



Bolig og medborgerskap

En studie av Oslos boligsystem og mulighetene for en radikal  
rett til bolig

Dorthe Westgaard

VID vitenskapelige høyskole

Stavanger

Masteroppgave

Master i medborgerskap og samhandling

Antall ord: 30 161

23.11.2023

**Opphavsrettigheter**

Forfatteren har opphavsrettighetene til oppgaven.

Nedlasting for privat bruk er tillatt.



## Sammendrag

I Norge står den norske eierlinja sterkt, og det å eie sin egen bolig blir sett på som det ultimate beviset på medborgerskapet. Økt urbanisering og et etterslep av utbyggingen av nye boliger har ført til at boligmarkedet i Oslo blir stadig mer presset, og færre opplever at de har tilgang til å kunne kjøpe egen bolig.

Gjennom å bruke dokumentanalyse har jeg utforsket om sentrale boligaktører i Oslo er opptatt av det sosiale medborgerskapet i sitt arbeid. Her fant jeg at aktørene i ulik grad henviser til og bruker perspektiver fra sosialt medborgerskap, for å enten opprettholde eller utvide boligsystemet slik det er i dag. Aktørene plasserer seg mellom en måltilpasset og en universalisert tilgang til bolig, der de kommersielle aktørene og den nasjonale boligpolitikken legger opp til å bruke måltilpassede verktøy for å få flere inn som boligeiere. Oslo kommune legger vekt på både måltilpassede verktøy for å forsterke eierlinja, men ønsker også å legge til rette for å styrke kommunal utleie og flere ikke-kommersielle alternative. De ikke-kommersielle aktørene ønsker å jobbe for å utvide tilgangen til bolig, gjennom trygge leieforhold og alternative boformer, for å endre boligsystemet mot en universell tilgang for alle.

Gjennom å bruke perspektivet «radikal rett til bolig» diskuterte jeg videre om man kan se antydninger av en radikal rett til bolig i Oslo boligsystem. Funnene tyder på at det er ingen tydelige tegn på at boligsystemet per dags dato er radikalt endret, men det er rom for flere nyanseringer av endringer og muligheter. Det er ulikt hvordan aktørene oppfatter rammene i boligsystemet, enten som et satt system der kun justeringer kan gjøres, eller et system som kan endres ved å bryte ned barrierene som hindrer tilgangen til bolig.

*Nøkkelord: medborgerskap, bolig, radikal rett, retten til byen*

## **Abstract**

In Norway, the ideal of homeownership is strongly encouraged, and owning one's own home is seen as the ultimate badge of citizenship. Increased urbanization and a backlog in the construction of new homes have led to a continuously pressured housing market in Oslo, with fewer people feeling like they have access to buying their own home. Through document analysis, this master thesis explores whether key housing actors in Oslo are concerned with social citizenship aspects in their work. I found that these actors refer to and use perspectives of social citizenship to varying degrees, either to maintain or expand the current housing system. They position themselves between a targeted and a universalized approach to housing, where market actors and national housing policies aim to use targeted tools to bring more people into homeownership. Oslo municipality emphasizes both targeted tools to reinforce the ideal of homeownership but also aims to facilitate strengthening municipal leasing and more non-profit housing alternatives. Non-profit actors aim to work towards expanding housing access through secure lease conditions and alternative housing forms, aiming to change the housing system towards universal access for all.

By using the perspective of a 'radical right to housing,' I further discussed whether there are hints of a radical right to housing in Oslo's housing system. The findings suggest that there are no clear signs that the housing system, as of today, has radically changed, but there is room for more nuanced changes and possibilities. Actors perceive the framework of the housing system differently, either as a fixed system where only slight adjustments can be made, or a system that can be changed by breaking down barriers that hinder access to housing.

Keywords: citizenship, housing, radical right, right to the city

## Forord

Etter både et veldig langt og kort år samtidig, satt jeg plutselig igjen med en tung blekke av ark og en hel del ny lærdom. Men jeg har ikke klart dette alene.

Takk til Husbanken for viktig økonomisk støtte i forbindelse med min masteroppgave. Takk til By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet for en ypperlig masterleseplass, og fri tilgang til kaffemaskinen.

Tusen takk til Heidi Bergsli for god veiledning, og klokkeklar tro på masteroppgaven min hele veien. Jeg hadde nok gitt opp for lengst, om du ikke hadde hatt troen.

Og sist, men ikke minst; tusen takk til alle som har lest gjennom masteren, kommet med tilbakemeldinger, gitt meg mat, hørt på meg klage, hjulpet meg med å holde motet oppe, og fortalt meg at det går over. Det gjorde jo det.

Og helt til slutt: det har vært en ganske absurd oppgave å skrive om hjem og tilhørighet, samtidig som verden har vært et passivt vitne til alle som har mistet hjemmene sine i Palestina. Jeg tror det er de som konstant må kjempe for hjemmet sitt og sin plass, som best forstår den dype tilhørigheten et hjem faktisk er. Fri Palestina.

*Dorthe Westgaard, Oslo, 2023.*

# Innholdsfortegnelse

1	Introduksjon.....	1
1.1	Oppgavens relevans og formål.....	2
1.2	Problemstilling .....	3
1.3	Bolig i norsk kontekst .....	4
1.3.1	Den norske eierlinja .....	5
1.3.1	Boligmarkedet i Oslo .....	6
1.3.2	Vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo .....	7
1.3.3	En tredje boligsektor .....	8
1.4	Oppgavens oppbygning.....	9
2	Teoretisk rammeverk.....	11
2.1	Medborgerskap.....	11
2.1.1	Sosialt medborgerskap, og retten til bolig .....	13
2.1.2	Å omformulere det sosiale i medborgerskapet .....	15
2.1.3	Byen som sted for det sosiale .....	16
2.2	En radikal rett til bolig.....	17
2.2.1	Bolig – et hjem eller en vare?.....	18
2.2.2	Retten til byen, og en radikal rett til bolig .....	19
2.2.3	Veien til en radikal rett til bolig.....	21
2.3	Oppsummering .....	22
3	Forskningsdesign og metode .....	24
3.1	Dokumentanalyse .....	24
3.1.1	Dokumentsaker.....	26
3.2	Utvalg av aktører.....	27
3.2.1	Identifisere og analysere kjente aktører .....	28
3.3	Datainnsamling .....	28
3.3.1	Utvalg og utvelgelse av dokumenter til analyse .....	28
3.3.2	Liste over utvalgte dokumenter til analyse .....	29
3.4	Metode for analyse av dokumenter .....	30
3.4.1	Liste over ord for å beskrive sosialt medborgerskap .....	30

3.5	Vurderinger av datakvalitet .....	32
3.5.1	Troverdighet.....	33
3.5.2	Overførbarhet .....	34
3.5.3	Forskerens posisjonalitet .....	34
4	Sosialt medborgerskap og boligaktørene .....	36
4.1	Regjeringen og den nasjonale boligpolitikken .....	37
4.1.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	38
4.1.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	39
4.1.3	Deltakelse og medvirkning .....	40
4.2	Oslo kommune .....	41
4.2.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	42
4.2.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	44
4.2.3	Deltakelse og medvirkning .....	45
4.3	OBOS .....	46
4.3.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	46
4.3.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	47
4.3.3	Deltakelse og medvirkning .....	49
4.4	Fredensborg bolig .....	50
4.4.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	50
4.4.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	51
4.4.3	Deltakelse og medvirkning .....	52
4.5	Tøyen boligbyggelag .....	53
4.5.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	54
4.5.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	55
4.5.3	Deltakelse og medvirkning .....	57
4.6	Ormsundveien Økogrend .....	58
4.6.1	Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig .....	59
4.6.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	59
4.6.3	Deltakelse og medvirkning .....	61
4.7	Oppsummering .....	62
4.7.1	Målgruppe.....	62



4.7.2	Perspektiver på tilgang til bolig.....	63
4.7.3	Deltakelse og medvirkning.....	66
4.7.4	Det sosiale medborgerskapet og bolig.....	67
5	Mot en radikal rett til bolig i Oslo? .....	69
5.1	Dekommodifisering og definsialisering av boligsystemet.....	70
5.2	Utvidelse av og forbedring av den kommunale boligsektoren .....	73
5.3	En oppblomstring av ulike boligalternativer .....	75
5.3.1	Betydningen av flere boligalternativer.....	76
5.4	En demokratisering av boligsystemet .....	77
5.4.1	Nærmiljøets funksjon.....	79
5.5	Oppsummering .....	80
6	Konklusjon.....	82
6.1	Sosialt medborgerskap og boligaktørene .....	82
6.2	Oslos boligsystem og veien til en radikal rett til bolig.....	83
6.3	Muligheter for videre forskning .....	84
7	Litteraturliste .....	86
	Vedlegg .....	92



# 1 Introduksjon

Bolig betyr ulike ting for ulike mennesker, det er både et hjem, og et sted for sosial reproduksjon. Det kan være en økonomisk byrde, eller et område for profitt, status og kontroll. Det kan være en fysisk kontrakt mellom en leietaker og en eier, og det kan være en sosial kontrakt mellom naboer. Bolig kan både være en markedsvarer på et mer eller mindre fritt marked, og en rettighet vi mennesker har, i kraft av det å være menneske (FN-sambandet, 2023). På 1980-tallet ble den politiske tilnærmingen til boligmarkedet endret i Norge. Det gikk fra å være et tett regulert marked gjennom statlige intervensjoner som kredittpolitikk og redistribusjon av skatt, til omfattende deregulering av bolig-, finans- og kredittmarkeder, samt skattelettelser (Stamsø, 2009, s. 206). Dette har ført til et boligmarked med muligheter for investeringer og plassering av formue. Politiske føringer legger opp til at å eie egen bolig blir et mål som alle skal oppnå, og blir sett på som positivt for å styrke deltakelse, sosial mobilitet, integrering, og ikke minst for barns stabilitet (Galster & Wessel, 2019, s. 120). Boligmarkedet i Norge skiller seg ut fra andre velferdsområder som helse og utdanning., spesielt som en stat som opererer innenfor den nordiske velferdsstaten, med fokus på å utjevne sosiale forskjeller. En trygg og stabil bolig som en rett for alle, blir satt opp mot muligheten for å akkumulere mest mulig økonomisk vinning.

Boligen og boligpolitikken spiller en sentral rolle i flere samfunnsutfordringer. Forskning viser at boligmarkedet i Norge fører til økt ulikhet, ved at økende boligpriser gjør at flere ikke har råd til å kunne eie sin egen bolig, i tillegg til at det private leiemarkedet er preget av utrygghet og mangel på forutsigbarhet (Støa et al., 2022, s. 34). Prisen på boliger over hele landet har steget, og spesielt i Oslo har boliger de siste 30 årene steget kraftig i verdi (Gitmark, 2021, s. 65). Siden høsten 2021 har begrepet «dyrtid» blitt reintrodusert etter mange år med økonomisk stabilitet (Poppe & Kempson, 2023, s. 12). En stigning i energiprisene, som følge av ubalanse i det europeiske energimarkedet, ble ytterligere forsterket av krigen i Ukraina. Stigende priser har ført til økt inflasjon, og for å imøtekomme dette har Norges Bank satt opp styringsrenta kraftig, som har ført til økte boutgifter. Både leietakere og boligeiere med boliglån opplever utfordringer med å betale boutgifter (Poppe & Kempson, 2023, s. 15).

I denne oppgaven skal jeg se nærmere på Oslo, og sentrale boligpolitiske aktører som jobber med bolig. Jeg vil bruke teoretiske perspektiver som ikke ofte blir brukt for å belyse det norske boligsystemet, nemlig perspektiver rundt medborgerskap for å forstå viktige sider ved boligsystemet. Jeg skal se på hvordan perspektiver rundt sosial ulikhet, rettigheter og plikter kan være med på å påvirke tilgangen til bolig, og hvordan dette kan brukes for å argumentere for et mer rettferdig system, eller å opprettholde det slik det er. Boligsystemet refereres til her som både det boligpolitiske aspektet, og det økonomiske (altså markedet), som inkluderer både det kommunale leiemarkedet og det private leie- og eiemarkedet. Det refererer også til boligaktører som på ulike måter opererer innenfor en boligpolitisk kontekst.

En bredere tilnærming til bolig ser den sosiale funksjonen som den har i medborgerskapet, som en realisering av de sosiale rettighetene (Pellissery & Lodemel, 2020, s. 275).

Medborgerskapet krever et bånd mellom borgerne, en fellesskapsfølelse basert på en lojalitet til en sivilisasjon som felleseie. Dette fellesskapet stimuleres og forsterkes gjennom kampen om å «vinne» disse rettighetene, og deretter muligheten til å kunne nyte dem (Marshall, 1950, s. 22). Det har vært en vedvarende trend i Norge siden 1990-tallet, der man ser at antall husholdninger som regnes som lavinntektshusholdninger stadig øker (Sørvoll & Nordvik, 2020, s. 294). De som allerede har lite sliter med muligheten til å kunne kjøpe sin egen bolig på det kommersielle boligmarkedet, spesielt i de større byene. Boligpolitikken i Norge støtter opp under premisset om at de aller fleste i Norge skal være eiere av sin egen bolig (Vassenden et al., 2012, s. 1). Hvilken rolle boligen spiller i livet til innbyggerne har kommet mer i fokus de siste årene, med økte boligpriser, høye boliglån og mindre kjøpekraft i husholdningene. Madden og Marcuse (2016, s. 4) viser til at dette er en konsekvens av konflikten mellom boligen som en markedsvare og boligen som et hjem. De tar til orde for å bruke en radikal rett til bolig som rammeverk, for å kunne gjeninnføre boligen som stedet for det sosiale levde liv og identitet som et hjem (Madden og Marcuse, 2016, s. 12).

## **1.1 Oppgavens relevans og formål**

Forholdet mellom boligen og medborgerskapet er i liten grad utforsket i norsk sammenheng (Vassenden et al., 2012, s. 7). En studie av vanskeligstilte i boligmarkedet i norske storbyer

viser til at den norske boligpolitikken fører til sosial differensiering og sosial eksklusjon (Vassenden et al., 2012, s. 105). Dette fordi idealet om å eie sin egen bolig er uopnåelig for mange på grunn av knapphet på boliger og økende boligpriser. Mange vanskeligstilte blir derfor henvist til et ustabil privat leiemarked, og mange som allerede opplever marginalisering ekskluderes også her. Det kommunale leiemarkedet følger en streng behovsprøving, og kan oppleves som stigmatiserende (Vassenden et al., 2012, s. 105). En boligpolitikk som favoriserer og støtter opp om boligeierskap som universell tilpasningsform favner derfor ikke opp om de som verken har tilgang til å kunne eie sin egen bolig, eller som opplever at leiemarkedet kan tilby en tilsvarende form for trygghet eller stabilitet. Vassenden et al. (2012, s. 106) peker derfor på «at den strukturelle mangelen på funksjonelle alternativer for grupper som ikke når opp til selveieridealet, og kanskje heller ikke kan forventes å nå opp til det, representerer en velferdsmessig blindsoner». Turner og Wessel (2019) argumenterer for at flere ikke-kommersielle aktører i utleiesektoren kan være med på å endre aktørstrukturen i boligsystemet i Oslo. De viser til at et nøkkelaspekt er å endre forståelsen av boligeierskapet som det ultimate bildet på medborgerskapet, og dette kan skje gjennom å skape en finansiell nøytralitet mellom å leie og eie (Turner & Wessel, 2019, s. 503). Dette er ikke noe som kan skje raskt i et boligsystem som har fulgt den samme logikken i mange år, men som kan skje gjennom gradvise endringer i eksisterende løsninger.

## 1.2 Problemstilling

I denne oppgaven ønsker jeg å undersøke om perspektiver på sosialt medborgerskap viser seg blant norske boligaktører, og i så fall om det gir det seg utslag i at vi kan se en radikal rett til bolig. Jeg forsøker å studere dette gjennom å undersøke dokumentene til boligaktører i Oslo, ved hjelp av to følgende problemstillinger:

1. Er sentrale boligaktører i Oslo opptatt av det sosiale medborgerskapet?
2. Ser vi antydninger til utviklingen av en «radikal rett til bolig» i Oslos boligsystem?

Den første problemstillingen vil besvares i kapittel 4 gjennom funn fra dokumentanalyse fra utvalgte sentrale aktører: Regjeringen, Oslo kommune, OBOS, Fredensborg Bolig, Tøyen boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend. Her vil jeg se på om aktørene henviser til og

bruker argumentasjonen som kan knyttes til sosialt medborgerskap. Målet med oppgaven er å belyse nye aspekter rundt diskusjonene om bolig, og hvordan perspektiver om sosialt medborgerskap kan forstås ut ifra de sammenhengene som de boligpolitiske aktørene operer innenfor. Jeg skal undersøke hvordan boligaktører i Oslo omtaler bolig og tilgang til bolig, og som presenterer ulike tilnærminger som skal hjelpe befolkningen inn i boligsystemet. Jeg skal bruke teori om sosialt medborgerskap for å se om dette er et perspektiv som opptar Oslos boligaktører, ved at de bruker det som argumenter for å endre boligsystemet.

Funnene fra denne undersøkelsen vil jeg ta med meg inn i diskusjonen av problemstilling 2 i kapittel 5 hvor analysen dreier seg om vi se kan se antydninger av en radikal rett til bolig i Oslos boligsystem. Jeg skal analysere dokumentene til aktører som har kommet med prosjekter eller boligpolitikk som presenteres som løsninger på fravær av tilgang til en god og stabil bolig. I tillegg ønsker jeg å se om de faktisk ønsker å utfordre og endre boligsystemet slik det er i dag, eller om de bruker det for å opprettholde det.

### **1.3 Bolig i norsk kontekst**

For å kunne forstå boligens rolle i dagens kontekst, er det nyttig å se tilbake på hvordan boligpolitikken har endret seg, også sett i sammenheng med oppbyggingen av velferdsstaten. Etter andre verdenskrig ble boligpolitikken formet av et stort behov for gode boliger for befolkningen, og staten tok et overordnet ansvar for boforholdene. Dette skjedde gjennom å satse på selveie i distriktene, og et kooperativt felleseie i byene (Sørvoll, 2011, s. 22). Det uttalte målet for boligpolitikken var å bygge flest mulig rimelige boliger, slik at befolkningen ikke brukte store deler av inntektene sine på et sted å bo. Prisene på salg av leiligheter i borettslagene, og leieprisene på utleieleilighetene i det private markedet var stort sett regulert av det offentlige (Sørvoll, 2011, s. 22). I perioden frem til 1980-tallet var boligpolitikken universell, med et felles mål om at alle skulle ha tilgang til rimelige boliger til en pris som stod i samsvar med deres lønninger. I denne perioden ble tilgang til en god bolig for alle sett på som en sosial rettighet (Tranøy et al., 2020, s. 8).

På 1980-tallet i Norge endret den politiske tilnærmingen til boligmarkedet seg, fra et tett regulert marked gjennom statlige intervensjoner som kredittpolitikk og redistribusjon av skatt, til omfattende deregulering av bolig-, finans- og kredittmarkeder, samt skattelettelser (Sørvoll, 2011, s. 23). Begrunnelsene var at de fleste subsidier og reguleringer av boligbyggingen hadde blitt overflødige. Det høye tempoet på boligbyggingen og økte velstanden gjorde at de aller fleste kunne skaffe seg sin egen leilighet gjennom det private markedet (Sørvoll, 2011, s. 23). Dette har ført til et boligmarked med muligheter for investeringer og plassering av formue. En trygg og stabil bolig som en rett for alle, blir satt opp mot muligheten for mest mulig økonomisk vinning. Boligmarkedet som et sted for investering har ført til at så mange som åtte av ti voksne i Norge eier sin egen bolig (Normann, 2016).

Bolig ses på som en av de fire grunnpilarene til velferdsstaten, sammen med pensjon, utdanning og helse, men blir også karakterisert som den ustabile delen (Stamsø, 2009, s. 195). Mens de tre andre grunnpilarene er basert på universelle rettigheter og er regulert av en profesjonell (og ofte statlig) aktør, er bolig i større grad overlatt til markedet og til enhver tid den økonomiske situasjonen i samfunnet. Bolig er derfor ikke bare sett på som et viktig element av vår velferd, men også som en individuell vare der konsumentenes preferanser og grad av villighet til å betale skal få bestemme. Med dagens markedsmodell er det derfor vanskelig å møte utfordringer rundt bolig, som man kan i like stor grad som for eksempel helse og utdanning, med direkte tiltak fra staten. Dette skal heller tenkes at skal løses gjennom markedsinsentiver (Bengtsson, 2001, s. 257). Boligmarkedet har lenge vært tema for diskusjon, og diskusjonene blir kanskje enda mer synlig etter hvert som vi ser effekten av et presset boligmarked i urbane områder. Presset øker for de som ikke eier egen bolig, som både går glipp av betydelige skattesubsidier, og i tillegg henvises til et leiemarked som er svakt regulert, og som i stor grad styres av de som har råd til å investere i bolig(er).

### **1.3.1 Den norske eierlinja**

Det at så mange i Norge eier sin egen bolig, viser til at «eierlinja» i Norge fortsatt står sterkt. Det samme kan vi se gjennom boligpolitiske tiltak, der det i stor grad sluttes opp om at målet er at de aller fleste skal eie sin egen bolig. Dette er blant annet det første målet i

Regjeringens sosiale boligstrategi «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024, s. 12), og målet har en bred politisk enighet, både nasjonalt og lokalt i kommunene. Boligeiere i Norge understøttes av både gjeldssubsidiering, målrettet tiltak som startlån fra Husbanken og en lav beskatning av boligformue (Umblijs et al., 2019, s. 12).

Historisk sett har de skandinaviske landene, inkludert Norge, hatt en bredere variasjon av ulike boformer, men liberaliseringen av kredittmarkedet og boligmarkedet har skiftet fokuset mot det å eie sin egen bolig som det eneste målet. Tranøy et al. (2020, s. 4) kaller det et boligparadoks («housing paradox») at boligpriser i Skandinavia har økt drastisk de siste par tiårene, til tross for egalitære, intervensjonistiske tradisjoner og en sterk velferdsstat. De nordiske landene har nå et av verdens høyeste belåningsgrad sammenlignet med inntekt, hvorav det meste av gjelden er knyttet bolig. «Opportunity hoarding» eller mulighetshamstring er et konsept om sosial stenging, som handler om at tilgangen til økonomiske muligheter begrenses av ekskluderende mekanismer som regulerer hvem som kan nyte privilegier, og hvem som er ekskludert fra ulike økonomiske muligheter (Hansen & Toft, 2021, s. 604). Unge mennesker blir i større grad avhengig av «foreldrebanken» for å kunne komme seg inn på boligmarkedet, selv om man bor i en velferdsstat som skal tilby like muligheter for alle. Hva du arver når dine foresatte går bort blir avgjørende for den formuen du opparbeider deg gjennom livet. Geografiske forskjeller vil også øke, da boligpriser oftere er høyere i urbane områder enn i rurale (Tranøy et al., 2020, s. 4). Dette kan føre til økte utfordringer rundt sosial mobilitet, spesielt for de som ønsker å flytte fra rurale til urbane områder.

### **1.3.1 Boligmarkedet i Oslo**

På landsbasis eier 76,4 prosent av husholdningene i Norge sin egen bolig, og i Oslo er tallet 68,4 prosent (SSB, 2023). Bare to fylker i Norge har over 20 prosent leietakere i sin befolkning: Oslo og Finnmark, hvorav Oslo har den klart høyeste andelen av innbyggere som leier med 29 prosent (Revdal & With, 2022). Offentlig utleie av boliger i Oslo er beregnet til å være rundt 11 prosent, og består av kommunale boliger og studentsamskipnader. De resterende 89 prosentene er utleieleiligheter i regi av private aktører, enten kommersielle



selskaper, stiftelser eller individer som leier ut egen bolig og/eller sekundærbolig (Oslo Kommune, 2019, s. 3).

Utfordringene for de som står utenfor boligmarkedet har gjennom årene blitt diskutert, og tiltak har blitt satt i gang. Spesielt har økt urbanisering og et etterslep av utbyggingen av nye boliger har ført til at Oslo kommune står i en særskilt utfordrende situasjon i hvordan man kan skape gode løsninger for innbyggere som ikke har tilgang på gode alternativer innenfor primært det private boligmarkedet. Det kommunale boligmarkedet virker som å skulle være et tilbud kun for de mest marginaliserte, og som et stoppested på vei til det private markedet og den norske eierlinja. Studier viser at tiltakene som allerede er satt i gang av Oslo kommune selv synes å være fokusert rundt involveringen av det private boligmarkedet som et sted der utfordringene skal kunne løses, med sterkest fokus på hjelp til selveie, og dernest noe på tiltak til bedring av leiemarkedet (Christiansen, 2020, s. 48).

### **1.3.2 Vanskeligstilte på boligmarkedet i Oslo**

Samtidig som vi har sett en stadig økning av både velferdsstatlige og boligpolitiske dereguleringer, vokser byene stadig med økende tilflytting og utdanning. Mange flytter fra bygd til by for å ta del i et større arbeidsmarked, og med muligheter for flere kultur- og aktivitetstilbud, nettverk og annet. I norsk kontekst er disse tendensene tydeligst i Oslo, som er i senere tid blitt kjent som «ulikhetens by» (Osnes, 2022, s. 57). Den raske befolkningsveksten har skapt stadig økende boligpriser, økt press på boligutbyggingen og tjenestebehovet, og det har vokst frem en økt økonomisk segregering og gentrifisering internt i byen.

Det er ikke tilfeldig hvem som står utenfor boligmarkedet: de med lavest inntekt som eier minst. Innenfor de 10 prosentene av de med lavest inntekt av befolkningen i Oslo, så leier 64 prosent. Det tilsvarende i de 10 prosentene med høyest inntekt er en prosent (Gitmark, 2021, s. 65). Sykepleierindeksen er ment for å være en målestokk for hvilken tilgang folk med en «vanlig» inntekt har til det kommersielle boligmarkedet, og tar utgangspunkt i en gjennomsnittslønn for sykepleiere på 643 800 kr. Sykepleierindeksen for 2023 viser at en sykepleier har råd til å kjøpe 28,1 prosent av boligene i Norge, som er en nedgang fra 30,4

prosent i 2022. I alle byer i Norge synker andelen boliger som en sykepleier har mulighet til å kjøpe (Eiendomsverdi, 2023, s. 3). Sykepleierindeksen har blitt kritisert fordi de fleste nyutdannede sykepleiere (og andre med tilsvarende utdanning og yrke) ligger betydelig under dette i startlønn (Cantero & Bierud, 2023). For disse er samtlige boliger utenfor rekkevidde i Oslo, og det betyr at for de med jobb innenfor for eksempel service, transport eller renhold ikke har råd til å bo der de jobber. Disse har blitt karakterisert som den norske versjonen av «working poor», altså folk som har jobb, men som har såpass lav lønn at de regnes som fattige (Gitmark, 2021, s. 65).

Andelen av leietakere har økt i alle aldersgrupper de siste årene, med unntak av de over pensjonsalder. Forskjellene mellom de som eier og de som leier ser vi er høyest hvis vi skiller mellom de med innvandrerbakgrunn og befolkningen ellers, der 39,1 prosent av personer med bakgrunn fra EU/EØS og 42,9 prosent av personer med bakgrunn fra Asia og Afrika leier boligen sin. 14,3 prosent av den øvrige befolkningen leier sin bolig (Revolde & Arnesen, 2021).

### **1.3.3 En tredje boligsektor**

Et alternativ til det private og det kommunale leiemarkedet er en «tredje boligsektor». Det finnes ingen klar definisjon av sektoren, men den tar for seg ulike alternativer som faller utenfor de tradisjonelle boligsektorene; den kommersielle som er boliger i det private eie- eller leiemarkedet, og den kommunale boligsektoren som tilbyr leiligheter til de mest vanskeligstilte i befolkningen (Prosser, 2020, s. 181). Internasjonalt beskrives ofte en tredje boligsektor som en ikke-kommersiell eller lav-profitt sektor, som muliggjøres gjennom blant annet lovverk, subsidier og offentlige reguleringer. En slik sektor har vært tydeligere å se i Norges naboland, kjent som Almenbolig+ i Danmark og Allmännyttan i Sverige (Christiansen & Kjærås, 2021, s. 29; Tranøy et al., 2020, s. 9). Tradisjonelt har ikke disse landene hatt et like stort fokus på skulle eie egen bolig, men heller på en universell tilgang på leieboliger for alle, uavhengig av sosioøkonomisk status.

