyldendal akademisk.

Leikvam, G., & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling* (opplag 2). Oslo: Fagbokforlaget.

Miljøverndepartementet. (2007-2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling. (Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/feaa16f059aa4db2b6ba095abf47c924/no/pdfs/otp200720080032000dddpdfs.pdf>

Monkerud, L. C., & Astrup, K. (2020). *Eierskapspotensialet blant lavinntektshusstander – en undersøkelse av mulighetsrommet i startlånsordningen*. NIBR Rapport 2020:7. Hentet fra <https://oda.oslomet.no/oda-xmloi/bitstream/handle/20.500.12199/2999/2020-7.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

NBBL. (2022a). Hva må til for å øke omfanget av alternative eiemodeller? Hentet fra <https://www.nbbl.no/aktuelt/22-04-2022-hva-ma-til-for-a-oke-omfanget-av-alternative-eiemodeller/>

NBBL. (2022b). Veier til eie. Hentet fra <https://www.nbbl.no/frokostmote/veier-til-eie/>

Ness, S., & Øyasæter, A. S. (2018) *Eiendomsutvikling fra planlegging til ferdigstillelse*. Universitetsforlaget.

Norges Bank. (u.å.). *Styringsrenten*. Hentet 21. april 2022 fra <https://www.norges-bank.no/tema/pengepolitikk/Styringsrenten/>

Norsk Eiendom. (u.å.). Maner til økt bruk av tilvisningsavtaler. Hentet 3. mai fra <https://www.norskeiendom.org/maner-til-okt-bruk-av-tilvisningsavtaler/>

NOU 2002: 2 (2002). *Boligmarkedene og boligpolitikken*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/80899d9e55ef499c86359694e816207f/no/pdfa/nou200220020002000dddpdfa.pdf>

OBOS. (u.å.) *OBOS-banken*. Hentet 7. april 2022 fra <https://bank.obos.no/om-obos-banken/>

OBOS. (u.å.) *OBOS Bostart*. Hentet 7. april 2022 fra [https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/?gclid=CjwKCAjw9-KTBhBcEiwAr19ig4mlpOeq5uKD5XG9XSkfvZ7c\\_1ybn8Cv7\\_zLa\\_abhgUnL0CvNciOKRoCvE8QAvD\\_BwE](https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-bostart/?gclid=CjwKCAjw9-KTBhBcEiwAr19ig4mlpOeq5uKD5XG9XSkfvZ7c_1ybn8Cv7_zLa_abhgUnL0CvNciOKRoCvE8QAvD_BwE)

OBOS. (u.å.) *OBOS Deleie*. Hentet 7. april 2022 fra <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-deleie/>

Omholt, E. L. (2020) *Formue blant lavinnteksgrupper*. Statistisk sentralbyrå Rapporter 2020/46. Hentet fra [https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/\\_attachment/438961?\\_ts=176091c8df8](https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/artikler-og-publikasjoner/_attachment/438961?_ts=176091c8df8)

Oslo Economics. (2022). Utredning om social bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning. OE-rapport 2021-74. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf>

Oslo kommune. (u.å.) *Boligmengden*. Hentet 21. April 2022 fra <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/boliger-byggevirksomhet-arbeids-og-naringsliv/boligmengde/#gref>

Oslo kommune. (u.å.) *Byggevirksomhet*. Hentet 21. April 2022 fra <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/statistikk/boliger-byggevirksomhet-arbeids-og-naringsliv/byggevirksomhet/#gref>

Oslo kommune. (u.å.) *Revisjon av småhusplanen*. Hentet 21. April 2022 fra <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/?fbclid=IwAR2TOWzJ0pDCnhQ05HcHgEmnyBm3OuNITIG2F9TiWMfrhQ-ixuYydFf1BRc#gref>

Paus, M. (2022) *Oslo - tettsted*. Store norske leksikon på snl.no. Hentet 7. april 2022 fra [https://snl.no/Oslo\\_-\\_tettsted](https://snl.no/Oslo_-_tettsted)

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling. (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

PriceWaterhouseCoopers. (2004). *Offentlig Privat Samarbeid (OPS) som modell for fremskaffelse og drift av boliger og tjenester til vanskeligstilte på boligmarkedet*. <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Offentlig%20privat%20samarbeid%20OPS.pdf>

Prosser, S. (2020) Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), 180-192. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>

Ringdal, K (2013). *Enhet og mangfold. Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget

Samfunnsøkonomisk Analyse. (2020). *Evaluering av erfaringer og praksis knyttet til tilvisnings- og tildelingsavtaler*. Rapport 25-2020. Hentet fra <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/5fa149ed58816e1468d5a145/1604405746848/R25-2020+Erfaringer+og+praksis+knyttet+til+tilvisnings-+og+tildelingsavtaler.pdf>



Sandlie, H. C., & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20 (1), 45-59. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/10642/5736/Et%2bvelfungerende%2bleiemark%2b-%2btfv-2017-1-03.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Schwandt, T. A. (2001). *Dictionary of qualitative inquiry* (2. utg.). Thousand Oaks, CA: Sage

Statistisk sentralbyrå (2022a). *Boforhold, registerbasert*. Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>

Statistisk sentralbyrå. (2021a). *Leiemarkedsundersøkelsen*. Hentet fra <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/statistikk/leiemarkedsundersokelsen>

Sørvoll, J. (2011a). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970–2010. Dokumentasjon og debatt*. NOVA Rapport 16/2011.

[https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/3361/4799\\_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/3361/4799_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Sørvoll, J. & Aarseth, M. F. (2015) *Vanskeligstilte på det norske boligmarkedet. En kunnskapsoversikt*. NOVA Rapport 12/2015.

<https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/6440/Vanskeligstilte%20pa%cc%8a%20det%20norske%20boligmarkedet-NOVA-R13-15-ny.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Usbl. (u.å.) *Leie til eie*. Hentet 7. april 2022 fra <https://www.usbl.no/bolig/leie-til-eie>

Valheim, R. (2021). *Boligpolitikk*. Store norske leksikon. Hentet 15. februar 2022 fra <https://snl.no/boligpolitikk>

Veiviseren. (u.å., a). *Forskjellen på tilvisningsavtale og tildelingsavtale*. Hentet fra <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/tilvisningsavtaler-kommunalt-disponerte-utleieboliger/forskjellen-pa-tilvisningsavtale-og-tildelingsavtale>

Veiviseren. (u.å., b). *Leie til eie for vanskeligstilte (kommunen kjøper først)*. Hentet fra <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/leie-og-kjop-av-bolig/leie-til-eie-for-vanskeligstilte>

## Vedlegg 1: Informasjonsskriv

### Vil du delta i forskningsprosjektet «Eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet»?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i en masteroppgave hvor formålet er å vurdere Husbankens låneordninger til private utbyggere og mulighetene låneordningene gir for vanskeligstiltes eieretablering. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

Masteroppgaven er på 30 studiepoeng og skrives i forbindelse med masteren Eiendomsutvikling ved NMBU våren 2022. Det overordnede tema for masteroppgaven er «kommersielle boligprosjekter med sosial profil». Bakgrunnen for problemstillingen er regjeringens boligpolitiske mål om at flest mulig som ønsker det, skal få eie egen bolig. Formålet med masteroppgaven er å vurdere Husbanken sine låneordninger, «lån til boligkvalitet» og «lån til utleieboliger», for å undersøke hvilket mulighetsrom private utbyggere har, i samarbeid med Husbanken og kommunen, til å bidra til eieretablering for vanskeligstilte.

Opgavens problemstilling er som følger:

*Finnes det mulighetsrom i Husbankens låneordninger til private utbyggere som kan stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?*

Forskningsspørsmålene vil være:

- 1) Kan Husbankens låneordninger stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
- 2) Kan boligkjøpsmodeller stimulere til eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet i Osloregionen?
- 3) Hvordan opplever private utbyggere samarbeidet med kommunene og Husbanken?

Vi vil benytte dybdeintervju som metode for å besvare problemstillingen.

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Masteroppgaven skrives av studentene Henriette Husebye Haug og Hedvig Western. Veileder er Erling Dokk Holm ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Biveileder er Ina Marie Christiansen, stipendiat ved Oslo Met.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

For å besvare problemstillingen er det aktuelt å intervjuere flere private utbyggere i Oslo og omegn. Vi sender forespørsel til deg om å delta i studien dersom du er ansatt i et eiendomsutviklingselskap som bygger boliger med Husbankfinansiering, boligkjøpsmodeller eller med kommunalt samarbeid.

Det er også aktuelt å intervju kommuner og Husbanken. Vi sender forespørsel til deg om å delta i studien dersom du er ansatt i en kommune i Oslo/omegn eller Husbanken, og jobber med boligsosialt arbeid.

### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Metodene som vil benyttes i studien er dybdeintervju. Hvis du velger å delta i studien, innebærer det et dybdeintervju. Intervjuet vil ta omtrent 60-90 minutter. Spørsmålene som stilles er knyttet til forskningsspørsmålene og kan presenteres på forhånd i en intervjuguide på forespørsel. Vi vil skrive notater elektroniske under intervjuet. Dersom vi får tillatelse av deg, vil vi også benytte lydopptak fra dybdeintervjuet.

### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Det vil være forfatterne av oppgaven, Henriette Husebye Haug og Hedvig Western, som vil foreta intervju. Personopplysninger vi kan få tilgang til ved å foreta dybdeintervju er navn, e-post, stillingstittel, arbeidssted og eventuelt andre opplysninger informanten selv meddeler. Personopplysningene behandles konfidensielt og vil ikke være tilgjengelig for andre.

Dersom vi får tillatelse, er det ønskelig å benytte navn på arbeidssted (bedriftsnavn) i masteroppgaven som publiseres.

### **Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?**

Prosjektet vil etter planen avsluttes innen 30.06.2022. Etter prosjektslutt vil alt datamateriale og eventuelle lydopptak slettes.

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet har personverntjenester vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Dine rettigheter**

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

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

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

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Erling Dokk Holm på e-post: ([erling.dokk.holm@nmbu.no](mailto:erling.dokk.holm@nmbu.no)) eller på telefon: +47 67 23 12 94.

Hvis du har spørsmål knyttet til Personverntjenester sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

Personverntjenester på epost ([personverntjenester@sikt.no](mailto:personverntjenester@sikt.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Erling Dokk Holm  
(Veileder)

Henriette Husebye Haug  
(Student)

Hedvig Western  
(Student)

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Eieretablering for vanskeligstilte på boligmarkedet*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det tas lydopptak under intervju
- at mitt arbeidssted (bedriftsnavn) benyttes i den publiserte masteroppgaven

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

## Vedlegg 2: Intervjuguide private utbyggere

### Intervjuguide til private utbyggere

#### Generelt

1. Kan du fortelle litt om hvordan dere arbeider?
2. Omtrent hvor mange prosjekter har dere i året?
3. Av de prosjektene dere har nå, hvor mange av de er det som har Husbankfinansiering?
4. Har dere søkt, men ikke fått innvilget søknad om Husbankfinansiering?
5. Har dere inngått noe annet form for boligsosialt samarbeid med kommunen i prosjekter?
6. Vet du om det er noen av boligkjøperne deres som har brukt startlån eller annen kommunal støtte i forbindelse med et boligkjøp?
  - a. Vet du hvor ofte det forekommer?

#### Lån til boligkvalitet

1. Hva er deres erfaringer med denne låneordningen?
2. Kan du fortelle hvordan kjøpsprosessen med husbankfinansiering foregår for dere som utbyggere og for kjøperen?
3. Er det noen fordeler for kjøperen ved å bruke husbankfinansiering?
4. Er det noen ulemper for kjøperen?
5. Har dere et estimat/gjennomsnitt på hvor stor andel av boligkjøperne som benytter husbankfinansiering ved boligkjøp i deres prosjekt(er)?
6. Er det noe ved låneordningen som du mener kunne vært annerledes?
7. Opplever dere prosjektene med "lån til boligkvalitet" som mer attraktive enn andre ordinære prosjekter?

#### Lån til utleieboliger

1. Kan dere fortelle om deres erfaringer med denne låneordningen?
2. Har det forekommet at kommunen ikke har benyttet seg av tildelings- eller tilvisningsretten i prosjektene deres?
  - a. Hvordan påvirket dette prosjektet?
3. Hva anser dere som positivt ved denne låneordningen?

4. Hva anser dere som utfordrende ved denne låneordningen?
5. Hvordan kunne modellen, i deres øyne, vært tilrettelagt for at dere vil benytte dere hyppigere av denne låneordningen?
6. Hvordan tror dere det hadde fungert dersom det var anledning for å selge 60 prosenten som dere eier?
7. Dersom det hadde vært anledning for å tilby leie til eie for boligene dere eier, hvordan tror dere det hadde fungert?