I sentrum av debatten om en tredje boligsektor i Oslo står hvordan boligen og eierskap skal forstås. I artikkelen til Christiansen og Kjærås (2021, s. 35) ser vi at ulike aktører opererer etter ulike problemforståelser. Dette fører til at forståelsen av hva den tredje boligsektor blir

ulik. Mens aktører fra ulike grasrotinitiativer og venstrefløypolitikere forstår tredje boligsektor som en alternativ ikke-kommersiell boligutvikling, forstår kommersielle aktører som OBOS dette som en aktuell ny kundegruppe som trenger andre markedsmodeller til å komme seg inn på boligmarkedet. I tillegg har det oppstått forvirring rundt hva en tredje boligsektor faktisk innebærer, både når det kommer til hvilke aktører dette gjelder og hvilken rolle kommunen skal ha (Eriksen, 2020, s. 22).

I Oslo finnes det flere aktører som definerer seg selv som innenfor tredje boligsektor. Blant annet *Ormsundveien Økogrend*, som er et boprosjekt etablert av en gruppe av mennesker. Prosjektet ønsker å fokusere på fellesskapet hvor man får tilbud om langsiktige leieavtaler og en stabil beboergruppe. Videre ønsker Ormsundveien Økogrend å skape et knutepunkt med helsesenter, kafé og andre tilbud som skaper arbeidsplasser for de som bor der (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 6). *Hagegata 30* på Tøyen er en tidligere kommunal utleieblokk, som har stått tom siden 2014. Tøyen Boligbyggelag har tatt orde for at det skal kunne tas i bruk som et pilotprosjekt for å kunne utforske hva den tredje boligsektor *kan* være (Tøyen Boligbyggelag, 2021, s. 13). Oslo kommune på sin side har arbeidet med ulike prosjekter som kommunen definerer innenfor den tredje boligsektor, og lansert alternativer som “leie til eie” (Oslobolig, 2023). I den grad den tredje boligsektor som begrep nevnes, handler det om ulike måter å operasjonalisere boligkjøp for flere (Bøen, 2022, s. 82). I tillegg kan vi finne private aktører, slik som OBOS, USBL og Fredensborg bolig som også tilbyr alternative løsninger for å kunne kjøpe en bolig.

## 1.4 Oppgavens oppbygning

I kapittel 2 vil jeg presentere det teoretiske rammeverket for oppgaven, og perspektiver som jeg vil bruke for å diskutere funnene fra analysen. Jeg lener meg i hovedsak på teorier om sosialt medborgerskap knyttet til retten til bolig, og en radikal rett til bolig, for å diskutere sentrale aktører i Oslos boligsystem.

I kapittel 3 vil jeg presentere forskningsdesign og metode for oppgaven. Her vil jeg gjennomgå hvilke valg jeg har gjort underveis i forskningsprosessen, og redegjøre for analysen av dokumentene. Diskusjon av funnene fra analysen vil jeg presentere i kapittel 4,

der jeg ser på om sentrale boligaktører i Oslo er opptatt av det sosiale medborgerskapet. Diskusjonen i kapittel 4 legger grunnlaget for en videre diskusjon av en radikal rett til bolig, og om vi kan se antydninger av dette i Oslos boligsystem, ut ifra dokumentene jeg har analysert. I kapittel 5 oppsummerer jeg funnene og konklusjonene fra diskusjonen, og peker på muligheter for videre forskning på medborgerskap og bolig i norsk kontekst.

## 2 Teoretisk rammeverk

I dette kapitlet skal jeg redegjøre for teoretiske perspektiver om sosialt medborgerskap, retten til byen og radikal rett til bolig. Dette er perspektiver som kan bidra til å forstå betydningen av bolig for medborgerskapet, og hvordan boligaktørene bruker disse perspektivene til å opprettholde eller utfordre boligsystemet. Hvilken forståelse boligaktørene har av hvordan boligsystemet fungerer, har en betydning for hvilke løsninger som presenteres. Disse teoretiske perspektivene bidrar til at jeg kan analysere og drøfte ulike perspektiver, og se videre på hvordan disse kommer til syne i dokumentene.

### 2.1 Medborgerskap

Å være en medborger i et samfunn innebærer at man lever likestilt og kan påvirke sine egne omgivelser. En medborger skal ha mulighet til å, enten direkte eller via andre, prege omgivelser og politikk, og innbefatter sosiale, politiske, religiøse og kulturelle forhold. På denne måten går medborgerskap i dag utover det politiske statsborgerskapet (Lid & Søbstad, 2013, s. 13). Historisk sett er medborgerskapsbegrepet preget av rettigheter og plikter knyttet til blant annet arbeid, skatt og familieforpliktelser, og handler i sin enkleste form om å lære opp individer i borgerlige dyder og demokratiske verdier. Tradisjonelt sett er medborgerskapet definert ved den juridiske statusen, som gir tilhørighet og identitet, og en sosial status som sier noe om hvordan den økonomiske og kulturelle kapitalen er fordelt og anerkjent i samfunnet (Boje, 2017, s. 157).

T.H Marshall introduserte den rettighetsbaserte forståelsen av medborgerskapsbegrepet på 1950-tallet, for å sikre borgerne akseptable økonomiske og sosiale levevilkår. Kort fortalt definerte Marshall begrepet medborgerskap som individenes deltakelse i, og medlemskap av et gitt samfunn, samt deres rettigheter og plikter som medlemmer av dette samfunnet (Boje, 2017, s. 158). Dette skulle skje gjennom en fordeling av økonomiske, sosiale og kulturelle ressurser i det kapitalistiske samfunnet for å sikre borgerne en forsikring mot utfordringer som sykdom, arbeidsløshet, og ulykker. Dette gjennom en etablering av en rekke sosiale institusjoner som skulle håndtere blant annet utdanning, helse og inntekt. Marshall delte medborgerskapet inn i tre ulike deler, basert på et sett av rettigheter vi alle

skal ha; politiske, sivile og sosiale rettigheter. De *politiske* rettighetene er basert på demokratiet, muligheten til å stemme ved valg og delta politisk. De *sivile* rettighetene handler om rettigheter knyttet til vår individuelle frihet, slik som ytringsfrihet, religionsfrihet, retten til å eie verdier o.l. De *sosiale* rettighetene handler om alt fra økonomisk velferd og sikkerhet, til retten til å ta del i samfunnet og leve et liv som en borger, i samsvar med de standardene som finnes i ethvert samfunn (Bengtsson, 2001, s. 264). Dette ble også grunnlaget for utviklingen av den klassiske velferdsstaten, fra 1950-tallet og utover (Boje, 2017, s. 169).

Marshall sitt poeng med de sosiale rettighetene, er at utvidelsen av de sivile og politiske rettighetene hadde liten effekt på sosial ulikhet, noe som for mange gir gjenklang den dag i dag, over 70 år senere. Den sosiale delen av medborgerskapet gir oppmerksomheten til viktigheten av de sosiale rettighetene, og innholdet det gir videre til de politiske og sivile rettighetene. Som følge av oppnåelsen av sosiale rettigheter, ble i praksis både de politiske og sivile rettighetene styrket. Individuell frihet og deltakelse i den offentlige sfæren betyr lite dersom borgerne blir hindret av fattigdom, mangel på utdanning eller helsetilbud (Brodie, 2018, s. 22). Som Marshall poengterer så resulterer de sosiale rettighetene i medborgerskapet i en:

General enrichment of the concrete substance of civilized life, a general reduction of risk and insecurity, an equalization between the more and less fortunate at all levels between the healthy and the sick, the employed and the unemployed, the old and the active, the bachelor and the father of a large family. (Weaver, 2018, s. 97)

Slik sett skal de sosiale rettighetene i medborgerskapet sikre likhet mellom borgerne i et gitt samfunn, uavhengig av hvem de er og deres status i samfunnet. For Marshall var rettighetene som er knyttet til medborgerskapet både en beskyttelse mot markedet, og den sosiale ulikheten som blir skapt gjennom det kapitalistiske markedet. Sosiale overførslar gir en omfordeling av felles verdier i et samfunn, og de sosiale rettighetene er derfor avgjørende for å kunne skape en sosial sammenhengskraft (Boje, 2017, s. 170). Sosial sammenhengskraft handler om samfunnets evne til å sikre sosial trygghet for deres

medborgere, som har lik tilgang til ressursene i samfunnet, har respekt for menneskelig verdighet, og anerkjenner ulikhet, individenes og kollektivets autonomi, og ansvarlig deltakelse (Boje, 2017, s. 198). Medborgerne er engasjerte i kollektive prosjekter, har felles utfordringer og føler seg som en del av det samme fellesskapet. På denne måten har alle lik tilgang til økonomiske, sosiale og kulturelle ressurser, og sivilsamfunnet er åpent og inkluderende for alle.

Når det presses til det ytterste, som Marshall selv kom til å erkjenne til slutt, så vil sosialt medborgerskap uunngåelig kreve store inngrep i markedet og etablering av ikke-markedsmessige produksjonsformer, og til syvende og sist utfordre ideer rundt eierskap. Sosialt medborgerskap, ifølge Marshall, kunne ikke løses gjennom en «velferdskapitalisme» hvor omfordeling skal kunne skje gjennom underliggende markedsmekanismer som får operere uten intervensjoner. Konsekvensene av en økt liberalisering av markedet og dens effekt på velferdsstaten har ført til en større grad av ulikhet blant medborgerne, og løsningen ligger dermed i intervensjoner som går utover ikke-kapitalistiske former for eierskap og produksjon. Dette er fordi, i motsetning til liberalisme, krever et sosialt medborgerskapsperspektiv fokus på de helt konkrete elementene av sosial rettferdighet for alle (Weaver, 2018, s. 86). Det sosiale medborgerskapet tar utgangspunkt i en forpliktelse om likhet for alle, og som trekker frem hvordan økonomisk og sosial ulikhet er sentrale trekk ved kapitalismen. Dette kan ses som en kontrast til den liberale forståelsen av spørsmål knyttet til rettferdighet som ser på fenomener som fattigdom, arbeidsledighet og segregering som uheldige bivirkninger av kapitalismen, heller enn det sentrale i den moderne politiske økonomien (Weaver, 2018, s. 88). Ved å se på samfunnet gjennom en linse av sosial rettferdighet kan vi dermed se de strukturelle og ideologiske driverne som utfordrer og underminerer det sosiale medborgerskapet. Dette gir et godt utgangspunkt for å se på hvordan ideologien rundt det å eie sin egen bolig påvirker sosial ulikhet.

### **2.1.1 Sosialt medborgerskap, og retten til bolig**

T.H Marshall sitt arbeid med sosialt medborgerskap kan ses i lys av en bredere bevegelse i tiden etter andre verdenskrig. FNs Verdenserklæring for menneskerettigheter fra 1948 var et forsøk på å gi innhold til medborgerskapet på tvers av nasjonale stater (Brodie, 2018, s. 22).

I FNs Verdenserklæring for menneskerettigheter, artikkel 25 finner vi denne teksten:

Enhver har rett til en levestandard som er tilstrekkelig for hans og hans families helse og velvære, og som omfatter mat, klær, bolig og helseomsorg og nødvendige sosiale ytelser, og rett til trygghet i tilfelle av arbeidsløshet, sykdom, arbeidsuførhet, enkestand, alderdom eller annen mangel på eksistensmuligheter som skyldes forhold han ikke er herre over. (FN-sambandet, 2023).

Menneskerettighetene slik de ble skrevet i 1948, og står i dag, er rettigheter gitt til mennesker i kraft av å være et menneske, og er ikke knyttet til plikter. Selv om stater kan underskrive og ratifisere menneskerettighetskonvensjonen, men slik som Hannah Arendt i 1951 (Isin & Turner, 2007, s. 12) kritiserte så betyr ikke disse rettighetene noe dersom man tar bort statsborgerskapet. Retten til å ha rettigheter gir bare mening for mennesker som allerede har et medlemskap i en nasjonalstat. Dette kan overføres til når vi ser til rettigheter knyttet til bolig som en del av det sosiale medborgerskapet. Selv om det sosiale medborgerskapet i større grad er knyttet til en nasjonalstat og dens ansvar for sine borgere, har både hvordan dette omtales, diskuteres og institusjonaliseres i politikken betydning for hvordan dette praktiseres. En kjerneforståelse av rettigheter, eller retten til rettigheter, finner vi ofte to ulike perspektiver, 1. rettigheter som er naturaliserte eller 2. rettigheter som sosialt konstruerte. Naturaliserte rettigheter, som for eksempel FNs menneskerettigheter, er rettigheter som gis i kraft av å være menneske og er umistelige. Sosialt konstruerte rettigheter er formet av sosialt delte normer og tradisjoner i et gitt samfunn. Om vi oppfatter rettigheter som naturaliserte eller sosialt konstruerte har en påvirkning på hvordan rettigheten blir praktisert og behandlet; hvis vi ser på dem som naturlige er det i større grad mulighet for at vi behandler dem som universelle og dermed som rettigheter som ikke kan forhandles (Fitzpatrick et al., 2014, s. 448). For eksempel er en tydelig sosial norm knyttet til bolig i Norge idealet som selveie som den primære formen for å bo.

Retten til en tilstrekkelig levestandard inkluderer da også retten til bolig, som mange land i verden i dag også praktiserer, eller i hvert fall sier at de praktiserer (Bengtsson, 2001, s. 225). Likevel er det ofte uklart hva en rett til bolig faktisk innebærer, men Bengtsson (2001, s. 256)



argumenterer for at retten til bolig defineres sosialt, og ut ifra den spesifikke nasjonale konteksten av boligpolitikk. Retten til bolig kan ses gjennom det fulle sett av prinsipper og politikk som konstituerer den nasjonale boligpolitikken, og gjennom å se på politiske markører som tar for seg bolig som en arena for velferdspolitikken. Disse markørene påvirkes og oppfattes av forholdet mellom staten, borgere og fordelingen av bolig gjennom nasjonale boligdiskurser, og kan derfor ikke gi en kort og entydig definisjon.

### **2.1.2 Å omformulere det sosiale i medborgerskapet**

Isin (2018, s. 4) argumenterer for at vi må omformulere det sosiale sin betydning i medborgerskapet («recast the social in citizenship»). I dette identifiseres to ulike, men beslektede forståelser av det sosiale. På den ene siden har vi det sosiale i form av medborgerskapsrettigheter, plikter og identiteter, og på den andre siden har vi sosialt medborgerskap, som jeg tidligere har diskutert overfor, som har preget utviklingen av liberale stater etter den andre verdenskrigen. I mange vestlige demokratiske stater har det sosiale medborgerskapet gått bort fra sosiale rettigheter som handler om *redistribuering* for å utjevne sosial ulikhet, til å handle om *sosiale forpliktelser*. Den sosiale sikkerheten skulle ikke lenger i like stor grad sikres fra staten, men var den enkelte autonomes borger sitt ansvar. Isin viser også til et annet trekk i utviklingen av medborgerskapet i denne tiden, nemlig hvordan kampen om anerkjennelse og hvilken rolle dette spiller i opplevelsen av medborgerskapet. I dette ligger hvordan maktrelasjoner, diskurser, institusjoner og mekanismer som produserer hierarkier av medborgerskap påvirker ulike sosiale grupper som kvinner, barn, svarte og brune mennesker, LHBT+<sup>1</sup>, urbefolkninger og personer med funksjonsnedsettelse (Isin, 2018, s. 10). I stedet for å se på kampen om anerkjennelse og kampen om redistribuering som to ulike prosesser, må vi heller se på hvordan disse krysser og overlapper hverandre for å ikke ignorere hvordan denne kompleksiteten påvirker medborgerskapet. For å kunne omformulere det sosiale i medborgerskapet krever det både politiske og sosiologiske perspektiver i analysen av sosiale relasjoner på ulike nivåer og steder. Hvilke sosiale relasjoner og prosesser får lov til å definere sosiale grupper, og hvilken

---

<sup>1</sup> Lhbt+ er betegnelsen som brukes på lesbiske, homofile, bifile og transpersoner som gruppe. Det som er felles for lhbtqi+ personer er at de bryter med samfunnets normer for kjønn og seksualitet. (Amnesty International, 2023)

betydning har dette for hvem som oppnår fullt eller et delvis medborgerskap? Det gir oss også muligheten til å se på hvordan tankegangen om at medborgerskapet er en statisk og universalistisk status utfordres. Store sosiale utfordringer som innvandreres status, sosialhjelp, urbefolkningers rettigheter og annet blir omtalt gjennom et språk som omtaler rettigheter og plikter, altså medborgerskapet, og hvem og hvilke rettigheter dette skal gjelde.

Å skulle omformulere det sosiale i medborgerskapet betyr ikke her at man ønsker å ta bort begrepet sosialt medborgerskap, eller sette de sosiale rettighetene sammen med de sivile og politiske rettighetene. I stedet ser det etter å opprettholde en bredere og dypere oppfatning av det sosiale, om hvordan rettighetene og pliktene til medborgerskap utvikler seg gjennom sosiale krav. Medborgerskapet handler om det å omgås andre, forhandle ulike situasjoner og identiteter, og å artikulere oss som ulike, men samtidig like som andre i hverdagen, og å utfordre spørsmål rundt rettferdighet (Isin, 2018, s. 7). Det er i denne forståelsen av handlingen og utøvelsen av medborgerskapet at det sosiale kommer til syne, og hvordan gjennom sosiale kamper vi utvikler en forståelse av at våre rettigheter er andres forpliktelser, og andres rettigheter er våre forpliktelser.

### **2.1.3 Byen som sted for det sosiale**

Isin (2018, s. 267) ser på byen som stedet der sosiale relasjoner blir produsert, reproduisert og transformert. Historisk sett har byen vært selve fundamentet for medborgerskapet, der det å tilhøre byen var en nødvendighet for å kunne oppnå status som medborger, blant annet i de greske byene og senere de romerske byene. I moderne tider har dette flyttet over til å ligge hos den suverene staten, men byen spiller fortsatt en viktig rolle som stedet der medborgerskapet utspiller seg. Her skilles det mellom krav på byens rettigheter, og rettigheter til byen. Krav på byens rettigheter dreier seg i hovedsak om juridiske rettigheter og muligheter til å endre loven, mens rettigheter til byen handler om de sosiale rettighetene og muligheten til å påvirke de sosiale normene. Byen som sentrum for det sosiale handler om både muligheten til å samle ulike sosiale grupper som gjør krav på rettigheter som ikke nødvendigvis er begrenset til rettighetene til byen, og for å ta i bruk rettigheter som stammer fra byen. Byen som stedet for det sosiale kombinerer to ulike, men beslektede sett

med rettigheter som beskrives som rettigheter av byen og rettigheter til byen. Dette er en grunnleggende forskjell som gjør oss i stand til å se hvordan kampene for omfordeling og anerkjennelse (som er grunnlaget for medborgerskap som krav på rettferdighet) i hovedsak er sammenvevd med kamper for rettighetene til byen, og byen som stedet der det sosiale utspiller seg gjennom kamper for rettigheter. Ved å forstå byen som stedet for det sosiale kan vi undersøke de konkrete måtene kamper for omfordeling og anerkjennelse tar form, gjennom artikuleringen av disse rettighetene (Isin, 2018, s. 273). Helt konkret betyr det at gjennom å se på byen som stedet for der det sosiale utspiller seg, kan vi se hvordan kamper om rettigheter skjer gjennom hvordan ulike grupper blant annet organiserer seg, samler seg, symboliserer seg og viser seg som sosiale grupper i byen.

## 2.2 En radikal rett til bolig

En radikal rett til bolig ser på «boligen» i seg selv som politisk – det vil si at formen på boligsystemet vil alltid være et resultat av kamper mellom ulike sosiale grupper og klasser i samfunnet. Det involverer også nødvendigvis spørsmål om hvilken rolle staten spiller eller skal spille, og det bredere økonomiske systemet. Teorier rundt en radikal rett til bolig, ser bolig i et videre perspektiv: som et politisk-økonomisk problem. Den tar for seg konflikten mellom perspektivet om bolig som et sted der det levde sosiale liv utspiller seg, og som et instrument for å kunne profitere økonomisk (Madden & Marcuse, 2016, s. 4).

En radikal rett til bolig løfter blikket og ser på en radikal rett til bolig som noe som er mer altomfattende, og knytter sammen et bredere krav om likhet, verdighet, solidaritet og velferd (Madden & Marcuse, 2016, s. 129). Innenfor dette ser man boligen som et sted som åpner opp for en hel rekke av sosiale, kulturelle og politiske goder for de som «bor», og uten boligen så er deltakelse i det sosiale, politiske og økonomiske livet nær umulig (Madden & Marcuse, 2016, s. 12). Boligen spiller derfor en avgjørende rolle i selve *organiseringen* av medborgerskapet.

Flere viser til at det er et behov for å finne nye løsninger og alternative måter å bo på, og mange aktører er allerede godt i gang med å definere både hva dette kan være, hvordan det kan løses og hva målet er (Prosser, 2020, s. 181). Tendensene vi ser i dag, spesielt i en urban

kontekst, er at boligmarkedet i større og større grad blir en arena for sosiale forskjeller. Noen blir "låst" i en leiesituasjon, fordi mulighetene for å ta del i den tradisjonelle tankegangen om å gå fra å leie leilighet til å eie en leilighet ikke lenger er mulig, på grunn av økte priser (Osnes, 2022, s. 66). På mange måter kan det ses på som to ulike retninger som preger diskusjonen; på den ene siden en "ikke-kommersiell" retning som søker etter å opprette langsiktige og stabile boformer utenfor det kommunale og private boligmarkedet, og en "kommersiell" retning som ønsker løsninger som skal hjelpe de som står utenfor det kommersielle markedet, til å kunne komme seg inn i eierlinja (Christiansen & Kjærås, 2021, s. 28). En radikal rett til bolig søker etter å løfte opp og opprettholde det transformative kravet om en reell rett til bolig (Madden & Marcuse, 2016, s. 199). Boligsystemet slik det er i dag er dominert av aktører og institusjoner med mye makt, som ønsker å opprettholde systemet i stor grad slik det er i dag. Kravene om en radikal rett til bolig blir derfor ofte sett på som et ideal som er umulig å oppnå under dagens forhold. Mange løsninger som blir presentert som endringer for å imøtekomme ulike problemer bærer preg av å ikke være reelle systemendringer, men heller forsøk på å effektivisere det nåværende systemet eller økt liberalisering uten å ta tak i det underliggende problemet.

### **2.2.1 Bolig – et hjem eller en vare?**

Madden og Marcuse (2016, s. 12) tar til orde for å forsvare boligen som en ressurs som skal være tilgjengelig for alle. Boligen strukturerer det levde liv, og bærer med seg en sosial dimensjon og identitet som «et hjem». Den strukturerer hverdagen vår, arbeidet, fritiden, fellesskapet og samfunnet rundt oss. Madden og Marcuse (2016, s. 16) viser til hvordan boligens endrede betydning fra et bi-produkt av en bredere sosial og økonomisk relasjon til en økonomisk vare kan spores gjennom tidene. Fra tidlig av var bolig tett knyttet til arbeid, der arbeidsgiver sørget for losji så vel som arbeid. På begynnelsen av 1800-tallet kunne man se hvordan bolig sakte, men sikkert ble separert fra arbeid og produksjon i vestlige byer. Hyper-kommodifiseringen av boligen har ført til at boligen som en markedsvare har fått større betydning, enn boligens rolle som et sted for det levde liv. Konsekvensen blir at boligens rolle i kapitalismen som en vare og mulighet for investering veier tyngre, enn alle andre krav om boligen som en rettighet, tradisjon, kulturell vane eller affeksjonsverdien av et hjem (Madden & Marcuse, 2016, s. 14). Denne «hyper-kommodifiseringen» som foregår

spesielt i byene og urbane områder, der boligen i større grad er et instrument for finansiell akkumulering i eiendomsbransjen gjør at alle prosesser av boligen blir sett på som en vare, bygninger, tomter, arbeid o.l. Det å bygge en bygning for å kunne fungere som et hjem er ikke lenger det viktigste, men heller hvordan bygningen fungerer som en del av det økonomiske markedet. Madden og Marcuse (2016, s. 18) viser til hvordan kommodifiseringen av boligen, sett i en bredere kontekst av den politisk-økonomiske utviklingen, også er med på å forsterke en stadig økende ulikhet i samfunnet. Den økonomiske eliten, som er den som tjener på en kommodifisering av boligen som en vare, er også med på å promotere dette videre for å kunne øke profitt.

Madden og Marcuse (2016, s. 19) peker også videre på tre spesifikke sammenkoblede og gjensidig forsterkende prosesser i samfunnet som utgjør kommodifiseringen av bolig i dag, altså at den økonomiske verdien av bolig blir større en bruksverdien av bolig. Dette er med på å gjøre beboere fremmedgjort fra boligen. *Dereguleringen*, altså fjerningen av restriksjoner som var på plass for å hindre kommodifiseringen av eiendom, slik som lettelse av restriksjoner på finanseringen av lån til eiendomskjøp, deregulering av utlånsmarkedet og salg av statlig eide kommunalboliger. *Finansialiseringen* beskriver den økende graden av makt som aktører og bedrifter som profiterer gjennom kjøp, salg, finansiering, ved å eie og spekulere i eiendom besitter. Og til slutt *globaliseringen* av boligen, og hvordan globale økonomiske nettverk påvirker de lokale boligforholdene, både gjennom koblingen til det globale markedet og den stadig økende trenden der hvor internasjonale bedrifter kjøper opp bygninger i allerede pressede markeder rundt omkring i verden.

### **2.2.2 Retten til byen, og en radikal rett til bolig**

Viktighetene av tilgang til byen, og rettigheten til byen, har over flere år blitt et gjengangstema i akademia, blant aktivister og ikke minst i internasjonale organisasjoner UN-HABITAT og UNESCO. Målet er å promotere rettferdighet, bærekraftighet og inkludering i byer, både gjennom nasjonale policyer og som en del av en bredere agenda gjennom menneskerettighetene. Det finnes mange ulike tolkninger og forståelser av hva begrepet «retten til byen» innebærer, men de har alle en fellesnevner som legger vekt på viktigheten av «brukeren» eller innbyggeren av det urbane rommet. Det er den dagligdagse bruken og

opplevelsen av å oppholde seg i byen som gir «en rett til byen», heller enn et juridisk medlemskap til en nasjonalstat. Det er verdien av urbane rom som er viktig, og retten til byen blir forstått som en kamp for å øke rettighetene til byens innbyggere. Dette som en kritikk mot at i de aller fleste byer rundt omkring i verden i dag er det rettighetene til de som eier eiendom som står sterkest, heller enn rettighetene til de som oppholder seg i byen. Markedsverdien av en eiendom bestemmer hvordan den blir brukt, heller enn verdien av hva den kan eller bør brukes til (Purcell, 2014, s. 142).

Fokuset på bruken av, og innbyggerne i, byen har røtter i Henry Lefebvres arbeid med retten til byen. Lefebvre så retten til byen som en radikal kamp for å bevege seg forbi nasjonalstaten, og kapitalismen. Et virkelig tankeprosjekt rundt en radikal rett til bolig må, ifølge Madden og Marcuse (2016, s. 129) handle om et ekspansivt sett politiske krav. De mener at en radikal rett til bolig handler om en spesifikk type av rettighet som minner oss om og kan linkes til «retten til byen. Ifølge Lefebvres perspektiv handler retten til byen om en forståelse av hvordan retten til byen ikke handler om individuelle juridiske rettigheter, men som en del av en kollektiv sosial kamp. Retten til byen handler derfor ikke om en «rett til byen slik som den er», men heller om retten til å kunne forme og transformere byen. Den går altså lenger enn de juridiske kravene som kan stilles, og inkluderer sosiale og politiske mål som er bredere enn disse. Slik sett handler en radikal rett til bolig, sett i et lys gjennom retten til byen, om en kontinuerlig prosess med å demokratisere og dekommodifisere boligen. Denne prosessen kan ikke skje gjennom et krav om inkludering innenfor den allerede eksisterende boligpolitikken, men gjennom å utfordre og utvide dagens boligpolitikk (Madden & Marcuse, 2016, s. 129).

Dette gjenkjenner vi også i begrepet sosial bærekraft, som i den sosiale dimensjonen som en kombinasjon av sosial rettferdighet gjennom tilgang til goder og muligheter i samfunnet, og gjennom høy grad av sosial kapital, engasjement, tilhørighet og trygghet (Hofstad, 2021, s. 50). Ved å identifisere de fysiske betingelsene som bidrar til å skape et sosialt liv, kan det gjennom byplanleggingsprosesser legges til rette for menneskers trivsel og livskvalitet i områdene der de bor (Hogstad, 2021, s. 50).

### 2.2.3 Veien til en radikal rett til bolig

Ulike formuleringer og støtte til en rett til bolig er mer utbredt og politisk akseptert enn vi kanskje tenker at den er. Den er både en del av menneskerettighetene, og i hele 69 stater rundt omkring i verden omtales en rett til bolig i en eller annen form i grunnloven (Madden & Marcuse, 2016, s. 192). Det er vanskelig å finne politiske aktører eller institusjoner som ikke støtter opp om en eller annen form for rett til universell tilgang til bolig eller husly.

Som diskutert i kapittel 2.1.1 så forstås og ses retten til bolig i lys av hvordan den spesifikke rettigheten blir forstått, institusjonalisert og håndheves i enhver nasjonalstat. Bare det å hevde en universell rett til bolig er ikke i seg selv en løsning, og det finnes heller ingen enkel formel som kan sørge for at dette faktisk blir en realitet. Ifølge Madden og Marcuse (2016, s. 193-194) må vi både kunne anerkjenne og belyse begrensningene som hindrer den formelle rettigheten til bolig under det nåværende systemet, samtidig som man jobber for en bred og aktivistisk forståelse av denne rettigheten. På denne måten kan retten til bolig brukes for å utfordre kun en symbolsk forståelse av denne retten. Likevel, det er viktig å se på hvordan det juridiske språket til rettigheter kan brukes til å støtte opp under eksisterende strukturer, heller enn å utfordre og stille spørsmål ved dem. «Claims about legal equality, critics argue, only serve to disguise the truth of actual inequality.» (Madden & Marcuse, 2016, s. 194). Hvis retten til bolig kun brukes som en rett som skal inkorporeres i det nåværende strukturen, uten å utfordre de sosiale konfliktene som ligger i bunn i boligsystemet, vil til slutt ikke kunne faktisk oppfylle en universell tilgang til bolig for alle (Madden & Marcuse, 2016, s. 195). Det er derfor viktig å se på hvilke endringer kravet som fremmes faktisk fører til, og ikke bare la seg bli revet med av generelle krav om likhet og rettferdighet.

For å kunne realisere en radikal rett til boliger det ifølge Madden og Marcuse (2016, s. 201) ingen enkel oppskrift som kan implementeres, men det må skreddersys til spesifikke forhold, og det må komme fra lokale aktører. De viser likevel til noen strategier, brukt av boligbevegelser rundt omkring i verden. Dekommodifiseringen og definansialiseringen av boligen handler om å hindre at boligen blir behandlet som en vare. Gjennom en finansialisering av boligen legges det til rette for at boligen blir behandlet som et sted for økonomiske investeringer, som for eksempel gjennom børsnoterte selskaper som investerer

i eiendom, eller individer som kjøper sekundærboliger for å drive med utleie (Christiansen, 2020, s. 17). Utvidelsen av og forbedring av den kommunale boligsektoren er en annen strategi, der den offentlige boligsektoren er avgjørende for å møte akutte boligbehov i befolkningen. Den kommunale boligsektoren er en viktig mekanisme for å tilby bolig i akutte situasjoner, men også for å lette på presset andre steder i boligsystemet (Madden & Marcuse, 2016, s. 207). I tillegg oppfordres det til en oppblomstring av ulike boligalternativer, som legger til rette for vid eksperimentering av ulike måter å bygge og bo på. For å motvirke fremmedgjøringen til bolig må også boligsystemet demokratiseres, og forankres i lokalsamfunnet der de som bor er med på å ta beslutninger i byplanleggingsprosesser (Madden & Marcuse, 2016, s. 211). Beboernes deltakelse og innflytelse er viktige elementer som må med dersom boligsystemet kan radikalt endres fra dagens system.

Medborgerskap og en radikal rett til bolig som analytisk rammeverk gir forskningen i dette prosjektet muligheten til å kunne utforske aktørene innen bolig i Oslo, og se ulike reaksjoner som søker etter å finne løsninger på det som refereres til som boligkrise i det markedsstyrte boligmarkedet, og som har ført til en økende marginalisering av de som defineres som eller som faktisk står utenfor. Den ulike forståelsen av en boligkrise, av de aktørene som opererer innenfor bolig på ulike måter, påvirker hvilke valg som gjøres når det settes i gang nye boligosiale tiltak. Dette vil igjen påvirke tilgangen til byen, til et godt sted å bo, og utfordrer de som er vanskeligstilte på boligmarkedet sitt sosiale medborgerskap og mulighet til å leve et liv som en borger, i samsvar med de standardene som finnes i ethvert samfunn.

## **2.3 Oppsummering**

I dette kapitlet har jeg presentert teorier om sosialt medborgerskap, og hvordan dette kan forstås i diskusjonen rundt retten til bolig. I denne oppgaven skal jeg se på hvordan sosialt medborgerskap kommer til syne hos sentrale aktører, og hvordan vi kan forstå deres perspektiver på tilgang til bolig. Sosiale normer, ulikhet, identiteter, velferd og byen som sted for det sosiale er perspektiver jeg vil ta med meg inn i diskusjonen av funnene fra analysen i kapittel 4. Jeg har også presentert perspektivet «radikal rett til bolig» som jeg skal bruke til å diskutere om vi ser antydninger til en radikal rett til bolig i kapittel 5.



I det neste kapitlet vil jeg presentere forskningsdesign og metode for oppgaven. Her vil jeg gjennomgå hvilke valg jeg har gjort underveis i forskningsprosessen, og redegjøre for analysen av dokumentene.

## 3 Forskningsdesign og metode

I dette kapitlet gjør jeg rede for hvilke metodologiske valg jeg har tatt gjennom arbeidet med oppgaven, hvilke forskningsdesign jeg har brukt og en diskusjon av de forskningsetiske prinsippene som overførbarhet og troverdighet i oppgaven.

Et viktig kjennetegn ved kvalitativ metode er å forsøke å oppnå forståelse av ulike sosiale fenomener i samfunnet rundt oss (Thagaard, 2018, s. 11). Dette kan enten gjøres ved nær kontakt med deltakere eller enheter i feltarbeidet, eller gjennom analyser av tekst og/eller andre visuelle former. Til sammenligning er kvantitative metoder ment for å studere i hvor stor grad ulike fenomener er utbredt, og antallet av disse (Thagaard, 2018, s. 16). For å undersøke problemstillingene i oppgaven har jeg valgt å bruke dokumentanalyse.

Dokumentanalyse gir en rekke fordeler, blant annet det at i dagens digitale verden har vi nesten en umettelig tilgang til dokumenter. Videre gir det muligheten til å analysere dokumenter som er etablert uavhengig av forskerens medvirkning (Thagaard, 2018, s. 53).

Dokumentene brukt i denne studien er åpent tilgjengelige, og har ikke de etiske begrensningene slik som analyse av for eksempel felldata har. Dette har gjort at jeg kan studere aktørene og deres perspektiver på avstand, og innta en distansert rolle i forskningen. Det gir meg muligheten til å få et overordnet blikk på hvordan aktørene, bevisst eller ubevisst, forholder seg til boligens rolle. Jeg skal bruke teorier om sosialt medborgerskap og radikal rett til bolig, som jeg har introdusert i kapittel 2, til å diskutere boligens rolle, ulike tilganger til bolig, og perspektiver rundt innbyggernes muligheter for deltakelse og medvirkning hos aktørene.

Foreliggende tekster kan gi et innblikk i hvordan aktørene presenterer seg, og hvilke verdier de vektlegger. Gjennom å stille spørsmål om hvor dokumentene har sin opprinnelse, hvordan de har blitt utformet, for hvem, og til hvilket formål, kan jeg få en dypere forståelse av aktørene, og av dokumentenes rolle.

### 3.1 Dokumentanalyse

I kvalitativ tekstanalyse analyseres ulike virkemidler som brukes gjennom teksten, og hvordan dette fremhever selve budskapet i teksten (Thagaard, 2018, s. 17). Når man gjennomfører en dokumentanalyse er det viktig å vurdere dokumentets relevans for problemstillingen, og særlig hvilke dokumenter som er viktig å utforske. Med dokumenter og tekst som datakilde, er det også viktig å vurdere kildens relevans, troverdigheten og autentisiteten til dokumentet. For å kunne se nærmere på boligaktørenes forståelse av det sosiale medborgerskapets rolle i utviklingen av boligprosjekter og boligpolitikk i Oslo, er det viktig å forstå hva ulike aktører legger i dette begrepet.

Dataene må analyseres gjennom en kritisk vurdering av kilden (Thagaard, 2018, s. 117). Dokumenter er som verktøy. De kan få noe til å skje, realisere noe, kan overtale leseren og sette ting i bevegelse. De er formet av noen, og brukes for å få noe til å skje (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 43). I denne oppgaven bruker jeg dokumentanalyse for å se på utvalgte boligpolitiske aktører i Oslo, og for å se om det er mulig å finne hvordan deres forståelse av hvordan det sosiale medborgerskapet kommer til uttrykk i deres dokumenter. Jeg utforsker hvordan aktørene uttrykker seg i dokumenter som brukes til å informere de som står utenfor institusjonen. Dokumentene kan brukes til å overbevise leseren om arbeidet boligaktørene gjør, og til å argumentere for hvorfor de gjør ulike prioriteringer. Dokumentene jeg har brukt i studien er skrevet av aktørene selv, foruten noen av nyhetsartiklene og en rapport fra arbeidet med Ormsundveien Økogrend (Sletner, 2019). De er skrevet ut ifra aktørenes egne perspektiv, og med formål om å overbevise leseren om innholdet. Det er derfor viktig at det jeg leser ut fra dokumentene behandles kritisk, med en forståelse av hvor dokumentene kommer fra og hvorfor de er laget.

Et sentralt analysegrep innenfor dokumentanalyse er å se på det som en form for feltarbeid. Det innebærer å anse dokumentene som et felt for utforsking. Etater, institusjoner og aktører i samfunnet kan på mange måter anses for å være dokumenterte steder. Gjennom å forstå dokumentene kan også disse «stedene» forstås, herunder det spesielle eller stedsspesifikke ved aktørene som studeres. Å se på dokumenter som steder kan utvide forståelsen av hva dokumenter er og hvordan de påvirker samfunnet (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 38). Ved å bruke dokumentanalyse gjennom dokumentsteder som en analytisk inngang, er det mulig å utforske hva som skjer i og med dokumentene. De er ikke bare kilde

til noe annet, men dokumentene er også sentrale i seg selv. Slik har jeg brukt dokumentene i min studie; jeg undersøker hvordan sentrale temaer i problemstillingene kan ses i lys av aktørene jeg har inkludert i studiet. Likevel har dokumentene begrensninger når det kommer til i hvor stor grad de faktisk uttrykker hvordan aktørene tenker, argumenterer og handler i sitt arbeid med bolig. Dokumentene er en introduksjon og et innblikk i aktørenes arbeid, men begrenser også hva som er mulig å se og forstå. De er derfor ikke rene kunnskapskilder for å kunne beskrive et fenomen. Dokumentene gir ikke det fulle bildet av hva aktørene tenker rundt hvilken rolle boligen kan spille i det sosiale medborgerskapet, eller hvilken rolle de selv spiller inn i oppfyllelsen av det sosiale medborgerskapet gjennom bolig. Det kan likevel gi oss et innblikk i argumentasjonen og selvforståelsen deres når det kommer til arbeidet med bolig, og de sier noe om hva aktørene ønsker å formidle og handler etter.

### **3.1.1 Dokument saker**

Strukturen til en tekst har noe si for hvordan temaet blir presentert, og dermed også hvordan det blir forstått. Mange dokumenter kan omtales som *saksdokumenter*, altså dokumenter som omtaler en spesifikk sak. De kan fremstå som beskrivende og nøytrale, og gi et objektivt inntrykk. Disse dokumentene er selv med på å forme saken gjennom avgrensning og rekkefølge, og kan gi videre handlingsalternativer ut ifra dette. De er med på å definere og sette dagsorden, og gir muligheter for å påvirke utfallet. Dokumentene har en betydning utover å kun eksistere, de er alltid innvevde i konkrete saker og er med på å forme disse (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 103). Små detaljer og nyanser kan være avgjørende for måten saken forstås på, og hvordan det utvikler seg videre og hva som står på spill.

Ved å utforske saken som presenteres i dokumentet, er det mulig å se på hvordan de ulike interesser uttrykkes, og slik sett hvordan disse interessene etableres på nytt, gjennom teksten. Den kan ikke leses som et tilfeldig dokument som ikke forholder seg til virkeligheten rundt seg fordi teksten er en del av denne virkeligheten og aktørene er med på å reforhandle og omforme denne virkeligheten. Denne praksistilnærmingen går derfor ut på å beskrive hva aktørene gjør, og deretter hva dette skaper (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 119). Forskeren må derfor lete etter hvordan *kontekstualisering* foregår, både i teksten og av aktørene som

former dokument sakene. Samtidig er det viktig å aktivt trekke på kontekster som brukes i egen forskning, og forklaringer av hendelser og tekster.

## 3.2 Utvalg av aktører

Det finnes et mangfold av aktører som har ulike roller i boligsystemet, og det er dermed nødvendig å gjøre en avgrensning av hvem som inngår i studien. I dette kapitlet vil jeg kort presentere aktørene og hvorfor de er inkludert i utvalget. Aktører som inngår i denne analysen er Regjeringen, Oslo kommune, OBOS, Fredensborg bolig, Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag. Videre presentasjon og diskusjon av aktørenes rolle kan det leses mer om i kapittel 4.

De to offentlige aktørene er Oslo kommune og Regjeringen. Oslo kommune er inkludert fordi det er kommunen som i stor grad legger premisset for tilgangen til bolig i Oslo, gjennom sin boligpolitikk. Kommunen er en viktig aktør for å sette agendaen for byutviklingen i Oslo gjennom sine tiltak. I tillegg ligger ansvaret for å tilby boliger innenfor den kommunale utleiesektoren hos Oslo kommune. Videre har jeg valgt å inkludere Regjeringen, som gjennom sin nasjonale boligpolitikk også definerer handlingsrommet for hvilken rolle boligen har i kommunenes arbeid.

Tøyen boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend er valgt fordi de ønsker å finne nye løsninger og alternative former for hvordan boligmarkedet i Oslo opererer. Disse kan ses på som en protest mot hvordan dagens system fungerer, og karakteriseres som ikke-kommersielle aktører som er opptatt av å regulere profitt og innføre rimeligere tilbud.

OBOS og Fredensborg bolig er kommersielle boligaktører, og har som mål å bygge boliger for å selge på det private markedet. OBOS har lenge vært en viktig aktør innen boligbygging i Oslo, og var det fremste redskapet i den sosiale boligpolitikken etter andre verdenskrig (Sjøvoll, 2011, s. 193). I dag er OBOS det største boligbyggelaget i Norge, og den aktøren som bygger flest boliger i Oslo (OBOS, 2023). Fredensborg bolig er en nyere aktør innen boligbygging, men profilerer seg tydelig som en aktør som ønsker å bidra til å redusere økonomisk ulikhet gjennom sine boligsosiale tiltak (Fredensborg bolig, 2023).

### **3.2.1 Identifisere og analysere kjente aktører**

Forskningsetikk er et viktig element inn i et ethvert forskningsprosjekt, og sikrer at informasjonen man får gjennom prosjektet samles inn og brukes på en etisk og forsvarlig måte (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 212). Siden denne studien begrenser seg til dokumentanalyse av offentlige tilgjengelige dokumenter, faller ikke denne oppgaven inn under retningslinjer knyttet til godkjenning hos Norsk senter for forskningsdata (NSD) og behandling av persondata. Likevel er det viktig å vurdere hvilke forskningsetiske utfordringer som kan dukke opp ved bruk av dokumentanalyse som metode, og forskning på navngitte aktører som ikke har gitt samtykke. En mulighet kunne ha vært at jeg anonymiserte aktørene, men grunnet deres offentlige rolle er det gode muligheter for at de likevel kunne ha blitt gjenkjent i omtalen av dem. På den andre siden er aktørene offentlige aktører, som i sin kraft av å være offentlige også skal være tilgjengelige for videre forskning.

## **3.3 Datainnsamling**

For å identifisere og velge ut dokumenter til analysen har jeg gått gjennom nettsidene til hver enkelt av de utvalgte aktørene, og lett systematisk etter dokumenter som omtaler deres virksomhet, prosjekter og annet som er relevant for mine problemstillinger. Dette kalles «snøballmetoden». Forskeren bruker tid på å undersøke ulike kilder, og der man følger referanser og henvisninger fra ulike dokumenter eller nettsider videre til neste. Dette gjør at dataomfanget vokser. Det er ikke planlagt hvilken retning letingen etter dokumenter tar, men forskeren forfølger materiale som belyser spørsmålene man er interessert i (Asdal & Reinertsen, 2020, s. 158). Noen dokumenter refererte til andre dokumenter, som deretter ble inkludert i utvalget. De aller fleste dokumentene er valgt etter å ha utført en gjennomlesning av dokumentet, for å se om det kunne ha relevans for problemstillingene.

### **3.3.1 Utvalg og utvelgelse av dokumenter til analyse**

For å kunne undersøke hvordan aktørene ser på forholdet mellom sosialt medborgerskap og bolig, har jeg valgt å se nærmere på dokumenter som omtaler måten deres virksomhet, verdier og mål de velger å etter. Aktørene er ulike i organisasjonsform, rollen de spiller i boligforsyningen og hvilket økonomisk utgangspunkt de har. De har også forskjellig

utgangspunkt når det kommer til muligheter for påvirkning og gjennomføring av prosjekter. Samtidig er alle synlige aktører innenfor boligdiskursen i Oslo. Aktørene har ulike interesser, som uttrykkes gjennom måten de omtaler sitt arbeid, og ikke minst, verdigrunnlag.

Dokumentene i analysen brukes aktivt utad til befolkningen og medlemmer, samt for å begrunne deres arbeid. Fra Oslo kommune består dokumentene av handlingsplaner, kommuneplaner og temaplaner, med tilhørende politiske dokumenter. Fra de sosiale aktørene, Tøyen Boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend, er dokumentene i hovedsak beskrivelser av prosjekter. Dokumentene som skal analyseres fra de kommersielle aktørene OBOS og Fredensborg er årsrapporter, vedtekter og prosjektbeskrivelser som omtaler initiativ som er satt i gang for å inkludere flere boligeiere i Oslo.

I tillegg vil jeg benytte meg av nyhetsartikler der aktørene har omtalt sitt arbeid, boligsituasjonen i Oslo eller andre temaer som er relevant for oppgaven. Dette gjøres for å belyse hvilke perspektiver aktørene bruker i diskusjoner rundt tilgangen til bolig i Oslo, det sosiale medborgerskapet og radikal rett til bolig.

### Liste over søk etter nyhetsartikler på Retriever:

OBOS, den 13.09.23: søkt på obos, bolig, oslo – siste 365 dager: 417 treff

Tøyen boligbyggelag, den 23.09.23: søkt på tøyen, boligbyggelag – siste tre år: 48 treff

Ormsundveien Økogrend, den 24.09.23: søkt på ormsundveien, økogrend – siste tre år: 14 treff

Fredensborg bolig, den 25.09.23: søkt på fredensborg, bolig, oslo – siste 365 dager: 94 treff

### 3.3.2 Liste over utvalgte dokumenter til analyse

Aktør	Årsrapport	Strategidokumenter	Prosjektrapp	Nyhetsartikl.	Totalt
Regjeringen		1			1
Oslo kommune		4	1	2	7
Tøyen boligbyggelag			3	11	14

Ormsundveien Økogrend		1	3	4	8
OBOS	1	1		10	13
Fredensborg	1	1		6	8
Totalt:	2	8	7	33	50

Se en detaljert liste over dokumentene i vedlegg 1.

### 3.4 Metode for analyse av dokumenter

Teorien «sosialt medborgerskap» brytes ned i ulike ord og begreper for å spore hvordan sosialt medborgerskap omtales i dokumentene. Ordene er basert på teoriene som er presentert i kapittel 2, og er teoriavledede. Dette kan være beskrivelser av hvordan sosialt medborgerskap kan komme til syne i praksis, og i dagligdags omtale av begrepet. I tillegg har jeg valgt å inkludere ord som omtaler boligens rolle i medborgerskap. Dette kan være begreper som rettighet, rettferdighet og deltakelse. Jeg har også valgt å inkludere ord som omhandler boligens rolle i menneskers liv, slik som økonomisk tilgang, nærmiljø, universell utforming og tilgjengelighet (for utfyllende liste over ord, se 3.4.1). For å kunne systematisere arbeidet har jeg brukt dataprogrammet NVivo, et program som kan brukes i kvalitative forskningsprosjekter for å kode tekst, video, lyd og bilde. Dette har gitt en ryddig oversikt over aktørene, og deres omtale av begrepene. Alle dokumentene ble lagt inn i NVivo og jeg opprettet ulike koder for hvert av begrepene. Deretter gikk jeg grundig gjennom alle dokumentene som er inkludert i analysen (se 3.3.2), og kodet de delene av teksten som omhandlet problemstillingen inn i kodene.

#### 3.4.1 Liste over ord for å beskrive sosialt medborgerskap

For å klargjøre analysen og strukturere diskusjonen i kapittel 4 og 5, har jeg valgt å gruppere de ulike ordene inn i kategorier. Kategoriene muliggjør en analyse av hvordan sosialt medborgerskap kommer til syne i de ulike dokumentene. Sosialt medborgerskap er ikke et ord som vanligvis nevnes i daglig omtale rundt bolig, og boligens rolle i våre liv. Det er et



teoretisk begrep, som ikke nødvendigvis enkelt kan spores i dokumenter som brukes i vår hverdag. For å kunne analysere dokumentene i oppgaven valgte jeg derfor å identifisere ord som fanger inn de teoretiske aspektene ved begrepet, og som også er ord og begreper vi bruker i sammenheng med bolig.

### **Egenoppfattet målgruppe**

- Tilgang
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Rettferdighet
- Inkludering
- Status

Målgruppe sier noe om hvem boligaktørene ønsker å henvende seg til og hvilke sosiale grupper som er spesielt prioriterte i deres arbeid med bolig. Dermed er det mulig å undersøke hvem som faller utenfor. I dette ligger også hvilke grupper aktørene opplever at skal ha tilgang til, eller tilhøre byen. Implisitt gir dette en anerkjennelse av hvilke sosiale grupper som er viktig og hvem som skal prioriteres i arbeidet med bolig for alle.

### **Perspektiver på tilgang**

- Økonomisk tilgang
- Rettighet
- Trygghet
- Hjem
- Redusere ulikhet
- Ustabilitet

Perspektiver på tilgang handler om hvordan aktørene oppfatter sin egen målgruppes tilgang på bolig, og hvordan det skal oppnås. Det handler også om aktørene ser på boligen som et hjem eller vare, og om det er en sosial trygghet, eller en økonomisk trygghet. Hvordan forstår aktørene retten til bolig i Oslos boligsystem og hvordan synliggjøres det i praksis gjennom strategier og prosjekter? I disse synliggjøres det hvilken forståelse aktørene har av

boligens tilgjengelighet. Hvordan oppfatter aktørene medborgernes rettigheter og plikter i å anskaffe bolig? Er det noen av aktørene som oppfatter at ansvaret ligger hos dem?

### **Deltakelse og medvirkning**

- Deltakelse
- Nærmiljø
- Fellesskap

Deltakelse og medvirkning beskriver i hvilken grad medborgerne har mulighet til å påvirke beslutninger og avgjørelser som tas som angår dem. Boligen har en sentral strukturerende betydning for medborgerskapet. Tilgang til et godt sted å bo påvirker i hvilken grad deltakelse er mulig utover boligen. Her forstås deltakelse både som å ta del i utformingen og utviklingen av byen som helhet og i de daglige aktivitetene i nærmiljøet. Det handler også om fellesskapet, der medborgerne opplever samhørighet med andre, og til et område, og opplever at de har innflytelse over beslutninger som tas.

### **Koder som er tatt ut**

I tillegg til kodene som er nevnt over, var det noen koder som jeg hadde med i arbeidet med å analysere dokumentene, som jeg valgte å ikke ta med videre. Noen av kodene forekom ikke i dokumentene, og jeg oppfattet de derfor som ikke relevante. Noen av de andre kodene overlappet med koder som jeg allerede hadde valgt, eller fordi jeg underveis i analysen ikke oppfattet de som relevante for dokumentene jeg studerte. Disse kodene valgte jeg dermed å ta ut, og ikke inkludere videre i arbeidet med analyse og diskusjon av problemstillingene:

- Midlertidighet
- Identitet
- Utenforskap
- Frihet

## **3.5 Vurderinger av datakvalitet**

For å vurdere kvalitet og troverdighet må man ta hensyn til reliabilitet, validitet og overførbarhet. Reliabilitet referer til pålitelighet, og validitet henviser til forskningens gyldighet. Overførbarhet handler om resultatet fra en studie også kan gjelde i andre sammenhenger (Thagaard, 2018, s. 19). Det fordrer en rekke etiske vurderinger i en dokumentanalyse, og jeg må gjøre en kritisk vurdering av dokumentets opphav, autentisitet og gyldighet. Asdal og Reinertsen (2020, s. 210) viser til fire spørsmål som vil sikre at forskeren forholder seg aktiv og kritisk til dokumentene i analysen. Er *nettsøket*, *avsenderen* og *dokumentene* pålitelig, og er det mulig å stole på at *funnene* er tilstrekkelige?

### 3.5.1 Troverdighet

For å sikre troverdigheten til forskningen jeg har gjort i denne oppgaven er det viktig å kritisk forholde seg til hvordan innhenting og utvelgelsen av dokumenter har skjedd. Jeg har gjennom dette kapitlet vist hvordan jeg har gjennomført utvelgelse av aktører, innhenting av datamateriale og analyse av dokumentene.

Dokumentanalyse har også utfordringer, som også har kommet til syne i denne oppgaven. Jeg har tilgang til alle offentlige tilgjengelige dokumenter, men dette kan til tider oppleves som en begrensning. Det er en stor mengde av materiale som kan forskes på, og utfordringen har vært å finne frem. Jeg må stole på at mine søk på internett og gjennomgang av aktørenes nettsider har vært i tilstrekkelig grad, for å kunne finne frem til relevante dokumenter.

For å kunne studere aktørene må jeg finne frem til alle relevante dokumenter som skal inkluderes i studien. Det er dermed mulig at det finnes dokumenter som burde ha vært inkludert i denne oppgaven, men som jeg ikke fant frem til. I tillegg setter metoden begrensninger for informasjon. For eksempel kunne mer informasjon ha kommet frem dersom jeg også hadde valgt å intervju aktørene. Dette gir en begrenset innsikt i hvordan aktørene tenker om boligens rolle i medborgerskap, og eventuelt i hvilken grad de er eller kan være en bidragsyter til å oppfylle sosialt medborgerskap gjennom bolig. Dokumentene er ikke laget med formål om å belyse et medborgerskapsperspektiv, selv om jeg har brukt det som teoretisk grunnlag for analysen. Funnene i analysen må derfor leses i lys av disse begrensningene.

Her har jeg aktivt gått inn for å se etter dokumenter som omtaler hvordan aktørene selv beskriver sitt arbeid. Dokumentene som er brukt er i stor grad utformet av aktørene selv, for å beskrive deres egne prosjekter og arbeid med bolig i Oslo. Dette gjør at analysen blir begrenset til å se på hvordan aktørene selv omtaler sitt arbeid, sett ut ifra deres virkelighetsforståelse. Aktørene har også i stor grad nytte av at sitt arbeid presenteres på en måte som gir et godt inntrykk hos de som leser dem.

### **3.5.2 Overførbarhet**

Kvalitative studier prøver å utforske og utvikle en forståelse av de fenomenene som studeres, og det er derfor tolkningen av resultatene som gir grunnlaget for overførbarhet. Det vil si at man ser på tolkningen som skjer innenfor rammene av en studie, også kan være relevant i andre sammenhenger (Thagaard, 2018, s. 194). Jeg har gjennom dette kapitlet forsøkt å redegjøre for det teoretiske utgangspunktet for oppgaven, og de beslutningene jeg har tatt underveis om hvordan jeg tolker data, for å sikre transparens. Dette styrker påliteligheten til oppgaven. Funnene som jeg har kommet frem til i oppgaven er videre drøftet opp mot bakgrunns- og teorigrunnlag for å støtte opp under målet om at oppgaven og funnene skal være generaliserbare.

### **3.5.3 Forskerens posisjonaltet**

Jeg har bakgrunn som samfunnsgeograf, som har videreutviklet min interesse for måter å bo på, herunder hvor man bor, hvordan beslutninger om hvordan boligmarkedet skal reguleres påvirker hvem som har tilgang på hva og på hvilken måte, på et sted. Jeg bor og eier i det mest pressede boligmarkedet i Norge. Jeg er en hvit kvinne, med høy utdanning og kommer fra en ressurssterk familie. Nåløyet for å kunne få tilgang til en stabil bosituasjon gjennom å eie sin egen bolig blir så snevert, samtidig som stadig flere defineres som «sårbar i boligmarkedet» i Oslo. Jeg identifiserer meg på venstresiden av politikken, og er generelt opptatt av hvordan sosial ulikhet utspiller seg i samfunnet, og hva vi kan gjøre med det. Dette kan farge min tilnærming til dataene, men jeg har forsøkt å holde personlige meninger til et minimum. Tilknytning til, og forforståelse av de fenomener som forskeren studerer, vil gi grunnlag for gjenkjennelse og danner grunnlaget for funn som kommer frem underveis i

forskningen. Samtidig kan dette føre til at forskeren overser eller blir mindre åpen for nyanser i de situasjonene som man kommer opp i, fordi det ikke stemmer overens med vår forforståelse av fenomenet (Thagaard 2018, s. 190). Jeg har derfor underveis i analysen og diskusjonen forsøkt å være kritisk til perspektiver som blir tatt frem som kan være påvirket av min posisjonalitet. Jeg har derfor vært opptatt av å være bevisst hvilke forforståelser og forventninger til hva jeg antok at jeg skulle finne, og hvordan de kan være med på å styre i hvilken retning studien skal gå.

## 4 Sosialt medborgerskap og boligaktørene

Aktørene har forskjellige roller når det gjelder tilgang til bolig. I dette kapitlet vil jeg gi en presentasjon av aktørene i studien, og diskutere funn fra analysen. Her skal jeg presentere empiriske funn fra dokumentanalysen som belyser hvordan aktørene omtaler og forholder seg til sosialt medborgerskap.

Medborgerskapet er både en juridisk status som forhandler en identitet for de som er medborgere, og en sosial status som avgjør hvordan økonomisk og kulturell kapital distribueres og anerkjennes innenfor et gitt samfunn (Isin & Turner, 2007, s. 14). Med andre ord handler medborgerskap om å være en del av et samfunn både juridisk og sosialt. En mangel på stabil tilgang til bolig i Oslo i dag viser en tydelig marginalisering av personer med lav sosioøkonomisk status, som ikke har mulighet til å verken kjøpe seg en bolig på det private markedet, og som blir henvist til utrygge boforhold i et lite regulert leiemarked (Prosser, 2020, s. 181). På et overordnet nivå er spørsmål om retten til bolig og hvilken boligstandard som skal ligge i å være en fullverdig medborger relevant for vår forståelse av boligsystemet. På et konkret nivå er de av umiddelbar relevans for enkeltpersoner og husholdninger med knappe økonomiske og sosiale ressurser, som har vanskeligheter med å finne en tilstrekkelig bolig (Fitzpatrick et al., 2014, s. 447). I Norge står den norske eierlinja sterkt, og på mange måter kan en fullverdig medborger ses på som et individ som eier sin egen bolig. Turner og Wessel (2019, s. 504) referer til det som «the badge of citizenship», som på norsk kan oversettes som selve beviset for medborgerskapet. I dette kapitlet skal jeg besvare problemstillingen «er sentrale boligaktører i Oslo opptatt av det sosiale medborgerskapet?» gjennom å vise til funn fra analysen, og deretter diskutere dem i lys av sosialt medborgerskap.

For å kunne operasjonalisere inn i en diskusjon av boligaktørene i Oslo sine argumenter eller oppmerksomhet på sosialt medborgerskap, har jeg gjort et ordvalg som beskrevet i kapittel 3.4.1. Disse har jeg gruppert inn i tre kategorier som trekkes frem i dette kapitlet under hver aktør; egenoppfattet målgruppe, perspektiv på tilgang til bolig og deltakelse og medvirkning. I de kommende delkapitlene vil jeg presentere aktørene hver for seg, og diskutere funn fra analysen. Aktørene som er med er de offentlige; Regjeringen og Oslo

kommune, de kommersielle: OBOS og Fredensborg bolig, og de ikke-kommersielle: Tøyen boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend. I kapittel 4.7 vil jeg oppsummere funnene på tvers, for å vise likheter og ulikheter mellom aktørene. I kapittel 5 løfter jeg blikket, og tar med funnene fra dette kapitelet inn for å diskutere om vi kan finne antydninger til en radikal rett til bolig i Oslos boligsystem.

## 4.1 Regjeringen og den nasjonale boligpolitikken

Staten setter rammene for den nasjonale boligpolitikken, og setter premissene for hvilke boligpolitiske virkemidler kommunene kan benytte i arbeidet med boligutvikling og forvaltning (Bøen, 2022, s. 23). Statens oppgave i det boligsosiale arbeidet er å sikre gode rammebetingelser for kommunene, som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte med bolig. Som vist tidligere (se kapittel 1.4), kan man se utviklingen av villet boligpolitikk fra ulike regjeringer helt fra andre verdenskrig. Det er Regjeringen som setter rammene og premissene for hvordan den enkelte kommune skal jobbe med boligpolitikken de kommende årene. De ulike virkemidlene, og støtteordningene, som kommunene kan benytte seg av i sitt arbeid er også som regel definert og satt av regjeringen. Staten har ansvaret for å følge opp internasjonale konvensjoner som Norge har sluttet seg til, men det er kommunene som har hovedansvaret for å oppfylle forpliktelsene som er satt. Det er kommunene som har hovedansvaret for å sikre at vanskeligstilte i de ulike kommunene har tilgang på bolig, og som utformer og gjennomfører lokal boligpolitikk (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 28). Ansvarsfordelingen mellom stat og kommune i arbeidet med bolig kan i korte trekk forklares slik:

Målet om trygge og gode boforhold er forankret i flere internasjonale konvensjoner, hvorav den mest sentrale er FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter. Staten har ansvaret for å oppfylle internasjonale forpliktelser som er fastsatt i de konvensjonene som Norge har sluttet seg til, men kan overføre hele eller deler av oppgavene med å oppfylle forpliktelsene til kommunene. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 28)

I dag er det kommunal- og distriksdepartementet (KDD) som har det overordnede ansvaret for den nasjonale bolig- og bygningspolitikken. KDD iverksetter den statlige bolig- og

bygningpolitikken, og forvalter den sosiale boligpolitikken gjennom virkemidler som skal bedre boforholdene for de som har særskilte boligbehov og svak økonomi (Kommunal- og distriksdepartementet, 2023).

I 2020 lanserte Solberg-regjeringen strategien «Alle trenger et trygt hjem» for 2021-2024, som en oppfølger av «Bolig for Velferd» som var den nasjonale strategien for boligsosialt arbeid fra 2014-2020 (Sørvoll & Hansen, 2021, s. 1). Den boligsosiale strategien betegnes som individ- og husholdorientert (Sørvoll & Hansen, 2021, s. 147). Målene i den nye strategien er 1. at flere skal kunne eie sin egen bolig, 2. at leie skal være et trygt alternativ, 3. at det skal være sosial bærekraft i boligpolitikken, og 4. at det trengs tydelige roller, og nødvendig kunnskap og kompetanse. Regjeringen kom med stortingsmelding for eldre i 2022, som handler om å kunne bo trygt hjemme (Meld. St. 24 (2022–2023)). Denne er ikke inkludert her.

#### **4.1.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Strategien «Alle trenger et trygt hjem» for 2021-2024 tar utgangspunkt i en forståelse av et godt fungerende marked som har kommet mange til gode, og som har ført til en høy eierandel i Norge. Likevel anerkjenner strategien at det er fremdeles en gruppe vanskeligstilte, som trenger ekstra hjelp til å finne et godt sted å bo. Strategien bruker en smal definisjon av gruppen som er vanskeligstilte på boligmarkedet:

Vanskeligstilte på boligmarkedet er ikke en bestemt gruppe i samfunnet, men et begrep som brukes om personer og familier som sliter med å få dekket boligbehovene sine. Vi definerer vanskeligstilte på boligmarkedet 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 eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5)

Innad i denne gruppen av vanskeligstilte legges det vekt på følgende prioriterte grupper; de som står i fare for å bli eller er bostedsløse, barn og unge, og personer med nedsatt funksjonsevne (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 7). Som en aktør har



regjeringen følgelig det overordnede ansvaret for alle som defineres inn som medborgere i Norge. Det er derfor videre interessant å se på hvem det er regjeringen definerer som de «vanskeligstilte» når det kommer til bolig. Dette legger også videre føringer for hvem det er som kan motta hjelp til å kunne skaffe seg en egnet bolig, eller hvem vi ser på som «fortjener» hjelp til å skaffe seg et egnet sted å bo. Her tas det utgangspunkt i at markedet har den beste løsningen for å sørge for at alle har et sted å bo, og at «de aller fleste har det veldig godt, og bor i trygge og gode hjem» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 3). Regjeringen identifiserer også eldre og personer med utviklingshemming som to grupper som trenger ekstra bistand til å få tilgang til gode boliger (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 25). Det legger også opp til at om hvorvidt medborgerne skal ha tilgang til et godt sted å bo, blir satt inn i en individualistisk og behovsprøvd ordning, heller enn en universalistisk tilnærming som skal gjelde for alle, slik vi ser med blant annet helse og utdanning. Det legges opp til at det i større grad er den enkeltes sosiale forpliktelse å skulle ha og opprettholde tilgangen til bolig. Dette kan ses i sammenheng med det Isin (2018, s. 10) viser til med vridningen i det sosiale medborgerskapet der staten legger opp til at det er den enkelte autonomes borgers ansvar å skulle sikre seg tilgang til en egnet bolig.

#### **4.1.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

Strategien «Alle trenger et trygt hjem» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020) anerkjenner viktigheten av bolig som innbyggernes mest grunnleggende behov, og som velferdsstatens fjerde pilar:

Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferds pilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena.

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5)

Det legges vekt på gjennom hele strategien med at det er først og fremst et privat ansvar å sørge for at man har et egnet sted å bo, og at markedet i stor grad «tar vare på» de fleste innbyggerne i Norge: «Det er først og fremst et privat ansvar å skaffe seg et sted å bo, og de fleste gjør det på egenhånd. Boligpolitikken handler derfor i stor grad om å stimulere til

velfungerende boligmarkeder gjennom effektive plan- og byggeprosesser.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 5). Regjeringens rolle er derfor å legge til rette for at markedet fungerer optimalt. Forståelsen av å bo, og å bo trygt, ligger i den økonomiske tryggheten som ofte legges vekt på når det kommer til tilgang til bolig gjennom å eie:

Regjeringen vil gi flere mulighet til å eie egen bolig. Det å eie egen bolig gir økonomisk trygghet. Denne økonomiske tryggheten går ofte i arv mellom generasjonene. Samtidig gjør det at så mange eier bolig i Norge, at formuen er fordelt på flere. I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier enn for de som leier bolig. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 12)

Selv om fokuset i strategien ligger på det å skulle eie sin egen bolig, er et av delmålene også at det å leie skal være et trygt alternativ. Her legges det frem forslag om blant annet å vurdere lengre minstetid på husleiekontrakter og å styrke bostøtten for barnefamilier og andre med lave inntekter og høye bostgifter. Det er ingen tvil om at det er et stort behov for å bedre vilkårene på leiemarkedet, men det er også et paradoks at strategien i stor grad støtter opp under målet om at flest mulig vanskeligstilte skal hjelpes mot å eie sin egen bolig, mens andre (også her definert som vanskeligstilte) henvises til det som betegnes som ustabile og mindre trygge boforhold. Noen får komme inn på boligmarkedet med boligsosiale virkemidler som startlån for å kunne kjøpe egen bolig, mens andre henvises til det kommunale leiemarkedet eller det private, med bostøtte. Den kommunale boligsektoren i Oslo og de andre største byene i Norge betegnes som blant den mest behovsprøvede og markedsorienterte sosiale boligtilbudet i Europa, som igjen har «fått negative konsekvenser for beboernes subjektive opplevelse av bostabilitet og egenskaper ved kommunale bomiljøer» (Sørvoll & Hansen, 2021, s. 153). utfordringer rundt den kommunale boligsektoren diskuteres i liten grad.

### **4.1.3 Deltakelse og medvirkning**

Ordene deltakelse og medvirkning i forbindelse med målgruppen til Regjeringen blir nevnt et par ganger i den boligsosiale strategien «Alle trenger et trygt hjem» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Det legges vekt på at brukermedvirkningen må skje i

de respektive kommunene, de som faktisk har rollen som planlegger og reguleringsmyndighet for å kunne ivareta en sosialt bærekraftig byutvikling. «I dag har kommunene bedre oversikt over innbyggernes boligbehov. Medvirkning fra utbyggere og innbyggere får en stadig større plass.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 24). Det er spesielt i kapitlet i strategien om økt kompetanseheving og tydelige roller i den sosiale boligpolitikken vi kan spore ønske om deltakelse og medvirkning fra andre aktører enn kommunene:

Erfaring fra Bolig for velferd (2014-2020), tilbakemeldinger fra brukerrepresentanter og ulike undersøkelser viser at det offentlige i for liten grad involverer brukerne i spørsmål som angår dem. Tilbakemeldingene fra både brukere og kommuner tilsier at det er krevende å finne modeller for reell medvirkning. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 31)

Under strategiperioden (2021-2024) skal det derfor ha blitt satt ned et brukerråd der relevante spørsmål for politikktutforming diskuteres, der brukerrepresentanter har blitt invitert inn (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 31). Det står ikke hvilke brukerrepresentanter dette gjelder, eller hvilken innvirkning de tenker at dette skal få på politikktutforming i tiden fremover. I strategien knyttes brukermedvirkning i stor grad opp mot bomiljø, naboskap og fra leietakere. Det diskuteres lite i strategien hvordan brukermedvirkningen skal foregå, og i hvilken grad dette vil ha innvirkning på medborgernes liv.

## 4.2 Oslo kommune

Fra 2015 besto byrådet i Oslo av et rødgrønt samarbeid mellom Arbeiderpartiet (AP), Sosialistisk Venstreparti (SV) og Miljøpartiet de Grønne (MDG). Dette byrådet ble sittende i to valgperioder, og kommunevalget høsten 2023 førte til et nytt styre i Oslo, som per dags dato ikke er blitt satt, og som heller ikke har satt noen konkret politikk på boligområdet. Disse vil derfor ikke bli tatt med i denne analysen. Jeg har derfor analysert dokumentene «*Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*» (Oslo kommune v/ Byrådet for byutvikling, 2019), og Byrådssak 145/19 «*Nye veier til egen bolig*» (Oslo kommune, 2019),

samt byrådsplattformene for periodene 2015-2019 og 2019-2023, i tillegg til nyhetsartikler (se en detaljert oversikt i vedlegg 1).

I byrådsrklæringen fra 2019 skriver byrådet i innledningen:

Oslo er en mangfoldig by, som samtidig preges av stor økonomisk ulikhet. Vi skal aktivt utjevne forskjeller og bygge sterke fellesskap, slik at alle får like muligheter til å leve gode og meningsfulle liv. En by med små forskjeller og tillit mellom folk er en bedre by for alle. (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s. 3)

Arbeidet med en tredje boligsektor ble lagt til grunn allerede i det første byrådssamarbeidet fra 2015, der de la vekt på å «utrede muligheten til å bygge og etablere ikke-kommersielle utleieboliger» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2015, s. 24). Siden den gang har byrådet startet opp Oslobolig, i som er et nonprofit boligselskap som skal hjelpe flere innbyggere i Oslo inn på boligmarkedet, ved at kommunen spleiser på leiligheten sammen med innbygger (Oslobolig, 2023). Dette kan sammenliknes med OBOS sin modell «leie til eie», der man gradvis kan kjøpe seg opp til å eie hele boligen. Boligselskapet drives i samarbeid med OBOS, Bane NOR Eiendom og Nordic Real Estate Partners (Oslobolig, 2023).

I det videre arbeidet med å utrede og utforske muligheter rundt ikke-kommersielle tiltak på boligmarkedet utviklet byrådet rapporten *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*, i samarbeid med Husbanken. Dette for å øke kunnskapen rundt mulighetsrommet for en sosial og inkluderende kommunal boligpolitikk (Oslo Kommune, 2019, s. 4). Byrådsaken *Nye veier til egen bolig* som ble lansert i 2019 legger grunnlaget for hvordan byrådet tenkte å konkret sette i gang prosjekter under arbeidet med å utvide boligpolitikken for å nå flere som står utenfor boligmarkedet (Oslo Kommune, 2019, s. 1).

#### **4.2.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Oslo kommune har det overordnede ansvaret og forpliktelsen for alle Oslos innbyggere når det kommer til tilgangen på bolig. «Det skal være variasjon i boligtyper og størrelser slik at mennesker med ulik bakgrunn kan bo over hele byen.» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 3). Den sosiale boligpolitikken har i stor grad fokusert på formålet med å bistå de mest vanskeligstilte på boligmarkedet, gjennom sosiale boligvirkemidler som

kommunale boliger, bostøtte og startlån (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 10). Oslo kommune startet derfor arbeidet med det de referer til som en «utvidet kommunal boligpolitikk» (Oslo kommune, 2019, s. 3), altså en boligpolitikk som handler om mer enn boligsosiale virkemidler for de mest vanskeligstilte og tilrettelegging for privat boligbygging. Det handler om å utvide målgruppen, til å omfatte mer enn bare de som oppfattes som de mest vanskeligstilte, og de som ikke kvalifiserer til de nåværende kommunale boligsosiale tilbudene:

Byrådet ønsker å utvide kommunens boligpolitikk til også å omfatte mål og virkemidler for å bidra til at grupper som ikke kvalifiserer for kommunale boligsosiale virkemidler og som har vanskeligheter med å få innpass i eiermarkedet også skal kunne sikres tilgang til egnede boliger og stabile og forutsigbare boforhold. Det er behov for å se på nye løsninger for å oppfylle byrådets visjon om en by med plass til alle. (Oslo kommune, 2019, s. 3)

I dokumentene som er analysert i dette prosjektet er det tydelig at Oslo kommune i stor grad har fokusert på å utforske ulike løsninger for personer som ikke har tilgang til å kunne kjøpe sin egen bolig. Dette kan ses som et skille fra den tidligere boligsosiale politikken som har gått ut på å støtte opp om de mest vanskeligstilte, og som dermed kvalifiserer for kommunale boligsosiale tilbud: «Høye boligpriser har gjort det vanskelig for førstegangsetablerere, énpersons-husholdninger, eneforsørgere og lavinntektsgrupper å kjøpe en egnet bolig.» (Oslo Kommune, 2019, s. 3).

Oslo kommune anerkjenner at utfordringer rundt tilgangen til bolig øker for en stadig større del av befolkningen, ikke bare de som defineres som de mest vanskeligstilte, og hvilken innvirkning dette vil ha på hvem som har tilgang til å bo i Oslo: «Uten nye løsninger vil Oslo fort bli mer segregert og mindre tilgjengelig for husholdninger med lav- og middel inntekt.» (Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 37). Oslo kommune legger her til grunn at det ikke er en rettferdig fordeling av bolig, som fører til en segregert by. I arbeidet med «Kunnskapsutvikling for en kommunal boligpolitikk» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 33) nevnes flere mulige prioriterte målgrupper i arbeidet med utviklingen av en ny boligpolitikk (utover de mest vanskeligstilte); barnefamilier, unge enslige og personer med nøkkelkompetanse i lokalt arbeidsmarked. Dette bygger opp under

deres mål om å utjevne sosiale forskjeller (se kapittel 4.2), og sørger for en inkludering av en større gruppe mennesker. Her kan det også knyttes opp til perspektivet om «retten til byen», altså at de som oppholder seg i byen også har en «rett til byen». Spesielt med tanke på personer som har en nøkkelkompetanse i lokalt arbeidsmarked, som kan vise til for eksempel sykepleiere, transportarbeidere, renholdsarbeidere og andre. Disse er et viktig element i byen, som både løser essensielle oppgaver i byen og som dermed bør ha en rett til å bo der.

#### **4.2.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

Oslo kommune legger til grunn at tilgangen til et godt sted å bo er fundamentert i FNs bærekraftsmål, og viktigheten av den organiserende effekten av det sosiale medborgerskapet gjennom bolig:

Retten til et godt sted å bo er ikke bare stadfestet i FNs bærekraftsmål, det er det alle viktigste fundament for et godt liv for de aller fleste, og kanskje særlig for nordmenn, som bruker mer av tiden sin hjemme enn innbyggere i mange andre land. Det er direkte koblinger mellom bolig/nabolag og blant annet levealder, folkehelse, fullføring av skolegang og mental helse. (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 5)

Her kommer forståelsen av boligen som et «hjem» frem, og som et viktig fundament for de andre delene av livet til innbyggerne. Det kan også knyttes opp til Marshall sin forståelse av sosialt medborgerskap, der de sosiale rettighetene er med på å redusere sosial ulikhet og reduserer risiko og usikkerhet (Weaver, 2018, s. 97). Samtidig legger det opp til at denne rettigheten i stor grad skal oppfylles gjennom å kunne eie egen bolig: «I Norge er den sterke eierlinjen også en ønsket utvikling i årene som kommer.» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 35). Det er den økonomiske tilgangen til bolig som det legges vekt på, selv om Oslo kommune også anerkjenner viktigheten av at tilgang til en god bolig gjennom å leie også er et viktig satsningsområde, for at flere skal få tilgang til en god bolig:

Ved siden av å videreføre den norske eierlinjen og teste ut strategier og virkemidler for hvordan flere kan få mulighet til å kjøpe en egnet bolig, vil byrådet jobbe for å utvikle et mer sosialt og inkluderende leiemarked med flere ikke-kommersielle alternativer. (Oslo Kommune, 2019, s. 4)

Leiemarkedet i Oslo kjennetegnes ofte som ustabilt og med lite forutsigbarhet for de som leier. Det bærer preg av at leiemarkedet, utenom et lite segment som er kommunale utleieboliger, er drevet av private småskalaaktører. Disse er ikke i like stor grad opptatt av langsiktighet, og kan velge å ta boligen inn og ut av markedet ut ifra eget behov (Oslo kommune, 2019, s. 6). Dette poengteres også i dokumentene til Oslo kommune, der mulige strategier for hvordan kommunal utleie kan være med som en løsning for å sikre trygghet på leiemarkedet. I arbeidet med å styrke leiesektoren i Oslo ser Oslo kommune muligheter for å kunne jobbe for bedre rammebetingelser for leietakere, innenfor det private markedet, samtidig som de ser på mulighetene for å kunne tilby utleieboliger gjennom pilotprosjekter inspirert av blant annet Almenbolig+-modellen fra Danmark (Oslo kommune, 2019, s. 7). Her viser Oslo kommune til hvordan et styrket kommunal og/eller ikke-kommersiell utleiemarkedet kan være med på å sikre trygge og stabile leieforhold for innbyggerne, som kan gi flere alternativer for måter å bo på.

### **4.2.3 Deltakelse og medvirkning**

Muligheter for påvirkning og deltagelse fra innbyggerne kommer i liten grad frem i dokumentene fra Oslo kommune. I Byrådets samarbeidsplattform for 2019-2023 står det: «Skape bedre medvirkningsprosesser i plansaker, blant annet med å bruke innovative og digitale verktøy.» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s. 39). Det utdypes i liten grad hvordan dette skal gjøres, hvem som får medvirke og hvilket utfall dette vil kunne ha på politikken som utformes i den kommende perioden.

I arbeidet med «*Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*» belyser Oslo kommune hvordan deltagelse og medvirkning har foregått i utarbeidelsen. Oslo kommune har gjennomført en bred og inkluderende prosess, og hatt med kommunale og statlige virksomheter, beboergrupper, ideelle organisasjoner, private kommersielle aktører og sosiale entreprenører i arbeidet (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 4). Dette har sikret en gjennomgang av nåværende og mulige fremtidige løsninger, som Oslo kommune kan være med på å støtte opp under i arbeidet med utforming av boligpolitiske løsninger i tiden fremover.

Oslo kommune trekker også frem nærmiljøet som et viktig innsatsområde for å sikre innbyggernes deltakelse:

«Byrådet vil legge til rette for levende og attraktive nabolag over hele byen, med sosiale møteplasser, grøntområder og områder for lek og aktivitet. Det skal være enkelt for innbyggere å ta initiativ til tiltak i nærmiljøet, og byrådet skal jobbe tett med lokale aktører som ønsker å bidra.» (Oslo kommune v/ Byrådet Byrådet, 2019, s. 38)

Her trekkes både viktigheten av sosiale møteplasser for fellesskapet, og muligheter for deltakelse i beslutninger som tas i det området som finnes rundt innbyggerne. Nærmiljøet nevnes som en utløsende faktor for at flere innbyggere skal kunne påvirke området rundt seg.

## **4.3 OBOS**

Kooperative boligselskaper har i mange år vært en viktig del av boligbyggingen i Skandinavia. På mange måter har sivilsamfunnets rolle i boligpolitikken spilt en viktig rolle for å drive frem et boligmarked basert på blant annet solidaritet, demokrati og selvhjelp (Sørvoll & Bengtsson, 2018, s. 1). Den kooperative boligbevegelsen oppstod i Skandinavia fra arbeiderbevegelsen på 1920-tallet, og OBOS (Oslo Bolig- og Sparelag) ble stiftet 19. august 1929 for å møte bolig mangelen i Oslo på den tiden (OBOS, 2023).

I dag er OBOS en av Nordens største boligbyggere, med utstrakt boligbygging i hele Norge, og deler av Sverige. OBOS har i dag over en halv million medlemmer i Norge og Sverige. Ifølge OBOS bor 70 prosent av medlemmene i Oslo og Viken. Halvparten er mellom 25 og 54 år, og en tredjedel er 55 år og eldre (OBOS, 2023). Gjennom denne oppgaven har jeg analysert årsoppgaven til OBOS for 2022, organisasjonsstrategien for OBOS for perioden 2021-2026, samt nyhetsartikler.

### **4.3.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Som et boligbyggelag er OBOS sin hovedmålgruppe de som allerede er, eller blir, deres medlemmer: «OBOS' hovedformål i henhold til vedtektene er å skaffe boliger til



medlemmene gjennom borettslag eller på annen måte, og å forvalte boliger for medlemmene.» (OBOS, 2022f, s. 12). Deres prioriteringer ligger derfor i å bygge flest mulig boliger, som deres medlemmer kan kjøpe. Det skal oppleves å være meningsfylt å være medlem av OBOS, og at det gir en bedre forutsetning for å kunne få tilgang til egen bolig, enn hvis man ikke hadde vært medlem. Obos skal «sørge for at flere får mulighet til å eie sin egen bolig» og skal være «boligbyggeren som utgjør en forskjell» (OBOS, 2022f, s. 12). Dette gjør de gjennom en markedsmodell ved å kjøpe tomter, og utvikle boligprosjekter, og oppgir sine prioriteringer slik: «Vi vil prioritere å bygge boliger til medlemmer, i lønnsomme prosjekter og velfungerende markeder.» (OBOS, 2021a). Oppsummert er OBOS sin målgruppe deres medlemmer, og mer konkret: deres medlemmer som har råd til å kunne kjøpe seg en egen bolig. For OBOS er det avgjørende å være en attraktiv medlemsorganisasjon, som også er noe av argumentasjonen i deres perspektiver på tilgang til bolig, som jeg skal diskutere videre i 4.3.2.

### **4.3.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

I tillegg er OBOS opptatt av sin rolle som en stor samfunnsaktør, og hvilket ansvar som følger med dette for samfunnet, og personene som finnes rundt der de bygger. Spesielt har de de siste par årene hatt et større fokus på områder som Oslo, som opplever et boligmarked som stadig blir dyrere:

I takt med endringene måtte vi også endre oss. Vi tenkte at OBOS ikke kan fortsette på det samme sporet med å bygge og selge til markedspris. Flere av medlemmene våre hadde ikke råd til å kjøpe egen bolig, og det måtte vi gjøre noe med. (OBOS, 2021b)

For å imøtekomme et endret boligmarked i Norge, og spesielt i områder som opplever en stadig høyere prisvekst, lanserte OBOS i 2022 derfor to nye modeller for boligkjøp, kalt *Bostart* og *Deleie* (OBOS, 2022e, s. 1). Med OBOS *Bostart* kan personer kjøpe en ny leilighet i et av OBOS sine boligprosjekter til 10 prosent lavere pris enn markedspris. Dette senker derfor kravet til egenkapital, og lånegraden. Dersom personen som har benyttet seg av *Bostart* ønsker å selge, får OBOS forkjøpsrett til å kunne kjøpe boligen tilbake til opprinnelig salgspris, pluss eventuell prosentvis verdistigning. Med OBOS *Deleie* kan personen velge

prosentvis eierandel mellom 50 og 90 prosent fra starten, og OBOS vil beholde den eierandelen man ikke velger å kjøpe. Da vil personen leie den resterende andelen fra OBOS. Etter hvert kan man velge å øke eierandelen, og til slutt eie hele boligen. Dette vil redusere kravet til egenandel og lån ved kjøp av bolig (OBOS, 2022e, s. 3). Prioriteringene i arbeidet med å skape et mer inkluderende boligmarked gjennom alternative boligkjøpsmodeller understreker de også videre i sin nyeste strategi for 2021-2026:

Noe av det viktigste OBOS kan gjøre innen bærekraftperspektivet er å bidra til å skape et mer inkluderende boligmarked, både for våre medlemmer og samfunnet ellers. Vi styrker derfor satsningen på boligkjøpsmodeller gjennom å tilby et dominerende antall boliger med OBOS Bostart og OBOS Deleie. Disse modellene gjør at flere medlemmer får råd til å kjøpe sin egen bolig. Vi samarbeider også med offentlige og andre private aktører for å realisere disse målene. (OBOS, 2021a, s. 6)

At flere har en økonomisk tilgang til bolig er avgjørende for OBOS, slik det også nevnes her. For å kunne skape et inkluderende boligmarked, er det avgjørende at det også selges boliger til en pris som gjør at flere av medlemmene har råd. OBOS tar innover seg at det boligmarkedet er presset flere steder, innbyggerne har dårligere råd og OBOS må derfor endre taktikk for å skape et «velfungerende» marked. Dette forsterker også forståelse av boligen som en vare, og ikke et hjem:

Å eie sin egen bolig skal ikke bare være for de privilegerte. Vi er i full gang med å utvikle nye boligmodeller som fører oss nærmere det overordnede målet om at alle skal kunne eie sin egen bolig. Mange av våre snart 500 000 medlemmer har ikke mulighet til å bli eier av den boligen de trenger, til tross for at de er i full jobb med vanlig inntekt. (Aarhus, 2020)

OBOS sin problemforståelse av tilgangen til bolig handler her om at økende priser gjør det utfordrende for deres medlemmer til å kunne få tilgang til å kjøpe en OBOS-leilighet, der OBOS sin rolle som boligbygger er å kunne opprettholde et høyt nivå av boligproduksjon. OBOS sin rolle som boligbygger vises også gjennom hvilket forhold de oppfatter vi har mellom bolig og mennesker, og det viktigste uttalte målet for OBOS er at alle deres medlemmer skal kunne ha økonomisk tilgang til en eid bolig. Derfor ønsker OBOS å utvikle

flere måltilpassede tilbud, slik som leie til eie, som skal gjøre den økonomiske tilgangen enklere.

### **4.3.3 Deltakelse og medvirkning**

OBOS legger også vekt på styrking av muligheter innflytelse og medvirkning fra sine medlemmer i strategien for 2021-2026. Medlemsdemokratiet i OBOS er nevnt flere ganger i strategien som et økt fokus for organisasjonene i de kommende årene:

OBOS er en medlemsorganisasjon. Vi vil derfor styrke dialogen med medlemmene, sikre involvering og medvirkning og fortsette arbeidet med å forbedre medlemsdemokratiet. Det er i dette viktig for OBOS å forvalte interessene til både den brede medlemsmassen og fremtidige generasjoner medlemmer. (OBOS, 2021a, s. 3)

Dette kom etter en periode med mye kritikk rettet mot medlemsdemokratiet i OBOS, der ledelsen ble kritisert for å langt på vei forsøke å påvirke medlemsdemokratiet (Lorch-Falch; et al., 2021). I årsrapporten for 2022 bemerkes det at det ble satt ned et uavhengig utvalg som skal utrede medlemsdemokratiet i OBOS i 2021. Konklusjonen til utvalget ble at OBOS tilfredsstillende de formelle kravene til å være en demokratisk medlemsorganisasjon, og kom med flere forslag til vedtektsendringer i generalforsamlingen i 2022 (OBOS, 2022f, s. 29). Likevel ble en del nye endringer i medlemsdemokratiet innført som regelmessige dialogmøter med medlemmene, og styrene i borettslagene, og mer informasjon om medlemmenes rettigheter og muligheter for deltakelse i medlemsdemokratiet (OBOS, 2022f, s. 29). OBOS legger også vekt på at de «skal være ledende på gode medvirkningsprosesser» (OBOS, 2021a, s. 8). Videre legger de vekt på at de skal «.. ha et robust medlemsdemokrati som legger til rette for dialog, diskusjoner og involvering, som også hensyntar forutsigbarheten i et stort foretak. Dette utvikles gjennom en rekke konkrete grep og prosjekter.» (OBOS, 2021a, s. 12), uten at dette utdypes noe videre for hvilke grep og prosjekter dette handler om.

Det nevnes at OBOS ønsker å inkludere andre i nærområdene til deres byggeprosjekter i medvirkningsprosesser: «Vi legger særlig vekt på å skape gode bomiljøer, inkludere medlemmer og nabolag i medvirkningsprosesser ...» (OBOS, 2022f, s. 12). Her trekker OBOS frem sentrale aspekter ved deltakelse og det sosiale liv, som handler om det som skjer *rundt* boligene. I dette trekker OBOS frem nærmiljøet som en viktig faktor, og at det ikke bare er boligen i seg selv som er viktig. Det som finnes rundt, nettverk og bomiljøer er andre elementer ved hjemmet som betyr noe: «OBOS bygger mye, men har alltid livet mellom husene i fokus. Vi skaper gode nabolag og bidrar til god byutvikling. OBOS skal tilby boliger og bomiljøer av god kvalitet som er tilpasset medlemmenes behov og ulike livsfaser.» (OBOS, 2022f, s. 12). Det er uklart hvilke konkrete måter de tenker å inkludere de ulike på, og også i hvilke(n) deler av prosessen(e), og om dette betyr at OBOS ønsker å gå utover de lovpålagte bestemmelsene i lovverket, som diskutert under Oslo kommune i kapittel 4.2.3. Her knytter OBOS nærmiljøet til boligens betydning, og at det ikke bare er selve boligen som er viktig, men også det som ligger rundt.

## **4.4 Fredensborg bolig**

Fredensborg bolig eies av Tollef Svenkerud og Fredensborg AS, og er en landsdekkende boligbygger. Per dags dato har Fredensborg bolig rundt 12 000 boliger under utvikling og oppføring i Oslo, Akershus og Trondheimsregionen (Fredensborg bolig, 2023).

Høsten 2019 lansert Fredensborg bolig, som den første boligutbyggeren, konseptet «leie til eie» der personer kan velge å kjøpe en andel av en leilighet og leie den resterende eierandelen. Etter hvert som personen får mulighet til å spare seg opp en egenandel kan man velge å kjøpe den resterende eierandelen. Fredensborg bolig presenterer modellen som en del av deres samfunnsansvar, som en boligsosial modell som skal gi flere muligheten til å eie sin egen bolig. Fredensborg bolig sin visjon er å bli «Norges ledende boligutvikler» (Fredensborg bolig, 2022d, s. 20). Funnene i dette kapitlet er basert på analyse av Fredensborg bolig sin årsrapport for 2022, deres brosjyre for leie til eie, samt nyhetsartikler (se vedlegg 1).

### **4.4.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Som en boligbygger er det ulike aktuelle kundegrupper som er i Fredensborg bolig sin målgruppe. I arbeidet med leie til eie-modellen uttaler Fredensborg bolig muligheten til å nå ut til en kundegruppe som per dags dato ikke kan kjøpe bolig gjennom deres prosjekter:

Vi henvender oss til en attraktiv kundegruppe som ikke har anledning til å ta del i boligmarkedet. Dagens boligpriser i storbyer kombinert med boliglånsforskriftens krav om 15 prosent egenkapital medfører nå at også personer med god utdanning og sikker inntekt ekskluderes fra boligmarkedet, sier Myhre. (Fredensborg bolig, 2019)

Boligmarkedet her defineres som den første boligsektor, altså leiligheter som kjøpes og selges på markedet. På grunn av det økte prisnivået i pressede områder, viser Fredensborg bolig til at det er flere som opplever å bli stående utenfor den første boligsektoren, fordi de ikke har mulighet til å kunne låne nok penger til å kjøpe egen bolig på det ordinære markedet, eller spare opp nok penger til egenkapital. Fredensborg bolig henvender seg i stor grad til de som egentlig har kapasitet til å betjene et boliglån i dagens marked, men som ikke får innvilget lån på grunn av strenge krav: «... det er et paradoks at folk som er fullt i stand til å betjene et boliglån ikke får mulighet til å eie egen bolig, men forvises til et leiemarked med høyere bokostnader.» (Fredensborg bolig, 2022a). Dette gjelder unge og/eller enslige personer, men også for eksempel barnefamilier som ønsker mer plass og vil kjøpe en større og dyrere leilighet, eller personer som har vært gjennom samlivsbrudd (Fredensborg bolig, 2022a). Fredensborg bolig er her opptatt av de som faktisk kan betjene et boliglån, men som begrenses av kredittreguleringer, og hvordan disse da blir henvist til det private leiemarkedet og høyere bokostnader. For Fredensborg bolig er da spesifikke individer, eller «attraktive kunder» som er målgruppen og som trenger tilgang. Forståelsen rundt rettferdighet handler om at disse går glipp av den økonomiske gevinsten av å kunne eie sin egen bolig, og heller blir «forvist» til et økonomisk dårligere tilbud på leiemarkedet. Denne gruppen er derfor en målgruppe som Fredensborg bolig er opptatt av, som en ny kundegruppe som kan nås gjennom måltilpassede tiltak.

#### **4.4.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

Fredensborg bolig er opptatt av sitt samfunnsansvar som en boligaktør, og boligsosiale tiltak er et av områdene de legger frem som en prioritet i sin årsrapport (2022d, s. 6). «Retten til

et trygt og godt sted å bo er beskrevet i FNs bærekraftsmål og er et viktig fundament for å sikre den enkelte et godt liv.» (Fredensborg bolig, 2022d, s. 2). I perspektivet retten til et trygt og godt sted å bo vektlegger Fredensborg bolig som tilgangen til å kunne eie sin egen bolig: «Som en stor boligbygger ønsker vi å bidra til at flere kan eie sitt eget hjem. Som en del av vårt samfunnsansvar tilbyr vi derfor Leie til eie-ordning på en andel av boligene i mange av våre prosjekter.» (Fredensborg Bolig, 2022a). Fredensborg bolig ser på det som en del av sitt ansvar som boligbygger, at flere kan kjøpe en bolig, dersom den fremtidige inntekten og betalingsevnen tilsier det. Deres rolle i oppfyllelsen av tilgangen til bolig er derfor å sørge for at, for de som kan, eller forventes å kunne, betjene et lån heller skal kunne få kjøpe en bolig, enn å leie på det private markedet:

Det er veldig positivt at Fredensborg Bolig og andre store aktører nå tilbyr boligkjøpsmodeller som kan bidra til å hjelpe vanlige folk uten tilstrekkelig oppsparte midler inn i boligmarkedet. Ikke minst er det mange i de yngre aldersgruppene som er høyst kredittverdige når vi ser på forventet fremtidig inntekt og betalingsevne som kan komme seg vesentlig raskere inn på boligmarkedet gjennom slike ordninger. (Fredensborg Bolig, 2022a)

Fredensborg bolig refererer til «vanlig folk», som de som har betalingsevnen til å kunne betjene et lån for kjøp av boligen. Forståelsen av hjemmet ligger i den økonomiske tilgangen og eierskapet av boligen, som vises her i beskrivelsen av leie til eie: «Konseptet innebærer at kunden kan «bo seg hjem» i boligen, gjennom å bygge egenkapital og få verdistigning i perioden man leier sin egen leilighet, før man kjøper den.» (Fredensborg bolig, 2019). Kunden, altså innbyggeren, bygger på en økonomisk tilgang til boligen, for å til slutt kunne få tilgang gjennom en potensiell verdistigning.

#### **4.4.3 Deltakelse og medvirkning**

Det var lite å spore av hvilke perspektiver Fredensborg bolig har rundt deltakelse og medvirkning i deres dokumenter. På deres nettsider kan vi lese dette: «Våre boligprosjekt danner de fysiske rammene for naboskap og nabolag. I arbeidet med nye boligprosjekt vil våre utviklingsplaner påvirke lokalmiljøet. Her arbeider vi for å skape positive medvirkningsprosesser.» (Fredensborg bolig, 2023). Dette nevnes verken i deres årsrapport

for 2022, eller i noen av de andre dokumentene jeg kunne finne. Det er derfor vanskelig å kunne si noe konkret om hvilke perspektiver Fredensborg bolig har rundt arbeidet med involvering og innflytelse som både fremtidige boligeiere og nabolaget rundt deres byggeprosjekter har eller kan ha.

Fredensborg bolig trekker frem fellesområder, nærmiljøet og felles boformer for viktige aspekter for å skape et fellesskap:

«Prosjektene gis attraktive fellesareal og uterom. Vi legger til rette for spontane møter som styrker naboskap, gir bedre trivsel og motvirker ensomhet. I enkelte av våre prosjekter utforskes de sosiale møteplassene ytterligere med aktivitetsverter eller boligpiloter for nye sosiale boformer.» (Fredensborg bolig, 2022, s. 11).

Her trekker de frem hvordan fellesskapet kan være med på å forbedre bosituasjonen for de som har kjøpt en bolig i et av deres prosjekter. Fellesskapet er med på å motvirke ensomhet, og å skape sterkere sosiale relasjoner på tvers, som kan være med på å styrke fellesskapet blant de som bor der.

## **4.5 Tøyen boligbyggelag**

Ideen bak Tøyen boligbyggelag ble startet etter et lokalt arrangement i Oslo kalt «Bo på Tøyen, ti år til» (Tøyen boligkonferanse) i 2016. Christiansen (2020, s. 63) viser til hvordan den politiske konteksten, og kanskje særlig den boligpolitiske konteksten i Bydel Gamle Oslo (BGO) var med på å medvirke til oppstarten av Tøyen Boligbyggelag. Det hadde over flere år vært et større fokus på boligutfordringer i bydelen, deriblant høy grad av flytting, trangboddhet og dårlige boforhold. Dette påvirket i stor grad en gruppe av allerede økonomisk utsatte familier og individer. Derfor vedtok bydelen i 2016 at de ønsket at BGO skulle utforske og pilotere utprøving av boligsosiale løsninger, og bestilte en rapport fra Programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland. Midler gitt fra regjeringen inn mot områdeløftsatsingen gjorde det mulig å starte Tøyen Unlimited, en nabolagsinkubator som støtter lokale ildsjeler med å utforske innovative løsninger på sosiale utfordringer (Tøyen Unlimited, 2023).

Under Tøyen boligkonferanse i 2016 ble det stilt spørsmål rundt hvordan de som allerede bor på Tøyen kan være med på å skape nye boligløsninger, og mulighetene for å kunne starte et eget sosialt boligbyggelag ble lansert som et alternativ. Bakgrunnen for verkstedserien var at kun 50 % av boligene på Tøyen var eide, mot 70 % av Oslo som helhet (TBBL, 2020, s. 8). Svarene og ønskene som kom inn utviklet seg senere til å bli Tøyen Boligbyggelag, som ble offisielt stiftet 14. april 2018 og har i dag over 300 medlemmer. Målet er å jobbe for «fleksible, inkluderende og demokratiske boligløsninger av høy kvalitet» (Tøyen boligbyggelag, 2023), og de ser over landegrensen etter internasjonale kontemporære løsninger for å skape sosial boligutvikling som er drevet frem av de som allerede bor i området. Tøyen boligbyggelag har særlig fokus på eksisterende uutnyttede tomter og bygningsmasse i Bydel Gamle Oslo. Funnene i dette kapitlet er basert på analyse av tre rapporter fra Tøyen boligbyggelag, samt nyhetsartikler (se vedlegg 1).

#### **4.5.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Et boligbyggelags hovedformål er å skaffe boliger til sine medlemmer, og Tøyen boligbyggelags oppstart fra en boligkonferanse som omhandlet boforholdene på Tøyen gjør det naturlig nok at deres hovedprioritet er Bydel Gamle Oslo. Som en del av TBBL sin beskrivelse av sitt oppdrag og visjon er å «ta del i utviklingen av sosiale boligtilbud i Bydel Gamle Oslo» (TBBL, 2020, s. 13). Dette begrunnes både i boligbyggelagets oppstart, men også de prekære boligbehovene i BGO og spesielt på Tøyen. Det er større grad av kommunale leiligheter enn Oslo ellers, boligprisene har hatt en og over 50 prosent av boligene er utleieleiligheter. Dette fører i større grad til en høyere gjennomstrømning av mennesker som flytter inn og ut av bydelen, og påvirker bomiljøet og nabolaget (TBBL, 2021, s. 33). TBBL identifiserer sin overordnede primære målgruppe som «alle med en utilfredsstillende bosituasjon og udekt boligbehov» (TBBL, 2021, s. 37). I samsvar med BGO sin generelle prioritering av vanskeligstilte på boligmarkedet, ønsker også TBBL å prioritere følgende målgrupper: Personer som kvalifiserer for kommunal bolig, men ikke får det på grunn av mangel på tilgjengelige boliger, og innbyggere i kommunale boliger som har inntekter til å leie eller kjøpe privat, men foretrekker å bli der. Dette skyldes ofte høyere kostnader ved leid bolig og mangel på egenkapital eller ønske om å unngå lån. Innenfor disse målgruppene ønsker TBBL spesielt å fokusere på barnefamilier, spesielt aleneforsørgere med



lav inntekt, og unge i utdanning eller kvalifiseringstiltak fra NAV som trenger stabil boligsituasjon for å fullføre sin utdanning og/eller kvalifiseringsløp (TBBL, 2021, s. 32)

I tillegg har TBBL et sterkt fokus på et blandet bomiljø, som flere ulike grupper av mennesker i ulike livsfaser, økonomiske situasjoner og livsforhold (TBBL, 2021, s. 33). Spesielt er de opptatt av at Oslo skal ha plass til ulike folk, i ulike yrker som trengs for at Oslo går rundt:

Mange hevder at det ikke bør være en menneskerett å bo innenfor ring 3 i Oslo. Tøyen Boligbyggelag mener ja. Enten du er sykepleier, taxisjåfør, jobber i nærbutikken eller jobber i andre såkalte samfunnskritiske funksjoner, bør du ha rett til å bo nærme jobben. Dette handler om både miljø og klima, men også om bærekraftige nabolag hvor man kan bo hele livet. (Nilsen, 2022, s. 2)

Tøyen boligbyggelag trekker frem viktigheten av å ha mulighet til å kunne bli boende et sted hele livet, dersom man ønsker det. Dette handler om både valgfriheten til å kunne bosette seg et sted som gjør at du har enklere tilgang til jobb, sosialt fellesskap, men også om en rett til byen og de områdene innbyggerne oppholder seg i. De som er med på å fylle samfunnskritiske funksjoner, bør også ha en rett til å ha tilgang til en bolig i nærheten. Her omtaler Tøyen boligbyggelag om en rettferdig tilgang til områder av byen, som også innebærer å kunne bosette seg der.

#### **4.5.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

TBBL kan sees å ha oppstått i et forsøk på å presentere alternativer for å møte utfordringer i boligmarkedet som spesielt BGO har fått kjenne på. Spesielt peker her styreleder i TBBL Ole Pedersen på hvordan bolig opptrer som et investeringsobjekt, heller enn et hjem:

I Norge blir de fleste millionærer i løpet av livet. Ikke av å jobbe, ikke av investeringer, men av å bo. Dette gjør noe med hvordan vi forstår bolig. Vi ser ikke på det bare som et hjem, men også som en måte å tjene penger på. (Pedersen, 2021b)

Som et ledd i å styrke nabolaget og tilknytningen til BGO fokuserer TBBL på personer som har en tilknytning til nærmiljøet, spesielt knyttet til de som står i situasjoner der «mangelen på lokale muligheter til å flytte ut av kommunal bolig blir et effektivt hinder for sosial

mobilitet» (TBBL, 2021, s. 33). De viser til utfordringen der personer eller enkeltindivider som har tilgang til en kommunal bolig står i en skvis økonomisk, fordi regelverket rundt tilgangen til kommunale boliger blir for rigide. For å kunne kvalifisere for en kommunal bolig må familieenheten eller individet ha en inntekt under en viss grense. Dersom den samlede inntekten for familien eller individet skulle øke, vil de kunne risikere å miste tilgangen til den kommunale boligen og miste stabiliteten og den opparbeidede tilhørigheten til et nabolag eller område. I forbindelse med en sak om en familie på Tøyen som ble kastet ut av sin kommunale bolig i 2021 fordi de et år tjente 15 000 kr for mye over inntektsgrensen, pekte en representant fra TBBL (med flere aktører) på at «Boligpolitikken må bidra til å få folk over i egne boliger, ikke være levekårsfeller for livet.» (Pedersen et al., 2021). De viser til den ustabiliteten som mange opplever ved å bo i en kommunal bolig, der tilgangen til bolig til enhver tid kan trekkes tilbake igjen hvis man ikke til enhver tid oppfyller alle krav. Lange køer og et press på det kommunale boligsystemet fører til at det er vanskelig å få og opprettholde tilgangen til kommunale boliger, og kommuner/bydeler må prioritere strengt (Vassenden et al., 2012, s. 73). Dette viser til hvordan kommunale leiligheter i dag menes som et «midlertidig stoppested», der de mest vanskeligstilte skal få hjelp og støtte frem til de kommer til et punkt der de kan kjøpe seg sin egen bolig (Vassenden et al., 2012, s. 74).

Med den høye prisveksten i BGO viser TBBL til hvordan dette effektivt presser de med allerede tilhørighet til lokalmiljøet ut av bydelen, og viser til den såkalte «innlåsnings-effekten»:

Enkelt forklart kommer innlåsnings-effekten av at man må tjene mindre enn en viss inntekt for å ha rett til kommunal bolig. Det betyr at dersom man øker inntekten, for eksempel ved å få en fast stilling, eller ved at det blir to forsørgere i en familie i stedet for én, så vil beboeren eller familien miste rettigheten til boligen. Samtidig gjør det generelle boligmarkedet på Tøyen at det vil være så godt som umulig å finne en annen bolig i nabolaget. Man må altså velge mellom sosial mobilitet og lokal tilhørighet. (Pedersen, 2023)

For å motvirke dette, tar Tøyen boligbyggelag til orde for å introdusere flere typer å bo på, som gir en enklere tilgang til boligmarkedet for alle, med spesielt fokus på å legge til rette for innbyggere som sliter med å opprettholde tilgangen til bolig. Dette kan være gjennom leie,

leie til eie eller boliger som selges under markedspris (TBBL, 2021). Tøyen boligbyggelag argumenterer for å styrke rettighetene til de som bor, både gjennom en økonomisk tilgang og gjennom å sikre økt stabilitet.

### **4.5.3 Deltakelse og medvirkning**

Et sentralt element i TBBL sitt arbeid er perspektiver rundt medvirkning fra de som selv skal «bo», og tar til orde for hvordan beboerne selv kan involveres i utviklingen og styringen av boligprosjekter. Et av de interne målene til boligbyggelaget er å «utvikle et medlemsbasert boligbyggelag for å jobbe fram beboerstyrte ikke-kommersielle boligtilbud i Bydel Gamle Oslo». (TBBL, 2020, s. 13). De utdyper dette med at det er medlemmene selv som skal definere og drive aktiviteten i TBBL, og de kan engasjere seg på ulike måter, gjennom blant annet arbeidsgrupper som jobber med ulike oppgaver fra å utrede mulig prosjektmuligheter, til arrangering av aktiviteter i regi av TBBL (TBBL, 2020, s. 44).

Et hovedelement i Tøyen boligbyggelag sitt arbeid er å sørge for at de som allerede har en tilknytning til Bydel Gamle Oslo, kan bli værende i området uavhengig av sosioøkonomisk bakgrunn. Her trekker de inn hvordan ikke bare boligen, men også nærmiljøet i form av nettverk, deltakelse, og det sosiale liv er med på å skape et fellesskap. Dette styrker både enkeltindivider, men også området som en helhet:

Fellesskap handler om sosialt lim, tillit til hverandre, og tillit til samfunnet. Og om vi ser stort på det. Det vi kan kalle for samfunnskontrakten. Vi er i dette sammen. Dette er noe som møysommelig har blitt bygd opp gjennom flere år der områdeløft og et engasjert nabolag gjensidig har forsterket hverandre. (Pedersen et al., 2021)

Her viser Tøyen boligbyggelag til den sosiale sammenhengskraften i Bydel Gamle Oslo kan bygge opp under arbeidet med tilgang til bolig. En like sentral del av arbeidet med deltakelse og medvirkning er TBBL opptatt av å «engasjere brukere i utformingen av deres egne boliger i samarbeid med fagpersoner og skape innovative og skreddersydde boligtypologier alternative til eksisterende boligmarked» (TBBL, 2020, s. 54). Her trekker de frem i flere prosjektforslag spesielt medvirkning og deltakelse fra eksisterende beboere og naboer til et område eller bygg som særlig viktige, for å kunne lykkes (TBBL, 2022, s. 22). TBBL mener at beboerdrevne prosjekter skaper et større eierskap og sørger for at prosjektene svarer på

reelle behov: «Vi ønsker oss helst at det skal være et beboerdrevet prosjekt. Det bidrar til å skape et bedre nabolag og oppvekstmiljø, fordi man får et bedre eierskap til boligen» (Lillo-Stenberg, 2023). Her knytter de hvordan deltakelse og medvirkning er med på styrke tilknytningen til boligen, som igjen vil ha en direkte innvirkning på nærmiljøet og fellesskapet.

## 4.6 Ormsundveien Økogrend

Ormsundveien 14 er en sveitservilla lokalisert i bydel Nordstrand. Huset eies i dag av Oslo kommune, og forvaltes av Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY). Bygningen har over en lengre periode blitt bebodd av enkeltpersoner og familier som ønsker å skape et foregangsprosjekt for byøkologi i Oslo (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 6). Prosjektet ble startet som en husokkupasjon i 2005, som ble avsluttet etter kun et par uker og gikk over til å bli et formalisert prosjekt i samarbeid med Oslo kommune. I et bystyrevedtak som ble fattet i 2007 ble eiendommene Enebakkveien 37 og Ormsundveien vedtatt som byøkologiske pilotprosjekter for Oslo kommune. Beboerne ble tilbudt leiekontrakter av EBY, i første omgang som ettårskontrakter, men som i 2017 ble til en tidsubestemt kontrakt for hele eiendommen under ett (Løken, 2019, s. 13).

Ormsundveien Økogrend er i dag organisert som en boligstiftelse, med en beboerforening som det besluttende organet for beboerne. De ønsker å jobbe videre med utviklingen av Ormsundveien Økogrend og videre utforskning av alternative boformer i kombinasjon med byøkologi med prinsipper om sosial bærekraft. Beboerne har de siste par årene jobbet med å utvikle prosjektet til å også innebære det større området rundt sveitservillaen (Løken, 2019, s. 13). De ønsker å belyse mulighetene for å «kunne bo og leve godt uten å være økonomisk låst til boligen- enten gjennom kjøp eller ordinære leieforhold.» (Sletner, 2020, s. 4). Dette ønsker de ved å satse på «innsats for leie», der beboerne selv utfører oppgaver som normalt settes ved og betales for i andre typer boformer. Slik kan man holde kostnadene nede, samtidig som man skaper boliger med høy sosial levestandard.

Stiftelsen legger vekt på byøkologi som er tett sammenvevd med prinsippene for sosial bærekraft. De tar utgangspunkt i tre prinsipper for bærekraft: sosial bærekraft, økonomisk bærekraft og økologisk bærekraft (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 9). Funnene fra dette

kapitelet er basert på analyse av vedtektene, en rapport laget av Ormsundveien Økogrend, et innspill til reguleringsarbeid, og en rapport gjort av Byantropologene (se vedlegg 1).

#### **4.6.1 Uttalte målgrupper i arbeidet med bolig**

Ormsundveien Økogrend har et mål om at beboerne skal være en sammensatt gruppe, som består av mennesker i ulike livsfaser, kompetanse, sosioøkonomisk bakgrunn og ressurser. De legger vekt på at de ønsker at minst 30 prosent av de potensielle boligene i Ormsundveien Økogrend skal kunne disponeres av vanskeligstilte på boligmarkedet (Løken, 2019, s. 14). De har samarbeid med organisasjoner som representerer ulike vanskeligstilte grupper på boligmarkedet, som unge voksne som vokser opp i barnevernet og tidligere straffedømte som er på vei tilbake i samfunnet etter endt soning. Her ønsker stiftelsen å tilby løsninger for personer som ønsker å etablere seg på egenhånd, men som møter på utfordringer i leiemarkedet: «Mange kan ha behov for en mykere overgang til egen bolig, og hvor fellesskapet i grenda kan tilby nettopp dette.» (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 9). Her trekker stiftelsen frem grendas funksjon som et fellesskap som et styrkende element for personer som trenger oppfølging, der de kan knytte seg til et sosialt fellesskap som sammen jobber for å skape en tilhørighet til boligen og området de bor i. Stiftelsen ønsker også samarbeid med Bydel Nordstrand, der bydelen får tilvisningsrett til et gitt antall boliger i grenda som kan tilbys til barnefamilier og flyktninger.

Den resterende boligmassen ønsker de at skal bebos av ulike typer personer, eldre, barnefamilier, enslige, par, personer med nedsatt funksjonsevne og andre. I skisseplanene legges det opp til at det er plass til rundt 100 voksne og barn i grenda (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 13). Eneste kriteriet er at dette er mennesker som kan stille seg bak formålet til Ormsundveien Økogrend, og som er villige til å legge inn en innsats for å restaurere, bygge og vedlikeholde et område i fellesskap med andre.

#### **4.6.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

Ormsundveien Økogrend legger ikke opp til at de som bor der skal eie de respektive boligene, men fokuserer heller på langsiktige leiekontrakter og innsats for leie. Boligstiftelsen ønsker å eie boligene som de disponerer, som deretter leies ut til de som bor

der. De er opptatt av at leien skal holdes lav, slik at muligheten for å bo der åpnes opp for de som ikke har økonomien til å kunne benytte seg av det private leiemarkedet (Sletner, 2020, s. 7). Ormsundveien Økogrend viser til hvordan trygghet gjennom leie også kan føre til opplevelse av eierskap:

I Ormsundveien har beboerne langsiktige leiekontrakter, som betyr at de kan bo i huset så lenge de ønsker. I kombinasjon med at prosjektet har en sterk medvirkningsprofil, fører dette til at beboerne har en sterk eierskapsfølelse til huset. Da blir det også naturlig å investere egen tid og penger på å pusse opp og selv bestemme hvordan boligen skal se ut. (Andal, 2020)

Perspektivet om stabilitet i beboermassen på grunn av langsiktige kontrakter mener derfor Ormsundveien Økogrend øker følelsen av tilhørighet blant de som bor der, og vil igjen føre til at de legger inn mer egeninnsats for å opprettholde og forbedre standarden. Det er ikke nødvendigvis sånn at fordi at man ikke eier sin egen bolig, så opplever man ikke følelsen av hjem. Et langsiktig perspektiv kan ifølge Ormsundveien Økogrend gi den samme opplevelsen av sikker tilgang og forståelsen av hjem. Dette er med på å utfordre forståelsen av den norske eierlinja, og at den eide boligen er den ultimate formen for å oppnå trygghet:

Dette er et forsøk på å forandre måten vi tenker om det å bo, sier Marie Hortemo, arkitekt og styreleder i stiftelsen Ormsundveien Økogrend, til de fremmøtte. – I Norge kobler vi det å eie sammen med råderetten over sitt eget hjem. Målet vårt er å skape stabile hjem som man føler eierskap til, men uten investeringsgevinsten som markedet gir nå. Den gevinsten vil dere ikke få her. Men dere vil få noe annet. (Høeg, 2021, s. 1)

«Noe annet» knytter Ormsundveien med den sosiale bærekraften, og hvordan boligen og området der personer bor kan gi muligheter til å leve et godt liv. Den sosiale bærekraften i denne måten å bo på definerer stiftelsen slik:

I Ormsundveien jobbes det med reell sosial bærekraft, og de definerer dette som et system som gir like muligheter til å leve et godt liv og som svarer til grunnleggende menneskerettigheter. (Sletner, 2020, s. 6)

Den sosiale bærekraften som Ormsundveien Økogrend jobber for, kan ses som en forståelse av boligens rolle i å oppnå et godt liv. Her kobles det også til rettighetsperspektivet, og hvordan boligen og boligens funksjon i et fellesskap kan være en utløsende faktor for å kunne leve et godt liv. For å sikre dette har stiftelsen vedtektsfestet at minst 30 % av de som bor i Ormsundveien Økogrend skal være personer som defineres som økonomisk vanskeligstilte (Andal, 2020). Dette for å sikre at også de som ikke nødvendigvis har den økonomiske tilgangen til å enten leie eller eie egen bolig på det private markedet har tilgang.

### **4.6.3 Deltakelse og medvirkning**

Fokuset på den sosiale bærekraften vises også gjennom hvordan stiftelsen jobber for et sterkt beboerdemokrati, og hvordan perspektiver rundt medvirkning fra de som bor seg gjør seg gjeldende i hverdagen. De er opptatt av at det skal være en reell medvirkning, uavhengig av beboernes bakgrunn og hvorvidt de eier eller leier: «En boligstiftelse som er tilknyttet en beboerforening der alle som bor i grenda er medlem, og der strukturen er flat og avgjørelser tas på allmøter, framstår som en god modell som sikrer reell medvirkning fra beboerne.» (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 15). Her er tanken at det er Ormsundveien Økogrend Boligstiftelse som skal eie og drifte tomten og bygningene, mens beboerforeningen er det besluttsende organet (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 7). Dette legger de opp til at skal skje gjennom undergrupper som har ansvar for ulike ansvarsområder i grenda, slik som hagegruppe, mediegruppe og liknende, som er modellert etter andre lignende prosjekter (slik som Svartlamon i Trondheim, og diverse prosjekter i København). Beboerne får også mulighet til å utpeke flertallet av styremedlemmer i stiftelsen, slik at deres medvirkning også sikres i formelle kanaler (Eriksen Skaaja Arkitekter, 2017, s. 16).

For Ormsundveien Økogrend er deltakelsen av beboerne knyttet til nærmiljøet, og i hvilken grad beboerne får ta del i utformingen og utbedringen av området: «Å basere utviklingen på stor grad av medvirkning der kompetanse og ressurser i området kan utnyttes og tilhørigheten til området styrkes.» (Ormsundveien Økogrend & Fragment, 2022, s. 16). Her spiller nærmiljøet en viktig rolle i deltakernes deltakelse. Det å være med i et fellesskap, og å ha mulighet til å påvirke hvordan et område utvikler seg, skaper en tilhørighet. Dette kan ses i perspektivet av sosial sammenhengskraft, der Ormsundveien Økogrend ønsker å sikre

sosial trygghet for de som bor der og lik tilgang til ressursene som grenda har, i form av bolig, men også gjennom deltakelse og fellesskap der de som bor der er engasjerte i kollektive prosjekter.

## **4.7 Oppsummering**

Det er tydelig at det er ingen av aktørene som er uenige om viktigheten av boligens rolle, både for enkeltindivider og for samfunnet generelt. Det er likevel noen like og ulike perspektiver som aktørene fremhever og legger vekt på i sine dokumenter. I dette delkapittelet skal jeg sammenligne aktørene, gjennom de tre kategoriene som jeg har brukt til i kapitlene over: målgruppe, tilgang til bolig og deltakelse og medvirkning.

### **4.7.1 Målgruppe**

Sosialt medborgerskap legger vekt på viktighetene av like muligheter, og at alle mennesker bør ha en god levestandard i henhold til normene som dominerer i samfunnet de bor i (Sørvoll & Nordvik, 2020, s. 295). Isin (2018, s. 7) argumenterer for at medborgerskapet er iboende sosialt, både gjennom å omgås med andre og å forhandle situasjoner og identiteter, og gjennom sosiale kamper der vi ser andres rettigheter som våre forpliktelser. Ved å se aktørene kan vi utforske konkrete måter kampene for omfordeling og anerkjennelse tar form gjennom artikuleringen av rettigheter, samt hvordan ulike sosiale grupper kommer til syne i bymiljøet. Isin (2018, s. 10) viser til hvordan man må studere hvordan prosesser av inkludering og ekskludering påvirker medlemskap i ulike grupper. Dette viser seg i hvilke grupper og identiteter som aktørene fokuserer på.

Regjeringen tar utgangspunkt i at de aller fleste greier seg har tilgang til bolig i det private markedet, og er derfor mer opptatt av å inkludere de mest vanskeligstilte i boligsystemet. Regjeringen legger opp til at identiteten som boligeier skal styrkes, både gjennom å inkludere de som defineres inn som vanskeligstilte inn i som mulige boligeiere, og å legge til rette for å finne løsninger gjennom markedet. Forståelsen av vanskeligstilte legger også opp til at det er relativt få andre som kan hevde seg som vanskeligstilt i boligmarkedet, da det kun gjelder de mest marginaliserte. Oslo kommune anerkjenner at tilgangen til en trygg og god bolig i Oslo er prekær, og det er derfor en større gruppe av innbyggerne som ikke har



tilgang, eller som står i fare for å ikke ha tilgang. Oslo kommune går derfor lenger enn regjeringen i prioriterte målgrupper, med å fokuset på å inkludere det såkalte «mellomsjiktet»: de som ikke tjener lite nok til å motta offentlig støtte på boligmarkedet, og heller ikke tjener nok til å finne egnet bolig på det private markedet. Dette argumenteres for gjennom en forståelse av byens tilgjengelighet for befolkningen, og spesielt for de med lav- og middel inntekt. Oslo kommune bruker perspektiver rundt sosialt medborgerskap til hvorfor kommunens arbeid bør legge til rette for at flere har tilgang, gjennom å utfordre spørsmål rundt en rettferdig tilgang til bolig.

De kommersielle aktørene OBOS og Fredensborg bolig har i hovedsak et fokus på målgrupper som består av ulike markedsgrupper. Målgruppen for de nye boligkjøpsmodellene kommer fra at OBOS og Fredensborg bolig opplever at det finnes flere mulige kunder, men som gjennom strenge boliglånskrav ikke kan kjøpe seg en bolig i det ordinære markedet.

De ikke-kommersielle aktørene Tøyen boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend, fokuserer også på en liten gruppe innenfor sine prosjekter, men med mål om at dette skal være med på å endre boligsystemet i retning av å være mer rettferdig fordelt. Ved å gjennomføre og vise til konkrete prosjekter der målgrupper får tilgang til bolig gjennom alternative boformer og sikrer stabilitet, kan dette være med på å utfordre og endre boligsystemet.

Regjeringen har en smal definisjon av de som er vanskeligstilte og skal hjelpes inn på boligmarkedet, de mest marginaliserte. Oslo kommune har også fokus på vanskeligstilte, men ser også på en større gruppe av innbyggere som ikke har tilgang, eller står i fare for å ikke ha tilgang til bolig i Oslo. De kommersielle aktørene er opptatt av en spesifikk gruppe av de som ikke kan kjøpe seg egen bolig, men som egentlig har råd. De ikke-kommersielle aktørene er opptatt av alle som ønsker å ta del i deres boligprosjekter, med særlig fokus på å inkludere de som ikke har råd, eller som av andre grunner marginaliseres på leiemarkedet eller det kommunale leiemarkedet.

#### **4.7.2 Perspektiver på tilgang til bolig**

Perspektiver på tilgang til bolig handler om aktørenes forståelse av innbyggernes rett til bolig, og hvorvidt boligsystemet er gitt eller om det finnes (eller bør finnes) muligheter for å kunne endre det. Ved å se på normative ideer om rettigheter til boligen gjennom hvordan det artikuleres og institusjonaliseres, er det mulig å se hvordan de blir sosialt konstruert (Fitzpatrick et al., 2014, s. 452). Et eksempel på dette kan være om hvorvidt aktørene opprettholder eller utfordrer ideologien rundt den selveide boligen som målet, og som et middel for utjevning av sosial ulikhet, og for å sikre økonomisk trygghet.

Regjeringen fremhever betydningen av eierskap til bolig og den økonomiske tryggheten det gir. Regjeringen fremmer eierskap som hovedløsningen for å opprettholde en tilgang til bolig, og legger opp til at det skal være individets sosiale forpliktelse å skaffe seg dette. En økonomisk tilgang til en eid bolig legger grunnlaget for å kunne fordele formue innad i befolkningen, og dermed redusere ulikhet. En eid bolig regnes i tillegg som mer stabilt og trygt, enn den leide boligen. Oslo kommune opprettholder også gjennom sine dokumenter at eierlinjen bør etterstrebnes for å redusere ulikhet, men ser også behovet for å styrke det sosiale og inkluderende leiemarkedet for å gi flere tilgang til gode boliger. De utforsker løsninger som kan sikre stabilitet og trygghet på leiemarkedet, blant annet gjennom kommunal utleie og ikke-kommersielle alternativer.

For Fredensborg bolig og OBOS, handler tilgangen til bolig om en økonomisk tilgang for de som har råd til å kjøpe seg en bolig. Her kan vi finne en forskjell også innenfor de to, der OBOS er en medlemsbasert kommersiell aktør, mens Fredensborg bolig ikke er det. OBOS er her derfor opptatt av at det skal oppfattes som lønnsomt å være medlem i OBOS, og at medlemskap skal gi en fordel i tilgangen til bolig. Dette er også en del av argumentasjonen for å tilby nye boligmodeller, som Leie til eie og Bostart, som skal gjøre det enklere å kunne kjøpe sin egen bolig. De henvender seg til de som allerede har muligheten til å betjene et boliglån, men som har utfordringer med å spare seg opp en egenkapital. Likevel kan dette ses som et forsøk fra OBOS og Fredensborg bolig på å få til en mer rettferdig fordeling av hvem som eier sin egen bolig, og at dette bør gjøres mer tilgjengelig for flere.

Retten til byen uttrykker både protester fra ekskluderte grupper (som hjemløse og økonomisk marginaliserte grupper), men også fra grupper som allerede er en del av det eksisterende systemet, men som ikke opplever at de kan oppnå deres fulle potensiale

(Domaradzka & Wijkström, 2019, s. 1614). Dette kan ses i lys av det Isin (2018, s. 7) poengterer som det å utøve medborgerskap, gjennom å artikulere seg som ulike, men samtidig like, og utfordre spørsmål knyttet til rettferdighet. Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag har begge oppstått fra et bakteppe der personer og grupper opplever at det nåværende boligsystemet i Oslo ikke legger til rette for å kunne leve gode liv. Det klarer ikke å sikre tilgang til bolig verken for de mest marginaliserte, eller for de som av ulike grunner ikke opplever at målet om å eie sin egen bolig er noe for dem. Argumentasjonen bak hvorfor det er et behov for alternative boligtilbud ligger i konseptuelt rammeverk av å mobilisere for sosial rettferdighet, der både de med lav sosioøkonomisk bakgrunn eller som av andre grunner er utestengt fra det private markedet, og andre har lik tilgang til bolig i et gitt område. Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag er aktører som i større grad utfordrer boligens rolle som en vare, og drar det i retning mot å handle om en rettighet. Ormsundveien Økogrend jobber blant annet med å jevne ut forskjellen mellom det å leie og det å eie, gjennom å legge til rette for at trygghet og stabilitet også kan oppnås gjennom langsiktige leiekontrakter og lave leiekostnader. Dette kan ses på som en løsning for å redusere ulikhet, men også som et forsøk på å utfordre og endre statusen som det å leie har, som en lite trygg og ustabil boform.

Regjeringen og de kommersielle aktørene legger til grunn at eierskap er hovedløsningen for å opprettholde tilgangen til bolig, og sikrer økonomisk trygghet, stabilitet og reduserer sosial ulikhet. Både Regjeringen og de kommersielle aktørene ser på boligsystemet som gitt, og at det derfor ikke finnes bedre alternativer. Løsningen ligger derfor i å styrke boligsystemet. Oslo kommune er også opptatt av eierskapet som en viktig del av å kunne opprettholde tilgangen til boligen, men går noe videre og ser på ulike løsninger som kan utfordre den sosiale normen, sånn som ikke-kommersielle botilbud og å styrke det kommunale leietilbudet. De ikke-kommersielle aktørene utfordrer den norske eierlinja ved å stille spørsmål rundt rettferdighet, og hvem som har tilgang til bolig. Ormsundveien Økogrend og Tøyen ønsker å utfordre boligens økonomiske rolle som en markedsvare, ved å fokusere på lik tilgang til bolig, og å utfordre tanken om leie som en usikker og lite økonomisk gunstig boform.

### 4.7.3 Deltakelse og medvirkning

Isin (2018, s. 275) hevder at byen har blitt en arena der rettighetene til byen fortsatt forhandles frem. Derfor er et skille mellom rettigheter av byen og rettigheter til byen avgjørende, der rettigheter til byen handler om de sosiale rettighetene og muligheten til å påvirke de sosiale normene. Hvordan aktørene omtaler og legger til rette for medvirkning, påvirker i hvilken grad innbyggerne har mulighet til å kunne påvirke de sosiale normene rundt hvordan boligsystemet fungerer i dag, og hvordan det kan bli.

Deltakelse og medvirkning fremheves i dokumentet til Regjeringen som viktig, men at dette skjer i hovedsak i kommunene som har ansvaret for planlegging og reguleringen av byutvikling. Oslo kommune har uttrykt et ønske om bedre medvirkningsprosesser, men det er begrenset informasjon om hvordan dette skal gjennomføres og hvem som får delta. Plan- og bygningsloven oppfordrer planmyndigheter til å legge til rette for mer medvirkning, men studier viser at dette sjeldent faktisk gjennomføres, utover pålagte høringsuttalelser (Falleth et al., 2008, s. 10).

De ikke-kommersielle aktørene Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag legger vekt på reell medvirkning fra beboerne, uavhengig av deres bakgrunn eller eierskapsstatus. Deltakelsen av beboerne i utformingen og utviklingen av området bidrar til et meningsfullt fellesskap og følelse av tilhørighet, og de opplever det som en meningsfull måte å bo på. Ormsundveien Økogrend legger derfor vekt på å skape et fellesskap der beboerne kan bidra og engasjere seg i utviklingen av sitt eget bomiljø. For Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag er beboernes deltakelse og medvirkning avgjørende for at boligprosjektet skal kunne bygge et fellesskap for de som skal bo der. Det er beboerne selv som bør være med og utforme boligtilbudet, fra start til slutt. Innbyggernes deltakelse tar heller ikke slutt når bygningen står ferdig eller alle beboerne er på plass, men er også en viktig del av hverdagen ellers.

De kommersielle aktørene OBOS og Fredensborg fremhever også medvirkning som viktig aspekter, henholdsvis gjennom medlemsdemokratiet (OBOS) og inkludering av interessenter i nærområdene til deres byggeprosjekter. Samtidig er det vanskelig å syne gjennom dokumentene i hvilken grad de kommersielle aktørene legger opp til dette i de konkrete

utbyggerprosjektene, og i hvilken innvirkning de ser for seg at dette skal ha for de det gjelder. Det ligger det også en vesentlig forskjell på kommersielle aktørene og de ikke-kommersielle aktørene når det kommer til å trekke på nærmiljø som en viktig faktor for innbyggerne. De kommersielle aktørene trekker frem nærmiljø i stor grad som en viktig for å kunne *bo bedre*. Et godt nærmiljø gjør at innbyggerne trives bedre der de bor, og blir bedre kjent med naboer, bedrifter og lokalområdet. De ikke-kommersielle aktørene trekker frem nærmiljøet som en av de utløsende faktorene for å *kunne bo*. Her ses nærmiljøet som et sted for mobilisering for å kunne inkludere flere, og dermed kan sikre både fellesskapet og en tilgang til bolig.

#### **4.7.4 Det sosiale medborgerskapet og bolig**

I dette kapitlet har jeg brukt teorier om sosialt medborgerskap, for å se nærmere på om dette er noe som opptar aktørene i Oslos boligsystem. Alle aktørene som er inkludert i denne oppgaven bruker ulike medborgerskapsperspektiver i sine dokumenter for å omtale hvem som skal ha tilgang, hvordan de skal få tilgang og innbyggernes tilgang til deltakelse og medvirkning i boligsystemet. Forskjellene er hvorvidt aktørene bruker disse perspektivene for å forsøke å utvide og utfordre de sosiale normene, eller opprettholde de. Det å bruke ord som deltakelse, rettferdighet, fellesskap og lignende betyr ikke nødvendigvis at det er dette som faktisk skjer i virkeligheten. Omtale av perspektiver rundt medborgerskapet kan også brukes for å rettferdiggjøre praksiser, som opprettholder strukturer og systemer som ekskluderer. I dette kan man se hvordan aktørene oppfatter og forholder seg til boligsystemet og retten til bolig som naturalisert eller sosialisert.

Regjeringen og de kommersielle aktørene forholder seg i stor grad til at rammene rundt boligsystemet er gitt, og det er derfor mindre endringer som bør gjøres, for å sørge for at det fungerer på best mulig måte. Ved å ville opprettholde normene og systemet slik det er i dag, vil ikke det sosiale medborgerskapet bli styrket for de som ikke har tilgang til en trygg og stabil bolig. Oslo kommune er også opptatt av den eide boligen, men går også noe utover dette for å utvide rammene og finne alternative løsninger slik at flere får tilgang til en trygg og stabil bolig. De ikke-kommersielle aktørene ser i stor grad på boligsystemet som sosialisert, og som dermed kan endres, gjennom å utfordre boligsystemet og utvide

tilgangen til bolig. Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag kan ses på som aktører som kjemper for en mer rettferdig fordeling av bolig, og å sette søkelyset på hvordan en universell tilgang til bolig er med på å styrke både individet, men også fellesskapet.

Få av aktørene hadde henvisninger til universell utforming og tilgjengelighet av boligene. Jeg valgte derfor å ikke ta det opp i analysen, fordi jeg hadde svært lite jeg kunne diskutere rundt dette. Jeg mener likevel dette også er et viktig aspekt når vi snakker om tilgang til bolig. Selv om jeg i denne oppgaven i liten grad har lagt opp til å utforske videre ulike identiteter i befolkningen i Oslo, utenom de gruppene aktørene selv trekker frem, så mener jeg fortsatt at det er et behov for å trekke frem hvilke grupper som marginaliseres i boligsystemet. Ofte blir fokuset opprettholdt på kun det økonomiske aspektet ved bolig, men det er vel så viktig å se på andre forhold rundt boligen som ekskluderer grupper av mennesker.

I kapittel 5 vil jeg løfte blikket, for å se hvilke implikasjoner disse ulike perspektivene har eller kan ha for å kunne påvirke boligsystemet i retning av en radikal rett til bolig. Prosser (2020, s. 181) viser til at Oslo er ikke eneste byen med boligutfordringer, men det som er unikt er mangelen på tydelige løsninger og fremoverlent politikk, og arenaer der medborgerne kan dele erfaringer og finne løsninger for hvordan endringer kan skje. I kapittel 5 vil jeg se nærmere på om vi kan se antydninger til en radikal rett til bolig i Oslos boligsystem.

## 5 Mot en radikal rett til bolig i Oslo?

I dette kapitlet skal jeg bruke funn fra kapittel 4 til å se nærmere på problemstilling 2: *Ser vi tegn på at en radikal rett til bolig kan bidra til å forme Oslos boligpolitikk?* Jeg vil diskutere det gjennom teorien «radikal rett til bolig» og knytte det opp mot det sosiale medborgerskapet.

En radikal rett til bolig bruker språket til rettigheter heller som politiske krav, der målet er å demokratisere og dekommodifisere boligen, for å endre et strukturelt system. Målet er ikke en inkludering av en rett til bolig gjennom boligpolitikken slik den er i dag, men et forsøk på å utvide denne horisonten. Den kobler også sammen boligen som noe mer enn bare et sted å bo, men som et nett av nabolaget, bygningene og samfunnet rundt oss. En radikal rett til bolig løfter blikket, og knytter spørsmål om likhet, verdighet, solidaritet og velferd sammen, som felles krav. Dette må skje gjennom transformative krav, der man ikke avfeier en radikal rett til bolig som et utopisk ideal, men heller som et ideal og mål som kan oppnås gjennom en kamp. Transformative krav utfordrer systemet, men ikke gjennom å gjøre det nåværende systemet sterkere, men gjennom handlinger som forbedrer nåværende forhold, samtidig som de legger til rette for gode framtidige løsninger. «They seek to address the systemic causes of inequities and injustices, looking comprehensively at the sources of a particular problem and at the systemic and institutional factors that nurture it.» (Madden & Marcuse, 2016, s. 200).

For å kunne realisere en radikal rett til bolig mener Madden and Marcuse (2016, s. 201) ikke at det finnes en enkel oppskrift, men det må skreddersys til lokale behov, og være foreslått av lokale aktører. Det er likevel noen strategier som kjennetegner arbeidet med en radikal rett til bolig: kampen om dekommodifisering og definansialisering av boligsystemet, utvidelsen av og forbedring av den kommunale boligsektoren, en oppblomstring av flere ulike boligalternativer og en demokratisering av boligsystemet. I dette kapitlet skal jeg forsøke å spore om vi kan se et skifte mot en radikal rett til bolig i Oslo, gjennom å diskutere funn fra kapittel 4 og sette det inn i en ramme for de mulige strategiene som skisseres i en radikal rett til bolig. Jeg vil også bruke nye funn fra dokumentanalyse, for å belyse nye

temaer rundt en radikal rett til bolig. Kan vi spore antydninger til endringer, gjennom boligaktørene som er studert i denne oppgaven?

## **5.1 Dekommodifisering og definansialisering av boligsystemet**

En dekommodifisering av boligsystemet slik det er i dag vil bety at vi går bort ifra tankegangen om at bolig skal behandles som en vare som kan akkumulere økonomisk vinning. Dette skal være det overordnede målet i arbeidet med en radikal rett til bolig. Ifølge Madden og Marcuse er det flere virkemidler som byer/stater kan sette i gang. Den beste muligheten for å kunne jobbe for en dekommodifisering av boligen er å stoppe dereguleringen og privatiseringen som stadig ser ut til å øke utfordringene i boligsektoren, ved å innføre regulering av priser på husleie, langsiktige leiekontrakter, sikre offentlig eide tomter, offentlige støtteordninger, innføre begrensninger på spekulering i eiendom og (re)introdusere reguleringer på boligfinansiering (Madden & Marcuse, 2016, s. 201).

Et større skille vi kan finne mellom aktørene er knyttet rundt forståelsen av boligen som en rettighet eller en vare. Både regjeringen, Fredensborg bolig, OBOS og til dels Oslo kommune følger den samme oppfatningen av boligens disposisjonsform, der ideen om at boligeierskapet er et individuelt gode, som diskutert i kapittel 4. I kjernen av dette ligger den ideologiske konflikten i selveierbegrepet, om hvorvidt boligeierskap skal innebære økonomisk gevinst. Det er nettopp disse spenningene rundt bolig og eierskap som er sentrale i diskusjonene rundt en tredje boligsektor i Oslo (Christiansen & Kjærås, 2021, s. 30).

Som vist i kapittel 4.3 er OBOS også opptatt av følgene som kommer av at medlemmer ikke lenger har tilgang til å kjøpe en OBOS-bolig. Men ifølge OBOS er ikke mer regulering av boligsystemet veien å gå, verken når det kommer til å innføre restriksjoner på finansialiseringen eller reguleringen av tomter for kommersielt salg. Tvert imot er de opptatt av en fortsatt god tilgang er avgjørende for å drive etterspørselen fremover (OBOS, 2022f, s. 35) og for å løse utfordringer i boligsystemet legger de vekt på at kommunen må inn, og i større grad legge til rette for at de kommersielle aktørene kan bygge flere boliger, gjennom å blant annet selge unna kommunale tomter, kutte i saksbehandlingstid og kjøpe boliger til



kommunens egen boligforsyning (Kjørberg, 2023). Supportere for deregulering søker etter å opprettholde standpunktet om at restriksjoner i boligsystemet struper boligbyggingen, og dermed også tilgangen til bolig (Madden & Marcuse, 2016, s. 204). Dette for å opprettholde monopolet til de kommersielle aktørene. OBOS opplever også at det er bred politisk enighet om eierlinjen, men at det ikke gjennomføres nok politiske endringer til at dette understøtter boligbyggingen: «OBOS opplever bred politisk enighet om eierlinjen, og at boligbygging skal prioriteres høyere. Det synes imidlertid fortsatt å være betydelig sprik mellom politisk vilje og gjennomføringsevne, spesielt i de største byene i Norge.» (OBOS, 2022f, s. 134).

Fredensborg bolig viser også til hvordan leie til eie også legger opp til at kan forsterke boligsystemet slik det er i dag: «Samtidig vil Leie til eie bidra til at vi kan bygge flere boliger raskere, sier leder for forretningsutvikling, Stian Eide Myhre.» (Fredensborg bolig, 2019).

Dette underbygger argumentasjonen til hvordan kjøpsmodeller som leie til eie bidrar til å opprettholde boligsystemet, heller enn å utfordre og endre det. Likevel så skaper de en bevissthet rundt hvem det er som har tilgang til å kunne eie sin egen bolig, og utvider tilgangen til en videre gruppe, som jeg skal diskutere videre i kapittel 5.3.

Regjeringen opprettholder i stor grad idelgien rundt den selveide boligen som målet, og som et middel for utjevning av sosial ulikhet, og for å sikre økonomisk trygghet (se kapittel 4.1.2). Det kommer også til syne når regjeringen snakker om det å leie vs å eie: «I tillegg er forutsetningene for stabile og trygge boforhold større for de som eier enn for de som leier bolig.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 12). Denne universelle tilpasningsformen om eie som den ultimate løsningen for å oppnå fullt medborgerskap favner derfor ikke inn de som av ulike grunner ikke vil eller kan eie. Det å eie sin egen bolig er satt som den sosiale normen for å kunne oppfylle det sosiale medborgerskapet, og det er gjennom markedet at de aller fleste kan finne veier for å oppfylle dette. Premisset ligger på at det i stor grad er den individuelle ansvar. Det offentlige skal kun gripe inn dersom det gjelder helt prekære situasjoner som hvis man blir bostedsløs, står i fare for å miste boligen eller bor i uegnet bolig. De felles verdiene i samfunnet, i dette tilfellet boliger, skal fordeles ut ifra en markedslogikk, og målet er at alle på et eller annet tidspunkt skal kunne ta del i dette for å kunne oppfylle medborgerskapet. Dette kan ses på som en forståelse av at retten til en trygg og stabil bolig har gått bort fra å være et sosialt gode, til å være en markedsvare som i stor grad kan fordeles på en rasjonell måte.

Retten til bolig, som Bengtsson (2001, s. 256) poengterer, defineres sosialt og ut ifra den nasjonale konteksten av prinsipper og politikk som konstituerer den nasjonale boligpolitikken. Disse igjen påvirkes av forholdet mellom staten, borgere og fordelingen av bolig gjennom nasjonale boligdiskurser. Normen om boligeierskapet som idealet for fullt medborgerskap står fortsatt tydelig som et mål for den overordnede nasjonale boligpolitikken, og opprettholdes i stor grad gjennom de kommersielle aktørenes interesser og boligprosjekter. En radikal rett til bolig mener at man må både anerkjenne og belyse begrensningene som hindrer en rett til bolig, samtidig som man jobber for en bred og aktivistisk forståelse av denne rettigheten (Madden og Marcuse, 2016, s. 193). Et sosialt medborgerskapsperspektiv krever et fokus på de helt konkrete elementene av sosial rettferdighet, og viser til hvordan en lik behandling av de som har ulik status kun reproducerer eksisterende ulikhet (Weaver, 2018, s. 86). Ved å kun opprettholde retten til bolig i norsk kontekst som både en eid bolig og et individuelt ansvar gjennom eksisterende strukturer, oppfatter de kommersielle aktørene og Regjeringen aksepterer rammene i boligsystemet som «naturgitte». Altså at det er uforanderlig og endringer kan kun skje gjennom rammene av markedet. Oslo kommune utfordrer til en viss grad denne forståelsen, men opplever et begrenset rom for endringer som jeg skal diskutere i kapittel 5.2.

Tøyen boligbyggelag og Ormsundveien Økogrend forsøker å utfordre den sosiale normen knyttet til idealet som selveie som den primære for å bo, ved å både fokusere på grupper av innbyggere som ekskluderes av dette. Ormsundveien Økogrend ønsker å ta bort det økonomiske aspektet ved å eie sin egen bolig, og heller fokusere på langsiktige leiekontrakter. De ønsker å fjerne investeringsgevinsten som markedet gir ved å kunne eie sin egen bolig (se kapittel 4.6.2), og heller fokusere på stabile hjem som man føler eierskap til, gjennom å leie. Dette er hovedpoenget til en radikal rett til bolig, at boligen er et *hjem* og ikke en vare (Madden & Marcuse, 2016, s. 218). Ormsundveien Økogrend utfordrer her ideologien til den norske eierlinja, som legger til grunn at den eide boligen er den tryggeste. De viser veien til at alternativer til dette, sånn som at den leide boligen kan være like trygg, bare det legges til rette for det.

Det er sånn sett få antydninger, annet enn gjennom prosjektene til Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag, til at boligsystemet er i en radikal endring mot en

dekommodifisering og definansialisering. Dette er også perspektiver som utfordrer de innbyggerne, som allerede eier sin egen bolig, sine økonomiske interesser. Jeg skal i kapittel 5.4 diskutere videre mulighetsrommet for Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag til å kunne påvirke boligsystemet som en helhet.

## **5.2 Utvidelse av og forbedring av den kommunale boligsektoren**

For å kunne dekommodifisere og definansialisere boligsektoren krever en endring av maktforholdene til aktørene som er involvert, og bryte monopolet som ligger hos kommersielle aktører. Det offentliges rolle i boligsektoren har blitt redusert til å kun fasilitere og legge til rette for private aktører og markedet, som igjen fører til at byutviklingen i stor grad styres av hvorvidt private aktører bygger flere boliger eller ikke. Hvis det finnes en reell ikke-kommersiell motpart til de kommersielle aktørene, vil en annen dynamikk ta form og kunne gjøre at en by ene og alene er avhengig av kommersielle interesser (Madden & Marcuse, 2016, s. 204). Offentlige boliger kan fungere som buffere og avløpere for et presset marked, og jo mer attraktiv og tilgjengelig en kommunal boligsektor er, jo mindre mulighet finnes det for at de private aktørene får mulighet til å kunne styre et ustabil og sårbart leiemarked.

Som diskutert i kapittel 4.1.1 legger Regjeringen opp til at det er fortsatt gjennom det private markedet at det finnes løsninger for å sikre tilgang, og at det er det offentliges rolle å legge til rette for et godt fungerende boligmarked. Oslo kommune legger også vekt på å opprettholde den norske eierlinja (som diskutert i kapittel 4.2.2), men gjennom arbeidet med å utforske muligheter for en tredje boligsektor i Oslo anerkjenner byrådet at kommunen må ta et større ansvar i boligsystemet, blant annet gjennom kommunale utleieprosjekter. Det eneste konkrete prosjektet som er kommet ut av arbeidet med en tredje boligsektor gjennom de to siste byrådsperiodene er Oslobolig, som tilbyr leie til eie i samarbeid med blant annet OBOS. Byrådet har fått kritikk for at arbeidet har tatt for lang tid, og byråd for byutvikling Hanna Marcussen kommenterer dette slik: «Det har på mange måter vært et arbeid med å gjenopprette en sosial boligpolitikk. Ikke minst skaffe kommunen den kompetansen som man ikke lenger hadde, fordi det ikke var en politisk

prioritert før vi tok over byrådet i 2015.» (Lillo-Stenberg, 2021, s. 8). Her viser kommunen til utfordringene rundt å skulle utforme prosjekter ikke-kommersielle prosjekter, fordi kommunen ikke har riktig kompetanse, og dermed trenger tid til å kunne gjenoppbygge den.

I dokumentene kom det også tidvis til syne hvilket mulighetsrom Oslo kommune opplever at den som en kommunal aktør har, til å sette i gang prosjekter som er med på å endre dynamikken i boligsystemet i Oslo, og utvikle en reell ikke-kommersiell motpart. Eiendoms- og byfornyelsesetaten peker selv på utfordringen i en rapport som ligger ved «Kunnskapsgrunnlag for en ny kommunal boligpolitikk» der de poengterer at kommunens eiendomsressurser er begrenset, som begrenser mulighetene for å gjennomføre utprøvinger av en tredje boligsektor (Oslo kommune v/ byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 204). Oslo kommune ser sitt handlingsrom som begrenset til en utbredt satsning, og ser derfor at kommunen er avhengig av kommersielle aktører for å finne modeller for en tredje boligsektor. I en radikal rett til bolig viser Madden og Marcuse (2016, s. 206) til at private kommersielle aktører fortsatt kan ha en plass i et mer rettferdig boligsystem. I et transformert og demokratisk boligsystem kan entreprenørskap være et viktig instrument for utvikling. Det er likevel et viktig poeng at de kommersielle aktørene kan fortsette å ta utgangspunktet i bolig som en markedsvare, som en driver av et ulikhetsskapende og profittdrevet boligmarked. De kommersielle boligaktørene, her ved OBOS, sår også tvil rundt hvilken rolle Oslo kommune skal ta i å løse utfordringene i boligsystemet, gjennom å lansere egne prosjekter:

«Erfaringen så langt med kommunal satsing på tredje boligsektor og skaleringen av selskapet Oslobolig viser at det er krevende for kommunen å etablere en egen posisjon i et konkurranseutsatt marked med mye risiko. Og det er i alle fall ikke noe som løser Oslos boligutfordringer på kort sikt.» (Kjørberg, 2023)

Som nevnt i kapittel 5.1 er det få spor i Oslo kommune sine dokumenter der de utfordrer den norske eierlinja. Fokuset er lagt på ulike modeller som fører til selveie, eller som her, prosjekter som handler om leieforhold, som ennå ikke er realisert. Det er derfor betimelig å stille spørsmål ved om Oslo kommune har som mål å kunne utfordre de kommersielle aktørene, og innta en større rolle for å kunne utfordre maktforholdene i boligsystemet. Dersom de anser at de er avhengige av kommersielle interesser for å kunne igangsette

prosjekter innenfor den tredje boligsektor, er det liten grunn til å anta at de kommersielle aktørene vil være med på prosjekter som radikalt endrer boligsystemet slik det er i dag.

### **5.3 En oppblomstring av ulike boligalternativer**

Et mangfoldig boligsystem med mange ulike måter å bo og skape hjem på kan vise at valgmulighetene er kanskje mange flere enn det man tror. Alternative boligprosjekter kan gi en enklere tilgang til bolig, og representere et alternativ til bolig som en motgift til det markedsstyrte boligmarkedet som skaper fremmedgjøring til bolig (Madden & Marcuse, 2016, s. 210).

Det er likevel ingen garanti for at nye boligalternativer vil føre til transformative endringer av boligsystemet, og kan ikke erstatte offentlig investering i bolig, som diskutert i 5.2. Det kan føre til at nye alternative tilbud tilfaller de som allerede har mest ressurser, og som igjen senere kan bli reintegrert i det markedsstyrte boligmarkedet (Madden & Marcuse, 2016, s. 211). Både OBOS, Fredensborg bolig og Oslo kommune (Oslobolig) sine nye boligalternativer som er omtalt i kapittel 4 kan ses som eksempler der hvor dette kan være tilfellet.

Modellene kan være med på å gi viktig drahjelp til husholdninger som allerede kan betjene et boliglån, men det gir lite forbedring for etableringsmulighetene for lavinntektsgrupper (Asphjell et al., 2022, s. 6). Modellene er heller ikke med på å gi varige endringer av boligsystemet, da boligene etter endt botid blir reintegrert i markedet, og prosessen for de nye må starte på nytt. Det legger opp til en avhengighet av at det alltid er nybygg tilgjengelige, som kan brukes innenfor disse alternative boligmodellene. Dette betyr ikke likevel at disse boligmodellene ikke er med på å skape en bevegelse i boligsystemet, og at de er med på å anerkjenne en målgruppe i befolkningen som har et ønske om å eie sin egen bolig, og som ved hjelp av disse modellene får muligheten til det. Selv om det ikke gir en endring i boligsystemet, så gir det en mulighet for å tenke nytt og få et bredere perspektiv for å se hvem som ikke inkluderes i boligsystemet slik det er i dag. Fredensborg bolig peker selv på at leie til eie heller ikke er en garanti for en sikker tilgang til bolig, men er avhengig av at markedet sikrer tilgangen:

«Dette er en unik mulighet til å bli boligeier, men gir ingen garanti for det. Hvis for eksempel boligprisene faller, så er fordelene med ordningen at kunden kan la være å

kjøpe boligen etter tre år. De får glede av en eventuell verdistigning, men har ikke risikoen for eventuell verdifall på leiligheten.» (Fredensborg bolig, 2022c).

Oslo kommune trekker selv frem behovet for initiativ som kommer nedenfra og opp: «Nye beboerdrevne initiativ har begynt å blomstre og som en reaksjon nedenfra for at alternative strategier også trengs i Oslos boliglandskap.» (Oslo kommune v/ Byrådsavdeling for byutvikling, 2019, s. 4). Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag kan ses på som alternative boligutviklere, som ønsker å utfordre boligsystemet i Oslo, gjennom sine prosjekter. Tøyen boligbyggelag jobber for å sørge for at de som bor eller har tilknytning til Bydel Gamle Oslo kan få tilgang til bolig, mens Ormsundveien Økogrend jobber med å fylle en tomt og tilhørende bygninger. Det er et viktig bakteppe å ha med seg hvem aktørene er til for, for å kunne forstå deres perspektiv.

Hvilken rolle spiller så initiativer som Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag? Alternative boformer og boliginitiativer er avhengige av å kunne utvide og utfordre rettigheter i boligsystemet, og kan dermed vise at det finnes eksisterende alternativer for måter å bo på (Madden & Marcuse, 2016, s. 210). I artikkelen til Christiansen og Kjærås (2021, s. 40) viser de til hvordan initiativer som Tøyen boligbyggelag er med på å løfte frem og vise alternative boformer, som for eksempel langsiktige leieforhold, som et like godt alternativ til eierideologien. Nye aktører kan være med på å utfordre dominante ideologier og strukturer i boligsystemet, selv om tilbudene deres i utgangspunktet bare favner en liten andel av innbyggerne. Selv om deres initiativ kan regnes som små, sett ut ifra behovet i Oslos boligsystem, er det med på å skape debatt og rom der nye boligalternativer kan blomstre og som gir muligheter for å lære av disse.

### **5.3.1 Betydningen av flere boligalternativer**

Utfordringen ligger i å ta initiativene videre, i å konkretisere og implementere de som en del av boligsystemet som gir varige endringer. Det er dette som gir en universell tilgang til de som ønsker det. Både Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag er småskala sosiale initiativ, uten store økonomiske krefter og er derfor avhengig av støtte fra offentlig sektor for å kunne realisere prosjektene sine (Christiansen & Kjærås, 2021, s. 36). Oslo kommune har også støttet opp under prosjektene til Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag og

aktørene har i samarbeid med Oslo kommune blitt forsøkt realisert over flere år, uten at noe konkret har kommet ut av det. Dette uttrykkes av styreleder i Ormsundveien Økogrend, Marte Hortemo her:

Et hus, og et begrenset område, kommer ikke til å endre boligpolitikken i Oslo alene. Men spørsmålet er hva som skal til for å gjennomføre konkrete eksempler på en tredje boligsektor i Oslo dersom det ikke går når forholdene ligger såpass til rette som i Ormsundveien. Tøyen boligbyggelags prosess med blokka på Tøyen torg er et annet eksempel. (Hortemo, 2023)

Her viser det til hvordan de ikke-kommersielle aktørene er avhengige av at kommunen støtter deres prosjekter, og tar inn de lokale aktørenes perspektiver i prosjektene, for at det skal kunne ha en større innvirkning på boligsystemet. Både Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag har mottatt bred støtte fra Oslo kommune og Bydel Gamle Oslo, men det har likevel ikke resultert i økonomisk støtte, som de er avhengige av (Christiansen og Kjærås, 2021, s. 41). Aktørene er likevel med på å skape et rom og skape en diskusjon rundt hvordan boligsystemet fungerer i dag. Det kan også påpekes at de kommersielle aktørene påvirkes diskusjonene rundt tilgang til bolig, og at boligkjøpsmodeller som leie til eie også er med på å påvirke og endre boligsystemet. Dette kan det i det minste være starten på en lengre prosess som fører til en radikal rett til bolig.

## 5.4 En demokratisering av boligsystemet

Boligsystemet slik det er formet i dag bærer preg av at det utformes og påvirkes av en relativt liten gruppe av aktører og institusjoner. Dette gjør at det i mindre grad anerkjennes politisk hvordan boligsystemet faktisk fører til større grad av urettferdighet og ulikhet i befolkningen. Medvirking og deltakelse i prosesser som omhandler bolig og boligens rolle i samfunnet må legges til rett for, for å kunne åpne opp for bredere demokratisk deltakelse fra de som faktisk bor eller skal bo. Det må gis rom for å utfordre boligsystemet, i stedet for å ta det for gitt som et system som er uforanderlig. En mer direkte demokratisk medvirking inn mot byplanlegging, boligplanlegging og utforming av prosjekter er mulig. Boligutvikling og byplanlegging i dag oppleves som et teknokratisk område, som ikke er tilgjengelig for de som faktisk skal dra nytte av det. Stemmene til de som skal bo i områder, og deres

perspektiver kommer sjeldent til syne i dette arbeidet, og det er vanskelig å nå frem med perspektivene til de som faktisk blir berørt av beslutninger som tas (Madden & Marcuse, 2016, s. 216). Medvirkning og muligheter for deltakelse er også en sentral del av det å utøve medborgerskapet, gjennom å artikulere rettigheter og krav (Isin, 2018, s. 7).

I arbeidet med «Kunnskapsgrunnlag for ny kommunal boligpolitikk» har Oslo kommune gjennomført en bred medvirkningsprosess, som diskutert i 4.2.3. Oslo kommune ønsker også å gjøre det enklere å medvirke i plan- og bygningsprosesser, men det er vanskelig å vite om dette er tenkt til å gå utover lovpålagte bestemmelser som diskutert i 4.7.3.

Som diskutert i kapittel 4.3.3 og kapittel 4.4.3 legger både OBOS og Fredensborg bolig til grunn at medvirkning fra interessenter, naboer, medlemmer og andre gir et bedre kunnskapsgrunnlag til å utvikle gode boligprosjekter og nabolag. Ut ifra dokumentene jeg har analysert har jeg ikke funnet noen konkrete mål for hvordan medvirkningen skal foregå, eller om de tar radikale grep for å gå utover de lovbestemte medvirkningsbetingelsene i byplanlegging eller utover betingelser som følger av å være en medlemsorganisasjon. OBOS sitt prosjekt Living Lab går i mer retning av en radikal medvirkning, der personer inviteres inn til å ta del i prosjektet ved å bo der, og komme med tilbakemeldinger på hvordan ting fungerer. Argumentasjonen til OBOS for bakgrunnen til prosjektet legges til som løsning på dyrtidens utfordringer, med et forventet økt rentenivå og mindre kjøpekraft i befolkningen: «Det vil redusere kjøpekraften i boligmarkedet. OBOS ser derfor på alternativer til hvordan boligene kan utformes for å møte en markedsituasjon der husholdningene har en lavere kjøpekraft» (OBOS, 2022c, s. 37). Her ser OBOS boligen som en løsning på økonomiske utfordringer, og hvordan fellesskapet kan være med på å opprettholde kjøpekraften til individene i boligsystemet.

For Ormsundveien Økogrend er det spesielt det inkluderende fellesskapet som skapes gjennom boformen som er viktig, som diskutert i kapittel 4.6.3: «Grendas sosiale funksjoner vil legge grunnlag for et fellesskap der også beboere med ulike utfordringer vil være ressurser og stille på lik linje med øvrige beboere, og byøkologiens sosiale aspekter vil dermed også ivaretas av grenda.» (Eriksen Skajaa Arkitekter, 2017, s. 7). Dette er både en forutsetning for at de som bor der skal trives og kan drive prosjektet fremover, og for å kunne skape et botilbud som har plass til et mangfold av mennesker, uavhengig av status.



### 5.4.1 Nærmiljøets funksjon

Retten til byen legger til grunn at det er den dagligdagse bruken og opplevelsen av å kunne oppholde seg i og transformere urbane rom. Det er en kollektiv kamp for å øke rettighetene til byens innbyggere, og har blitt et felles begrep for å kunne mobilisere rundt en alternativ visjon av byens fremtid (Domaradzka & Wijkström, 2019, s. 1615). Både Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag vektlegger faktorer som ligger utenfor boligens fire vegger. Viktigheten av nærmiljøet, og det sosiale aspektet som det kan gi er en avgjørende argumentasjon for hvordan deres prosjekter er med på å styrke beboerne og dermed også lokalsamfunnet som en helhet. Spesielt er nøkkelord som fellesskap, nettverk og deltakelse viktige aspekter som en del av nærmiljøet. Som diskutert i kapittel 4.7.3 viser Ormsundveien Økogrend til hvordan deltakelse og nærmiljø er gjensidig forsterkende. Desto mer beboerne kan påvirke og forme sitt nærmiljø, jo mer tilhørighet til området vil de føle, og som dermed kan utløse ressurser hos den enkelte til felleskapets gode.

Retten til byen kommer tydeligst frem hos Tøyen boligbyggelag, som kjemper for retten til å bli værende, og for en by som har rom for mangfold i beboersammensetning: «Dette vil ikke kun være en investering for å fremskaffe kommunale boliger, men også et byutviklingsgrep for å sikre et større sosialt mangfold i siste etappe av Bjørvikautbygginga i Bydel Gamle Oslo» (TBBL, 2022, s. 147). Dette er et aspekt som de kommersielle aktørene ikke nevner i sine dokumenter, om at et godt bomiljø og nærmiljø også handler om et mangfold av personer med ulik bakgrunn. Tøyen boligbyggelag bruker også nærmiljøet som en utløsende faktor for å kreve anerkjennelse og redistribuering gjennom boligen og muligheten til å bli værende, ved å fokusere på innbyggere som har en tilknytning til området. De setter søkelyset på hvordan boligsystemet effektivt ekskluderer og marginaliserer grupper av mennesker, og bruker innbyggernes tilhørighet og sosiale nettverk til Bydel Gamle Oslo som argumentasjon for å utvide forståelsen av retten til bolig. Både som en kamp for anerkjennelse av innbyggernes rett til å bli værende, og ved å vise konkrete måter redistribueringen kan foregå på gjennom deres boligprosjekter.

I kapittel 4.7.3 diskuterer jeg hvordan aktørene forholder seg til deltakelse og medvirkning. Det er Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag som i stor grad trekker inn radikale endringer rundt hvordan man tenker deltakelse og medvirkning i deres prosjekter.

Stemmene og perspektivene til de som opplever å bli marginalisert av beslutninger knyttet til bolig må komme frem, og de må kunne ha en reell påvirkning. Språket som brukes i arbeidet med boligutvikling må tilgjengeliggjøres, og må kunne imøtegås av personer som bor (Madden og Marcuse, 2016, s. 216). OBOS sitt Living Lab-prosjekt bærer også preg av å være i retning av en mer radikal medvirkning, der folks levde opplevelser i deres prosjekt får være med på å forme boligtilbudet. Hvilken innvirkning dette vil kunne ha på OBOS sitt arbeid med bolig fremtiden kan være spennende å følge med på.

## 5.5 Oppsummering

I dette kapitlet har jeg diskutert om vi kan se antydninger til en radikal rett til bolig i Oslos boligsystem. Det er få spor som viser til at Oslos boligsystem er på vei mot en radikal rett til bolig, men det er likevel mulig å se flere perspektiver som har kommet til syne, som kan være med på å føre til flere små og større endringer.

En forskjell på aktørene hvorvidt de aksepterer den norske eierlinja som gitt, og som et mål som boligsystemet som en helhet skal jobb opp mot. Både de kommersielle aktørene og Regjeringen legger i stor grad opp til at boligsystemet til stor grad er naturgitt, og legger derfor også opp til løsninger som skal fungere innenfor de rammene som er, heller enn å utfordre det. Løsninger som leie til eie fungerer til en viss grad for å fange opp en målgruppe som kanskje er på vei til å falle utenfor boligsystemet, men det fører til få varige endringer i selve boligsystemet.

Oslo kommune forsøker å utvide forståelsen av tilgangen til bolig, spesielt med tanke på hvilke målgrupper som trekkes frem. I sine dokumenter ser Oslo kommune til en viss grad mot en større målgruppe, det som refereres til som mellomsjiktet. I dette ligger en argumentasjon om tilgangen til Oslo, og at færre med lav og middels inntekt ikke lenger opplever en tilgang til bolig. Dette i seg selv kan ses på som noe som går i retning av det radikale. Det at enda flere også kanskje opplever seg som marginalisert på boligmarkedet kan være med på å tvinge frem endringer i Oslos boligsystem.

Aktører som Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag gjør også en viktig oppgave med å vise at det finnes andre måter å bo på, og at boligsystemet derfor ikke er «satt». Det

finnes måter å utfordre og endre boligsystemet, gjennom å bruke perspektiver om rettigheter og fellesskap. Desto flere slike alternativer som blir synlige i Oslos boligsystem, desto flere av innbyggerne vil se at det finnes alternativer og dermed stille spørsmål ved boligsystemet slik det er i dag. Dette vil jeg kommentere mer rundt avslutningsvis i kapittel 6, for å peke på muligheter for fremtidig forskning, for å se på hvilken innvirkning dette kan ha på innbyggerne og deres forståelse av rommet for å kreve endringer.

## 6 Konklusjon

I denne oppgaven har jeg gjennomført en dokumentanalyse av sentrale boligaktører i Oslos boligsystem, for å undersøke om de er opptatt av sosialt medborgerskap. Jeg har også undersøkt aktørene for å se om det finnes antydninger mot at vi er på vei mot en radikal rett til bolig i Oslo. I dette kapitlet skal jeg oppsummere funnene fra oppgaven, og peke på noen muligheter for videre forskning.

### 6.1 Sosialt medborgerskap og boligaktørene

I kapittel 4 redegjorde jeg for funn fra dokumentanalysen, for å besvare problemstillingen «er sentrale boligaktører i Oslos boligsystem opptatt av det sosiale medborgerskap?». Her fant jeg at aktørene i ulik grad henviser til og bruker perspektiver fra sosialt medborgerskap, for å enten opprettholde eller utvide boligsystemet slik det er i dag. Aktørene plasserer seg mellom en måltilpasset og en universalisert tilgang til bolig.

Regjeringen og de kommersielle boligaktørene er i stor grad opptatt av å opprettholde boligsystemet slik det er i dag. Argumentasjonen er at systemet er godt fungerende, og at det er ønskelig å opprettholde den norske eierlinja i størst mulig grad. Jeg fant at de kommersielle aktørene bruker ord og begreper som beskriver sosialt medborgerskap, for å underbygge behovet for å gjøre det enklere for individene å komme inn på det private boligmarkedet. Spesielt argumentasjonen om redistribuering i form av økonomisk tilgang for å sikre at flere kan kjøpe egen bolig. Målet er å forsøke å opprettholde boligsystemet slik det er i dag, med måltilpassede tiltak for de målgruppene de forsøker å nå.

De ikke-kommersielle aktørene Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag viser til det sosiale medborgerskapet som et perspektiv som kan være med på å utfordre eierlinja, der felles rettigheter og goder i større grad fordeles rundt spørsmål om rettferdighet. Ved å forsøke å utvide forståelsen av, og tilgangen til bolig, ønsker Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag å tilby bolig gjennom blant annet leie. Målet er å forsøke å endre boligsystemet slik det er i dag, for å gjøre tilgangen til bolig enklere for alle. Som det ble nevnt innledningsvis i denne oppgaven, viser Vassenden et.al (2012, s. 106) til en velferdsmessig blindsoner, fordi det ikke finnes noen funksjonelle alternativer for grupper

som ikke har mulighet til å kjøpe seg en bolig. Både Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag er opptatt av å finne og realisere disse alternativene.

Oslo kommune legger seg et sted i midten mellom disse. På den ene siden er kommunen opptatt av å forsterke den norske eierlinja, på den andre siden åpner de opp for å legge til rette for blant annet ikke-kommersielle utleietilbud.

## **6.2 Oslos boligsystem og veien til en radikal rett til bolig**

I kapittel 5 redegjorde jeg for ulike strategier for en vei i retning av en radikal rett til bolig, for å besvare problemstillingen: «Kan vi se antydninger av en radikal rett til bolig i Oslo boligsystem?». Kort oppsummert er det ingen tydelige tegn på at boligsystemet per dags dato er radikalt endret, men det er rom for flere nyanseringer av endringer og muligheter. Det er ulikt hvordan aktørene oppfatter rammene i boligsystemet, enten som et satt system der kun justeringer kan gjøres, eller et system som kan endres ved å bryte ned barrierene som hindrer tilgangen til bolig.

Regjeringen og de kommersielle aktørene ønsker i stor grad å opprettholde boligsystemet slik det er i dag, og støtter opp om alternativer som gjør mindre endringer for at boligsystemet kan fungere på best mulig måte. Ved å opprettholde en økonomisk argumentasjon for nye løsninger, viser det til et forsøk på og ønske om å opprettholde boligsystemet slik det er. Løsninger som leie til eie er det eneste konkrete så langt, som har kommet ut av Oslo kommunes arbeid med den tredje boligsektor. Dette fører ikke til en radikal rett til bolig, og utfordringen er hvis det egentlig bare blir samme systemet, bare pakket inn litt annerledes. Etter valget høsten 2023 ble det klart at et nytt bystyre tar over, og det blir derfor spennende å se i hvilken grad det nye bystyret tar med seg arbeidet som allerede er blitt gjort, og hva de velger å utvikle videre.

De ikke-kommersielle aktørene har skapt et viktig rom, og pust inn i boligdebatten. Både Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag har brukt synlighet i det offentlige rommet, til å vise frem muligheter for alternative boformer. Selv om prosjektene ikke har fått blitt prøvd ut i stor skala, har de mindre ikke-kommersielle aktørene vært med på å utfordre forståelsen av tilgangen til bolig. Dette kan også kanskje være med på å få de

kommersielle aktørene til å tenke nytt. Det kan også være med på å forme hva innbyggerne i større grad er opptatt av. Jo mer grasrota er opptatt av nærmiljøet rundt seg, tilgang til bolig og fellesskap, jo mer ønsker de kommersielle aktørene å tilpasse sine boliger. Dette er også noe som kan være gjensidig forsterkende med de ikke-kommersielle aktørene, hvis de kan mobilisere innbyggerne til å kreve mer av de kommersielle aktørene gjennom å vise til alternative boformer, måter å bygge, og kanskje spesielt når det kommer til medvirkning og deltakelse fra de som skal bo. Utfordringen er hvis Oslos boligsystem kun endres i retningen av boligkjøpsmodeller som leie til eie, som på lang sikt ikke vil utfordre boligsystemet nok i retning av en radikal rett til bolig.

Det er også verdt å merke at det skjer flere prosesser, som kan være med på å rikke ved strukturer i bolig. Blant annet Boligmerket er et prosjekt som er utviklet av Leieboerforeningen, Norsk Eiendom, Pådriv Oslo og Nedenfra Ideelt AS. Her jobber disse aktørene for å gjøre det enklere for leietakere å finne gode utleieboliger, og for utleiere å synliggjøre kvaliteter ved sine utleieboliger. Målet er å gjøre leiemarkedet mer oversiktlig, bedre boforholdene for leietakere og tydeliggjøre kriterier for kvalitet i utleie (Pådriv Oslo, 2023). Dette er initiativ som kan være med på å gjøre leiemarkedet tryggere, og på sikt kanskje mer attraktivt.

Et annet perspektiv, som ikke har kommet frem gjennom denne oppgaven, er i hvilken grad befolkningen ønsker en endring av boligsystemet. Når det tross alt er nærmere åtte av ti som eier sin egen bolig, er det mange som har egeninteresser i å opprettholde systemet slik det er i dag. En tanke er jo om gruppen av de som opplever vanskeligheter i boligsystemet blir såpass stor, at flere krever endringer.

### **6.3 Muligheter for videre forskning**

Dokumentanalysen som har vært gjennomført i denne oppgaven er en krevende metodisk inngang. En svakhet med dokumentanalyse er den store avstanden mellom forsker og de som forskes på, som gir færre muligheter for nyanseringer. Likevel så anser jeg at det var en god metode, som var tilgjengelig for meg med de ressursene jeg hadde til disposisjon, og som kan være med på å bidra med viktige perspektiver inn i forståelsen av boligsystemet. Målet har vært å få frem et overordnet perspektivet på sosialt medborgerskap og bolig. Jeg

mener at sosialt medborgerskap kan være med på å sette boligen inn igjen i et perspektiv som handler om bolig som et hjem, og utfordre ideen som boligeierskap som det ultimate beviset på medborgerskapet i Norge. Det finnes flere studier som understøtter den positive effekten som boligeierskap har på de som over lengre tid har leid bolig gjennom det private eller kommunale markedet (Dyb, 2020; Aarland & Reid, 2019). Likevel viser blant annet Vassenden et.al (2012, s. 106) til hvordan selve idealet om boligeierskap og den strukturelle mangelen på funksjonelle alternativer for de som ikke oppnår dette blir en velferdsmessig blindsoner. Det private og kommunale leiemarkedet oppleves som utrygt, og samtidig når man ikke opp til idealet om å eie sin egen bolig.

Det er flere, som Ormsundveien Økogrend og Tøyen boligbyggelag, som tar til orde for at leie kan være et like godt alternativ som det å eie. Dersom man i større grad legger til rette for mer trygghet og stabilitet på leiemarkedet, så hadde dette vært interessant å se om dette hadde gjort at leie hadde blitt et vel så godt alternativ for eie. Videre forskning for å se på om også leie, under trygge forhold, kan være med på å styrke medborgerskapet for marginaliserte hadde vært nyttig for å kunne drive disse perspektivene fremover. Det kan også brukes for å ta til orde for mer regulering av det private leiemarkedet, og å styrke det kommunale leiemarkedet.

## 7 Litteraturliste

- Andal, A.R. (2020). Rimelige byøkologiske boliger i hovedstaden. *Pengevirke - Tidsskrift for ny bankkultur*, 2020/4. <https://www.cultura.no/arkiv/pengevirke/rimelige-byokologiske-boliger-i-hovedstaden>
- Asdal, K., & Reinertsen, H. (2020). *Hvordan gjøre dokumentanalyse : en praksisorientert metode* (1. utgave. ed.). Cappelen Damm akademisk.
- Asphjell, M. K., Astrup, K. C., Liane, G. M., Nordahl, B. I., & Wieslander, H. (2022). *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning*
- Bengtsson, B. (2001). Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory. *Scandinavian political studies*, 24(4), 255-275. <https://doi.org/10.1111/1467-9477.00056>
- Boje, T. P. (2017). *Civilsamfund, medborgerskab og deltagelse* (Vol. 15). Hans Reitzels Forlag.
- Boysen, M. (2021). Utbyggermytene til Civita virker ikke. *Dagsavisen*. <https://www.dagsavisen.no/debatt/2021/07/26/utbyggermytene-til-civita-virker-ikke/>
- Boysen, M. (2023). Tre markedsmyter i bolig-politikken. *Klassekampen*. <https://klassekampen.no/artikkel/2023-09-08/tre-markedsmyter-i-boligpolitikken>
- Brodie, J. (2018). The Social in Social Citizenship. In (pp. 20-43). Toronto: University of Toronto Press. <https://doi.org/10.3138/9781442688957-004>
- Bøen, H. S. (2022). *Sosiale boliginitiativ i Oslo og Trondheim kommune: Mellom leie og eie, stat og marked*
- Cantero, C., & Bierud, E. (2023). Har blitt vanskeligere å kjøpe egen bolig: – Alvorlig situasjon. *NRK*. <https://www.nrk.no/sorlandet/vanskeligere-a-komme-inn-pa-boligmarkedet-1.16516715>
- Christiansen, H. E. (2020). Strategies for promoting affordable housing in Oslo: a case of strong path dependence? *OsloMet-Storbyuniversitetet*.
- Christiansen, I. M. (2020). *Boligeierne og marginalene - en studie av de ikke-kommersielle boliginitiativene til Tøyen Boligbyggelag og Oslobyrådet*. Universitetet i Bergen.
- 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://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03>
- Domaradzka, A., & Wijkström, F. (2019). Urban challengers weaving their networks: between the 'right to housing' and the 'right to the city'. *Housing studies*, 34(10), 1612-1634. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1657561>
- Dyb, E. (2020). Lykken ved å eie sin bolig: Tilfredshet og sosial integrasjon blant eiere og leietakere. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(1), 32-50. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-03>
- Ekås, Ø. (2023). Har kun fått tak i 70 boliger – vil ha 1.000. *Finansavisen*. <https://www.finansavisen.no/bolig/2023/10/01/8039244/oslobolig-har-kun-fatt-tak-i-70-nye-leiligheter-i-toft-marked-vil-ha-1.000?zephrossoott=NvpZMv>
- Eriksen, A. (2020). Tredje boligsektor – hvor blir den av? *Plan*, 52(3), 20-27. <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2020-03-04>
- Eriksen Skaaja Arkitekter. (2017). *Ormsundveien Økogrend*. [https://issuu.com/eriksenskaaja/docs/ormsundveien\\_kogrend](https://issuu.com/eriksenskaaja/docs/ormsundveien_kogrend)
- Falleth, E. I., Hanssen, G. S., & Saglie, I.-L. (2008). *Medvirkning i byplanlegging i Norge*.



- Fitzpatrick, S., Bengtsson, B., & Watts, B. (2014). Rights to Housing: Reviewing the Terrain and Exploring a Way Forward. *Housing, theory, and society*, 31(4), 447-463. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.923506>
- FN-sambandet. (2023). *FNs verdenserklæring om menneskerettigheter*. <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/menneskerettigheter/fns-verdenserklæring-om-menneskerettigheter>
- Fredensborg bolig. (2019). *Leie til eie får flere inn på boligmarkedet*. <https://fredensborgbolig.no/leie-til-eie-far-flere-inn-pa-boligmarkedet/>
- Fredensborg Bolig. (2022a). *Drømmen er å eie min egen bolig*. <https://fredensborgbolig.no/drommen-er-a-eie-min-egen-bolig/>
- Fredensborg bolig (2022b). *Leie til eie*. <https://fredensborgbolig.no/wp-content/uploads/2022/04/Leie-til-eie-brosjyre-2022-3.pdf>
- Fredensborg bolig. (2022c). *Leie til eie ble redning for paret*. <https://fredensborgbolig.no/leie-til-eie-ble-redning-for-paret/>
- Fredensborg bolig. (2022d). *Årsrapport 2022*. [https://fredensborgbolig.no/wp-content/uploads/2023/04/Fredensborg-Bolig\\_Arsrapport-2022-5.pdf](https://fredensborgbolig.no/wp-content/uploads/2023/04/Fredensborg-Bolig_Arsrapport-2022-5.pdf)
- Fredensborg bolig. (2023). *Om oss*. <https://fredensborgbolig.no/om-oss/>
- Galster, G., & Wessel, T. (2019). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Soc Sci Res*, 78, 119-136. <https://doi.org/10.1016/j.ssresearch.2018.12.016>
- Gitmark, H. (2021). Omvendt Robin Hood-politikk i boligmarkedet øker forskjellene mellom folk. *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1), 63-74. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-05>
- Hansen, M. N., & Toft, M. (2021). Wealth Accumulation and Opportunity Hoarding: Class-Origin Wealth Gaps over a Quarter of a Century in a Scandinavian Country. *Am Sociol Rev*, 86(4), 603-638. <https://doi.org/10.1177/00031224211020012>
- Hofstad, H. (2021). *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn - en litteraturstudie*.
- Hortemo, M. H. (2023). 100 Arild Eriksen er ikke nok, skriver Marie Hallandvik Hortemo *Arkitektur*. <https://www.arkitektur.no/meninger/debatt/100-arild-eriksen-er-ikke-nok-skriver-marie-hallandvik-hortemo/>
- Høeg, E. (2021). Dagens boligmarked passer ikke lenger livene vi lever. *Morgenbladet*. <https://www.morgenbladet.no/aktuelt/reportasje/2021/08/27/dagens-boligmarked-passer-ikke-lenger-livene-vi-lever/>
- Høilund, A. (2022). Tøyen boligbyggelag har saumfart Gamle Oslo etter boligtomter som ikke styres etter markedsprisene. *Vårt Oslo*. <https://www.vartoslo.no/christian-nord-frank-batvik-oda-ellensdatter-solberg/toyen-boligbyggelag-har-saumfart-gamle-oslo-etter-boligtomter-som-ikke-styres-etter-markedsprisene/365904>
- Isin, E. F. (2018). *Recasting the Social in Citizenship*. University of Toronto Press.
- Isin, E. F., & Turner, B. S. (2007). Investigating Citizenship: An Agenda for Citizenship Studies. *Citizenship studies*, 11(1), 5-17. <https://doi.org/10.1080/13621020601099773>
- Kommunal- og distriksdepartementet. (2023). *Ansvar og oppgaver i det boligsosiale arbeidet*. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/ansvar-og-oppgaver-i-det-boligsosiale-ar/id749704/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

- Kjørberg, D. S. (2023). Hvor er kommunen når boligkrisen rammer Oslo? *Aftenposten*.  
<https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/15wqxJ/hvor-er-kommunen-naar-boligkrisen-rammer-oslo>
- Lid, I. M., & Søbstad, R. (2013). *Universell utforming : verdigrunnlag, kunnskap og praksis*. Cappelen Damm akademisk.
- Lillo-Stenberg, H. (2021). Hvordan skal «tredje boligsektor» se ut i Oslo? Nå er alternativene klare for den tomme blokka på Tøyen. *Dagsavisen*.  
<https://www.dagsavisen.no/oslo/politikk/2021/09/23/hvordan-skal-tredje-boligsektor-se-ut-i-oslo-na-er-alternativene-klare-for-den-tomme-blokka-pa-toyen/>
- Lillo-Stenberg, H. (2023). Sårt behov for familieleiligheter: Slik vil beboerne ha det. *Dagsavisen*. <https://www.dagsavisen.no/oslo/politikk/2021/09/29/sart-behov-for-familieleiligheter-slik-vil-beboerne-ha-det/>
- Lorch-Falch, S., Tomter, L., & Vepsä, S. (2021). Ansatte kan få avgjørende makt etter Obos-sjefens oppfordring. *NRK*. <https://www.nrk.no/norge/ansatte-kan-fa-avgjorende-makt-etter-obos-sjefens-oppfordring-1.15462002>
- Lundgaard, H. (2022). De er testpiloter i eget hjem. Slik har det første året vært. *Aftenposten*.  
<https://www.aftenposten.no/oslo/i/4o7pMV/de-er-testpiloter-i-eget-hjem-slik-har-det-foerste-aaret-vaert>
- Løken, M. (2019). "De har jo krevd sin plass og tatt den" En studie av byøkologisk bolig- og byutvikling som urbane allmenninger i Oslo. *Universitetet i Oslo*.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. Verso Books.
- Marshall, T. H. (1950). *Citizenship and Social Class: And Other Essays*. Cambridge University Press.
- Meld. St. 24. (2022-2023). *Fellesskap og meistring - Bu trygt heime*. Helse- og omsorgsdepartementet.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/a8280e2548c04d3ea6898078480bfa0c/n-no/pdfs/stm202220230024000dddpdfs.pdf>
- Nilsen, T. T. (2022). Vil mobilisere nabolaget. *Arkitektur*.  
<https://www.arkitektur.no/aktuelt/byutvikling/vil-mobilisere-nabolaget/>
- Normann, T. M. (2016). Eiere og leiere på boligmarkedet, forskjeller i boligstandard og bomiljø: Dårligere boforhold for leiere enn for eiere. *Statistisk sentralbyrå*.  
<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/darligere-boforhold-for-leiere-enn-for-eiere>
- OBOS. (2021a). Ett OBOS: Strategi 2021–2026  
[https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1648798979/Dette%20er%20OBOS/Dokumenter/Strategi%20og%20styrende%20dokumenter/OBOS-Strategibrosjyre\\_2022.pdf](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1648798979/Dette%20er%20OBOS/Dokumenter/Strategi%20og%20styrende%20dokumenter/OBOS-Strategibrosjyre_2022.pdf)
- OBOS. (2021b). *Vi skal tilby boliger, også i nedgangstider*. <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/-vi-skal-tilby-boliger-ogsaa-i-nedgangstider/>
- OBOS. (2022a). *1000 leiligheter solgt med Deleie og Bostart*. <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/1000-leiligheter-solgt-med-deleie-og-bostart/>
- OBOS. (2022b). *Fire av ti nye OBOS-leiligheter selges med boligkjøpsmodeller*.  
<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/fire-av-ti-nye-obos-leiligheter-selges-med-boligkjopsmodeller>
- OBOS. (2022c). *Generalforsamling 2022 – bred tilslutning om satsingen på boligkjøpsmodeller*.

- <https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/generalforsamling-2022-bred-tilslutning-om-satsingen-pa-boligkjopsmodeller/>
- OBOS. (2022d). *Høy boligbygging og økt satsing på sosial bærekraft*.  
<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/hoy-boligbygging-og-okt-satsing-pa-sosial-barekraft/>
- OBOS. (2022e). *Ny OBOS-satsing skal få flere tusen inn på boligmarkedet*.  
<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/ny-obos-satsing-skal-fa-flere-tusen-inn-pa-boligmarkedet/>
- OBOS. (2022f). Årsrapport 2022: Vi bygger muligheter.  
[https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1682348428/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202022/OBOS\\_%C3%85rsrapport\\_2022-web.pdf](https://res.cloudinary.com/obosit-prd-ch-clry/image/upload/v1682348428/Investor%20Relations%20%28IR%29/%C3%85rsrapport%202022/OBOS_%C3%85rsrapport_2022-web.pdf)
- OBOS. (Lest 14.09.23). *Historien om OBOS*.  
<https://www.obos.no/dette-er-obos/historien-om-obos/>
- Ormsundveien Økogrend & Fragment. (2022). Byøkologisk forsøksområde - innspill til reguleringsarbeid.  
<https://static1.squarespace.com/static/599334f9a5790acfd05cf4ba/t/5f4bc21f81a96034f67fcf11/1598800433112/Innspill+til+reguleringsplan.pdf>
- Oslobolig. (2023). *Om Oslobolig*. <https://oslobolig.no/om-oslobolig/>
- Oslo kommune. (2019). *Byrådssak 145/19 Nye veier til egen bolig*.
- Oslo kommune v/ Byrådet. (2015). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2015-2019*  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1376315-1465814683/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Byr%C3%A5det/Plattform%20for%20byr%C3%A5dssamarbeid%20mellom%20Arbeiderpartiet%2C%20Milj%C3%B8partiet%20De%20Gr%C3%B8nne%20og%20Sosialistisk%20Venstreparti%20i%20Oslo%202015-2019.pdf>
- Oslo kommune v/ Byrådet. (2019). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023*.  
<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>
- Oslo kommune v/ Byrådet for byutvikling. (2019). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*.
- Osnes, S. M. (2022). Bolig som velferdsgode og markedsvarer i en storbykontekst – en analyse av boforhold og vanskeligstilthet. *Tidsskrift for boligforskning*, 5(2), 53-69.  
<https://doi.org/10.18261/tfb.5.2.2>
- Pedersen, O. (2021a). Kort sagt, mandag 26. juli. *Aftenposten*.  
<https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/ppO7gw/kort-sagt-mandag-26-juli>
- Pedersen, O. (2021b). Oslo har en boligkrise. Og det finnes midler til å løse den. *Aftenposten*.  
<https://www.aftenposten.no/meninger/debatt/i/7KXMJ3/oslo-har-en-boligkrise-og-det-finnes-midler-til-aa-loese-den>
- Pedersen, O. (2023). Hagegata 30, med sin historikk og plassering midt på Tøyen torg, bør brukes til å bygge nabolag og møte det akutte, lokale boligbehovet. *Vårt Land*.  
<https://vartoslo.no/hagegata-30-hagegata-31-munchmuseet/hagegata-30-med-sin-historikk-og-plassering-midt-pa-toyen-torg-bor-brukes-til-a-bygge-nabolag-og-mote-det-akutte-lokale-boligbehovet/462873>

- Pedersen, O., Heen, J., Renault, H., Mahamed, A., Hjallen, K., Sandal, J. E., & Nuur, A. (2021). Et angrep på nabolaget. <https://www.nrk.no/ytring/et-angrep-pa-nabolaget-1.15376906>
- Pellissery, S., & Lodemel, I. (2020). Property and Social Citizenship: Social Policy beyond the North. *Social policy and society : a journal of the Social Policy Association*, 19(2), 275-292. <https://doi.org/10.1017/S1474746419000575>
- Poppe, C., & Kempson, E. (2023). *Dyretid 4: Det er ikke over ennå. Husholdenes økonomiske trygghet i august 2023.*
- 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>
- Purcell, M. (2014). Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City. *Journal of Urban Affairs*, 36(1), 141-154. <https://doi.org/10.1111/juaf.12034>
- Revold, M. K., & Arnesen, P. K. (2021). Andelen leietakere øker. SSB. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket>
- Revold, M. R., & With, M. L. (2022). Leietakere mindre fornøyd med livet. *Statistisk sentralbyrå, SSB analyse 2022/3. Leietakere mindre fornøyd med livet*
- Sletner, C. (2020). *Innsats for leie i alternative boformer: Rapport om leieboeres egeninnsats i Ormsundveien Økogrend og Enebakkveien 37.* <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Innsats%20for%20leie%20i%20alternative%20boformer.pdf>
- Slåen, Å. (2022). Oslo lova 1000 bustader neste år – er langt unna målet. NRK. <https://www.nrk.no/osloogviken/oslo-kommune-slit-med-a-fa-pa-plass-tredje-bustadsektor-1.15951497>
- SSB. (2023). *Boforhold, registerbasert.* <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/statistikk/boforhold-registerbasert>
- Stamsø, M. A. (2009). Housing and the Welfare State in Norway. *Scandinavian political studies*, 32(2), 195-220. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9477.2008.00223.x>
- Støa, E., Høyland, K., Narvestad, R., Denizou, K., Larsen, T., Vollan, V., Gjessen, T., Molden, M., & Blanc, C. (2022). *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot.*
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010.*
- Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2018). The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *European journal of housing policy*, 18(1), 124-142. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1162078>
- Sørvoll, J., & Hansen, I. L. S. (2021). Gode intensjoner, men mange ubesvarte spørsmål. En kommentar til Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021–2024. *Tidsskrift for boligforskning*, 4(2), 146-156. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-02-04>
- Sørvoll, J., & Nordvik, V. (2020). Social Citizenship, Inequality and Homeownership. Postwar Perspectives from the North of Europe. *Social policy and society : a journal of the Social Policy Association*, 19(2), 293-306. <https://doi.org/10.1017/S1474746419000447>
- TBBL. (2020). *Tøyen boligbyggelag: Rapport 2020.* [https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/tbbl\\_rapport\\_web.pdf](https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/tbbl_rapport_web.pdf)

- TBBL. (2021). *Hagegata 30 som pilot for tredje boligsektor*.  
[https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/h30\\_digital\\_publicasjon\\_isbn.pdf](https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/h30_digital_publicasjon_isbn.pdf)
- TBBL. (2022). *Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo*.  
[https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/kartlegging\\_pilotmuligheter\\_tbbl\\_web.pdf](https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/kartlegging_pilotmuligheter_tbbl_web.pdf)
- Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse : en innføring i kvalitative metoder* (5. utg. ed.). Fagbokforl.
- Tranøy, B. S., Stamsø, M. A., & Hjertaker, I. (2020). Equality as a driver of inequality? Universalistic welfare, generalised creditworthiness and financialised housing markets. *West European politics*, 43(2), 390-411.  
<https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1612161>
- Turner, L. M., & Wessel, T. (2019). Housing market filtering in the Oslo region: pro-market housing policies in a Nordic welfare-state context. *International journal of housing policy*, 19(4), 483-508. <https://doi.org/10.1080/19491247.2018.1540740>
- Umblijs, J., von Simson, K., & Mohn, F. A. (2019). *Boligens betydning for annen velferd: en gjennomgang av nasjonal og internasjonal forskning*.
- Unlimited, T. (Lest 19.09.23). *Om oss*. <https://www.toyenunlimited.no/om-oss>
- Vassenden, A., Lie, T., & Skoland, K. (2012). *"Man må ha en plass å bo" - En sosiologisk studie av vanskeligstilte i et boligeierland*.
- Velle, V. (2023). Boligaktivister plantet flagg på kommunal tomt i Ekebergskråningen. *Vårt Oslo*. <https://vartoslo.no/arild-eriksen-bolig-fragment/boligaktivister-plantet-flagg-pa-kommunal-tomt-i-ekebergskraningen/466629>
- Weaver, T. P. R. (2018). A City of Citizens: Social Justice and Urban Social Citizenship. *New political science*, 40(1), 84-102. <https://doi.org/10.1080/07393148.2017.1417193>
- Aarhus, C. (2020). OBOS vil åpne boligmarkedet for flere *Byggeindustrien*.  
<https://www.bygg.no/obos-vil-apne-boligmarkedet-for-flere/1442725!/>
- Aarland, K., & Reid, C. K. (2019). Homeownership and residential stability: does tenure really make a difference? *International journal of housing policy*, 19(2), 165-191.  
<https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1397927>

# Vedlegg

## Detaljert oversikt over dokumenter

Aktør	Type dokument	Overskrift
Regjeringen	Strategidokument	«Alle trenger et trygt hjem: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024)
Oslo kommune	Strategidokument	Byrådssak 145/19: Nye veier til egen bolig
Oslo kommune v/Byrådet	Strategidokument	Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023
Oslo kommune v/Byrådet	Strategidokument	Oppstartsnotat Nye boligkvaliteter (2020)
Oslo kommune	Strategidokument	Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2015-2019
Oslo kommune	Prosjektrapport	Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk
Oslo kommune	Nyhetsartikkel	Nå er alternativene klare for den tomme blokka (Dagsavisen, 2021)
Tøyen boligbyggelag	Prosjektrapport	Kartlegging av pilotmuligheter i Bydel Gamle Oslo
Tøyen boligbyggelag	Prosjektrapport	Rapport 2020
Tøyen boligbyggelag	Prosjektrapport	Hagegata 30 som pilot for tredje boligsektor
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel	Tre markedsmyter i boligpolitikken (Klassekampen, 2023)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel	Vil mobilisere nabolaget (Arkitektnytt, 2022)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	OBOS har store utfordringer (Dagsavisen, 2021)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Et angrep på nabolaget (NRK, 2021)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel	Boligaktivister plantet flagg på kommunal tomt i Ekebergskrånningen (Vårt Oslo, 2023)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Kort sagt, mandag 26. juli (Aftenposten, 2023)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Oslo har en boligkrise. Og det finnes midler til å løse den. (Aftenposten, 2023)

Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel	Sårt behov for familieeiligheter: Slik vil beboerne ha det (Dagsavisen, 2023)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Utbyggermytene til Civita virker ikke (Dagsavisen, 2023)
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Hagegata 30, med sin historikk og plassering midt på Tøyen torg, bør brukes til å bygge nabolag og møte det akutte, lokale behovet
Tøyen boligbyggelag	Nyhetsartikkel	Tøyen boligbyggelag har saumfart Gamle Oslo etter boligtomter som ikke styres etter markedsprisene
Ormsundveien Økogrend	Strategidokumenter	Vedteker for Stiftelsen Ormsundveien Økogrend
Ormsundveien Økogrend	Prosjektrapport	Innsats for leie i alternative boformer Rapport om leieboeres egeninnsats i Ormsundveien Økogrend og Enebakkveien 37 (Byantropologene)
Ormsundveien Økogrend	Prosjektrapport	Ormsundveien Økogrend
Ormsundveien Økogrend	Prosjektrapport	Byøkologisk forsøksområde – innspill til reguleringsarbeid
Ormsundveien Økogrend	Nyhetsartikkel/leserinlegg	100 Arild Eriksen er ikke nok, skriver Marie Hallandvik Hortemo
Ormsundveien Økogrend	Nyhetsartikkel	Oslo lover 1000 bustader neste år – er langt unna målet (NRK, 2022)
Ormsundveien Økogrend	Nyhetsartikkel	Hvordan vil vi bo? Rimelige byøkologiske boliger i hovedstaden (Cultura Bank, 2020)
Ormsundveien Økogrend	Nyhetsartikkel	– Dagens boligmarked passer ikke lenger livene vi lever (Morgenbladet, 2021).
OBOS	Årsrapport	Årsrapport 2022: Vi bygger muligheter
OBOS	Strategidokument	Ett OBOS: Strategi 2021-2026
OBOS	Nyhetsartikkel	1000 leiligheter solgt med Deleie og Bostart (OBOS, 2022)
OBOS	Nyhetsartikkel/leserinlegg	Hvor er kommunen når boligkrisen rammer Oslo?
OBOS	Nyhetsartikkel	De er testpiloter i eget hjem. Slik har starten vært. (Bergens Tidende, 2023)
OBOS	Nyhetsartikkel	Fire av ti nye OBOS-leiligheter selges med boligkjøpsmodeller (OBOS, 2022)

OBOS	Nyhetsartikkel	Generalforsamling 2022 – bred tilslutning om satsingen på boligkjøpsmodeller (OBOS, 2022)
OBOS	Nyhetsartikkel	Høy boligbygging og økt satsing på sosial bærekraft (OBOS, 2022)
OBOS	Nyhetsartikkel	Ny OBOS-satsing skal få flere tusen inn på boligmarkedet (OBOS, 2022)
OBOS	Nyhetsartikkel	Obos frykter boligbrems: – Vil ramme spesielt unge boligkjøpere (Dagsavisen, 2023)
OBOS	Nyhetsartikkel	OBOS vil åpne boligmarkedet for flere (2020)
OBOS	Nyhetsartikkel	– Vi skal tilby boliger, også i nedgangstider (OBOS, 2021)
Fredensborg	Årsrapport	Årsrapport 2022
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Samfunnsansvar (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Prosjektrapport	Leie til eie
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Leie til eie (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Leie til eie får flere inn på boligmarkedet (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Øker leie til eie i utfordrende Oslo-marked (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Leie til eie ble redningen for paret (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Drømmen er å eie min egen bolig (fredensborgbolig.no)
Fredensborg	Nyhetsartikkel/nettside	Tildelt 100 boliger på leie til eie
Fredensborg	Nyhetsartikkel	De hadde nesten gitt opp å kunne kjøpe seg egen bolig (Aftenposten)