### **Boligkjøpsmodeller**

1. Hva er deres erfaringer med boligkjøpsmodeller?
2. Er det prosjekter dere har hatt i forbindelse med husbankfinansiering, eller er det egne prosjekter?
3. Hvilke kvalifikasjoner må til for å få innvilget en søknad?
  - a. Vil vanskeligstilte kunne kvalifisere med deres kriterier?
4. Hva er dine tanker rundt det å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet ved hjelp av boligkjøpsmodeller?
5. Hvis kommunen hadde tilbudt insentiver eller subsidier til dere for å selge boliger med boligkjøpsmodeller til vanskeligstilte hadde det vært mer aktuelt å inngå samarbeid med kommunen?
  - a. Hvordan type insentiver/subsidier hadde vært aktuelt?
6. Hvis kommunen hadde stilt krav til utbyggerne om boligkjøpsmodeller. Hvordan tror du det hadde fungert?

### **Avslutningsvis:**

1. Hva er dine tanker om det boligpolitiske målet om å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet?
2. Hvilken rolle mener du private utbyggere har i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet?
3. Er det noe du mener Husbanken kunne gjort annerledes for å hjelpe flere inn på boligmarkedet?
4. Hvordan opplever du at samarbeidet med Husbanken fungerer?
5. Hvilken rolle mener du kommunen har i arbeidet med å hjelpe vanskeligstilte inn på eiermarkedet?

6. Er det noe annet du ønsker å legge til?

## Vedlegg 3: Intervjuguide boligkontor

### Intervjuguide til boligkontor

#### Generelt

1. Hvordan er kommunen og boligkontoret organisert i forbindelse med boligsosialt arbeid?
2. Har du noen oversikt over omtrent hvor mange som er vanskeligstilte i dag?
3. Hvordan arbeider dere med å få vanskeligstilte inn på eiermarkedet?
4. Hvilke virkemidler benytter dere for å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet?
5. Samarbeider de som jobber med vanskeligstilte i forhold til startlån, bostøtte osv., med de som arbeider med utbyggere?
6. Opplever dere at mange av de som bor i kommunale boliger har eierpotensial?
7. Kunne flere vanskeligstilte kommet inn på eiermarkedet årlig dersom det var flere boliger tilgjengelig på markedet?
8. Er det noen andre ordninger som kan hjelpe vanskeligstilte med å skaffe seg eller opprettholde en bolig utover startlån og bostøtte?

#### Boligkjøpsmodeller

1. Benytter dere leie-til-eie eller andre boligkjøpsmodeller for å få vanskeligstilte inn på boligmarkedet?
2. Hadde det vært aktuelt for kommunen å tilby insentiver eller subsidier til private utbyggere for å selge boliger med boligkjøpsmodeller til vanskeligstilte?
3. Hvordan tror du prosjekteierskapet med boligkjøpsmodeller burde være organisert om kommunen er involvert i prosjektet?

#### Lån til boligkvalitet

1. Har dere inngått samarbeid med private utbyggere i forbindelse med boligprosjekter finansiert med lån til boligkvalitet?
2. Tror du låneordningen kan stimulere til eieretablering for vanskeligstilte?

#### Lån til utleieboliger

1. Kan du fortelle om deres erfaring med denne låneordningen?



2. Inngår dere både tilvisnings- og tildelingsavtaler med private utbyggere i forbindelse med denne låneordningen?
3. Har det forekommet at dere ikke har benyttet tilvisningsretten?
4. Hva anser du som positive sider ved denne låneordningen?
5. Kunne låneordningen åpnet for at private utbyggere kan tilby leie til eie eller andre boligkjøpsmodeller på sin andel av boligene (60 prosent)?
6. Kan tilvisningsavtaler brukes i forbindelse med boligkjøpsmodeller også?
7. Hvis det var anledning for å selge 60 prosenten som utbyggere eier ved tilvisningsavtaler, hvordan tror du det hadde fungert?

### **Avslutningsvis**

1. Hvordan opplever dere samarbeidet med Husbanken?
2. Hvordan opplever dere samarbeidet med utbyggere?
3. Hvordan samarbeider dere med utbyggere i forbindelse med de låneordningene som Husbanken tilbyr?
4. Hvordan opplever dere at Husbankens låneordninger imøtekommer de boligpolitiske målene?
5. Er det noen virkemidler fra Husbanken som kunne blitt benyttet for å hjelpe vanskeligstilte inn på eiersiden? Hvilke?
6. Er det noen andre virkemidler du tror kan benyttes for å hjelpe vanskeligstilte inn på eiersiden? Hvilke?
7. Tar kommunen noe risiko ved å inngå avtaler med utbyggere/Husbanken?
8. Er det noe du ønsker å legge til?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway