



AALBORG UNIVERSITET
KØBENHAVN

Aalborg Universitet København

A. C. Meyers Vænge 15

2450 København SV

Danmark

Studenterrapport

Uddannelse: By, bolig og bosætning

Semester: 10. Semester

**Titel på projekt: Boligprisenens
Konsekvenser for førstegangskjøpere i**

Oslo og kommunes tiltak.

Projektperiode: Februar 2022-September 2022.

Vejleder: Jesper Ole Jensen

Studienummer.: 20201649

Medlemmer: Bendik Berge

Antal normalsider: 64

Antal anslag: 145 770

Afleveringsdato: 26. September, 2022.

Resumé:

This thesis is a case study which seeks to elaborate the consequences of the high housing prices in Oslo municipality, and what specific measures the municipality can initiate to stem the development. The study focuses on first-time buyers and people with average income and their opportunities on the housing market.

The main findings of the study are that the rising house prices have led to the fact that, compared to income and the number of homes, this group can afford are fewer homes today than in the past. The study also elaborates on which initiatives the municipality has started and several projects the municipality is investigating in this context.

The study draws on theory about social sustainability and mixed residential areas as a tool to shed light on the situation in Oslo and what effects social sustainability and mixed cities can have.

Boligprisenes konsekvenser for førstegangskjøpere i Oslo og kommunens tiltak

Spesiale i By, Bolig og Bosætning

Høsten 2022

Innholdsfortegnelse

1, Introduksjon	s. 4
1.1 Dagens situasjon i hovedstaden	s. 6
1.2 Oppgavens relevans	s. 8
1.3 Oppgavens problemstilling	s. 9
2. Teoretisk rammeverk	s. 10
2.1 Nyliberalismen og medførte endringer	s. 10
2.1.1 Endringer i norsk plansystem	s. 10
2.1.2 Stiavhengighet	s. 12
2.2 Planleggings-konflikter	s. 13
2.2.1 Eiendomskonflikt	s. 14
2.2.2 Kommodifisering	s. 14
2.3 Mono- og polysentrisk bystruktur	s. 15
2.3.1 Regional planlegging	s. 16
2.3.2 Byregioner og byvekstvtaler	s. 17
2.4 Sosial bærekraft	s. 18
2.4.1 Fordeling og mangfold	s. 19
2.4.2 Sosial miks og nabolageffekter	s. 19
3. Metode	s. 20
3.1 Kvalitativ tilnærming	s. 22
3.1.1 Kvantitativ tilnærming	s. 22
3.2 Casestudie	s. 23
3.2.1 Avgrensing av case	s. 24
3.3 Datainnsamling	s. 24
3.3.1 Intervjumetode	s. 24
3.3.2 Informantutvelgelse	s. 25
3.4 Dataanalyse	s. 26
3.5 Reliabilitet, Validitet, Objektivitet og Overførbarhet	s. 27
3.6 Forskningsetikk	s.29

4. Norsk boligpolitikk- og historie -----	s. 30
4.1 Husbanken og boligstandard -----	s. 31
4.1.1 Kommunal tomtepolitikk og bygging -----	s. 32
4.2 Politisk vending skaper endringer -----	s. 35
4.3 Boligpolitisk historie fra 90-tallet, til i dag -----	s. 38
4.3.1 90-tallets turbulente tid -----	s. 39
4.3.2 Mot dagens boligpolitikk -----	s.40
5. Presentasjon av case -----	s. 41
5.1 Politisk endring -----	s. 41
5.1.1 Nye muligheter for å eie bolig -----	s. 42
6. Analyse -----	s. 43
6.1 Analyse av underproblemstilling 1 -----	s. 43
6.2 Konsekvenser og bekymringer -----	s. 49
6.3 Underproblemstilling 2 -----	s. 50
6.3.1 Analyse av underproblemstilling 2 -----	s. 50
7. Diskusjon -----	s. 64
7.1 Konsekvenser av boligprisveksten -----	s. 64
7.2 Tiltak som kan, lette -----	s. 65
7.3 Konklusjon -----	s. 67
7.3.1 Begrensninger ved studien -----	s. 67

1 Introduksjon.

Denne masteroppgaven omhandler hva den høye boligprisveksten i Oslo kommune kan føre til av forskjellige utfordringer for folk, nærmere bestemt førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlige inntekter. Oppgaven skal også omhandle hvilke konkrete tiltak Oslo kommune har eller kan igangsette for å gjøre det enklere for denne gruppen å entre boligmarkedet. Oslo kommunes røde byråd, har i de senere år blitt mer opptatt av denne problemstillingen, og oppgaven vil også inneholde hvilke konkrete tiltak kommunen selv ønsker å sette i gang, for å gjøre det enklere for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlige inntekter å etablere seg på boligmarkedet. Hvor skal sykepleieren, politikonstabelen og pedagogene bo, dersom det er ønskelig å fortsette å jobbe i Oslo?

Tiårene etter andre verdenskrig var det politisk enighet om at et mål for landet var å ha tilstrekkelig med gode og romslige boliger for enhver innbygger. En statlig subsidiering, som for så vidt kunne sees i de fleste vesteuropeiske nasjoner, skulle bidra til at landets innbyggere fikk tak over hodet, og man gikk deretter i gang med å gi nordmenn statlig støtte, fradragsrett for gjeldsrenter og generelt lav beskatning av boliger. Ved føring av denne politikken har Norge gått fra å ha en selveierandel i boligsammenheng på 51% i 1945, til ca. 77% i 2001, en høyere andel enn andre vesteuropeiske land (Sørvoll, 2011, s, 20-22).

Fra Einar Gerhardsens første periode som statsminister i 1945, var boligpolitikken målsetning å bygge boliger til akseptable priser. I tråd med målet var boligpolitikken fra 1945 til utover 1980-tallet, å sørge for at hele befolkningen fikk tilgang til sosialt forsvarlige hjem, og prismessig rimelige sett i forhold til inntekt. Ambisjonen frem mot 70-tallet var at kun 20 prosent av en gjennomsnittlig industriarbeiders lønning, skulle avsees til boutgifter for husholdningen. Disse fremadstrebbende boligpolitiske målene ble forsøkt gjennomført via et samarbeid bestående av stat, kommune og boligkooperasjonen. Den norske stats såkalte «Husbanken» bistod med givelse av lån til blant annet selvbyggere og kooperasjoner med tilfredsstillende betingelser sett i form av lave renter og lengre avbetalingstider.

To tredjedeler av de nyoppførte boligene ble i løpet av perioden 1950-1995 hovedsakelig finansiert av Husbanken. Regulerer av det offentlige var også en del av boligpolitikken på denne tiden (Sørvoll, 2011, s, 22).

På lokalt nivå, bidro også kommunene gjennom en tomtepolitikk som fungerte ved at kommuner kjøpte tomter og videresolgte til en kommunens innbyggere for en lav sum, til folk som bygde hus selv, eller til boligkooperasjonen. Bygging fra boligkooperasjonens side foregikk på ikke-kommersiell måte, og på dette vis ble bygging og omsetningen til en viss grad skjermet fra markedet i tiden mellom 1945 og 1981. Boligpolitikken har endret seg fra slutten av 70-tallet, og har gått fra å ha en sterkere sosial agenda, til dagens boligpolitikk og marked, som kan sies å være nyliberal (Sørvoll, 2011, s, 22-23).

Med Willochs høyreregjering og arbeiderpartiets sosialdemokratiske styre, har boligpolitikken med tiden endret seg vesentlig. På 80-tallet opphørte den tidligere kommunens tomtepolitikk flere steder, og tomtemarkedet ble deregulert. I det samme tiåret ble flere områder i boligpolitikken endret, ved blant annet husleieregulering i utleiesektoren, samt prisregulering tilknyttet borettslagsleiligheter ble til en grad avvirket og dagens borettslagsboliger er sidestilt med eierboliger i lovgivningen. Årsakene til endringene i boligpolitikken og reguleringer på boligmarkedet var ifølge politikerne og embetsverket at blant annet subsidier og reguleringer hadde blitt overflødig og unødvendige ettersom boligbyggingen var høy og velstandsnivået til nordmenn steg, noe som ifølge politikerne hadde ført til at landets innbyggere nå var i stand til å løse boligbehovet via markedet alene (Sørvoll, 2011, s, 22-23).

Subsidier og reguleringer ble dermed satt til side, ettersom politikere nå hevdet at markedet skulle være tilstrekkelig. Norges boligpolitikk har gått fra å ha et politisk mål som dreide seg om å skaffe befolkningen sosialt forsvarlige boliger, som i tillegg var tilknyttet utgifter som en vanlig arbeider kunne finansiere, til dagens søkelys på såkalt «Vanskeligstilte grupper». Boligpolitikken har altså hatt en vending fra å omhandle det sosiale og allmenn befolkning til fra 1990-tallet og ut, til å handle om støtteordninger til eldre, flyktninger, bostedsløse og vanskeligstilte grupper (Sørvoll, 2011, s, 285-286).

Det som en gang i tiden ble omtalt som «en av sosialdemokratiets største suksesser» (Sørvoll, 2016, s, 187), har fra med tiden endret seg til en boligpolitikk skapt for en befolkning med høyt velstandsnivå og evner til å løse sine boligbehov på eget vis via det åpne markedet, styrt hovedsakelig av private aktører, i et marked hvor private entreprenører og lignende, skaper boliger til befolkningen. Den nyliberale vendingen i norsk boligpolitikk har ført til endringer på boligmarkedet, spesielt i Oslo Kommune og omegn.

1.1 Dagens situasjon i hovedstaten

Boligsektoren i dag kan sies å være inndelt i to, med den kommersielle markedsstyrte sektoren, bestående av eie- og leieboliger, og den offentlige sektor som i hovedsak er knytt til de mest vanskeligstilte innbyggerne i landet (Prosser, 2020, s, 180-183). Boligprisstigningen i Oslo har vært betydelig de siste tiårene, og spesielt de siste ti år. Antall tilgjengelige boliger for en typisk førstegangskjøper har i løpet av årene blitt færre og færre for hvert år som går. I 2010 hadde førstegangskjøpere ifølge NBBL råd til 39% av boligene i Oslo kommune, i 2021 har dette tallet sunket til 0.9% (Norges Boligbyggelags Landsforbund, 2021).

De kraftige boligprisøkningene har ført til at det som enslig førstegangskjøper er vanskelige enn noen gang å etablere seg på boligmarkedet i Oslo. Sykepleierindeksen viser til de samme utfordringene for personer med en inntekt på 600.000, - NOK i inntekt. Ifølge tall fra Eiendom Norge har en sykepleier i dag muligheter for å kjøpe 1.3 % av dagens ledige boliger i Oslo (Eiendom Norge, 2021). Utviklingen for de nevnte grupper har totalt sett vært kraftig og det kan hevdes å være utfordrende med tanke på Norges historiske mål om viktigheten av å eie egen bolig, som ved denne utviklingen kan få historiske konsekvenser i denne forbindelse.

Den kommersielle og offentlige boligsektor som i dag regjerer, har vært gjenstand for diskusjon i flere debatter og boligpolitiske sammenhenger med tiden. Er det ønskelig å gjøre noe med dagens situasjon, og har det politisk oppbakking i Oslo kommune? Ja er svaret ifølge kommunens bystyre, som med byrådsleder, Raymond Johansen har lovet flere rimelige boliger til kommunens brannkonstabler, sykepleiere og lærere mm. (Kristiansen Aass, 2021). Byrådet lovet at Oslo skulle være i stand til å tilby 1000 nye og rimeligere boliger til innbyggerne innen år 2023.

Boligdebatten i Oslo.

I de senere år har debatten om boligprisstigningen i Oslo kommune fått mye oppmerksomhet i både media og politisk innad i kommunen. Sykepleierindeksens beregninger om antall boliger som er tilgjengelig for en person med en inntekt på drøye 600.000,- har vist til en kraftig nedgang med årene. Det samme gjelder for den såkalte «typiske førstegangskjøper». Med dagens byråd, bestående av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti, har søkelyset på en mer boligsosial politikk fått medfart etter skiftet av byrådet i 2015 (Oslo kommune, 2022a).

I et intervju med Aftenposten går nåværende byrådsleder, Raymond Johansen, inn for at kommunen ser for seg en variert satsing på forskjellige boligalternativer som eksempelvis «Leie til eie» og «Etablererbolig». Johansen sier i intervjuet at «20 prosent av alle nybygg» er et volum av nye boliger, han ser for seg vil kunne være mulig å etablere (Røed-Johansen & Stolt-Nilsen, 2019). Målsetningene til byrådet kan sies å være en nytenkende måte å snakke om samt vektlegge utfordringene knyttet de høye boligprisene og stigningene man har sett i kommunen de siste tiårene.

Tredje boligsektor.

Boligprisstigningene i Oslo kommune har vært kraftige, sammenlignet med andre større byer i Norge de siste tiårene. Førstegangskjøperes mulighet til å entre boligmarkedet har til dels vært styrt av foreldres evne til å bistå økonomisk. En kartlegging gjort av samfunnsøkonomisk analyse fra 2018, med data fra Statistisk sentralbyrå, viser at 51 prosent av førstegangskjøpere i Oslo fikk foreldrehjelp, sammenlignet med 41 prosent i resten av landet samlet (Wig, 2021). Prisstigningen kan hevdes å være en av årsakene til dette, ettersom gjennomsnittlig kvadratmeterpris på blokkleiligheter i Oslo har steget fra 42 572,- i 2010, til 92 213,- i 2021, en prosentstigning på totalt 116,6 % på 11 år (Statistisk sentralbyrå, 2022a), og 199 % fra 2003 til 2018 (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 4)

Den kraftige stigningen har ført til at kommunen i 2019 la frem «Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk», hvor kommunen fremlegger planer og mål for å endre dagens boligsituasjon for flere, med diskusjoner rundt en tredje boligsektor.

Fra kommunens side er tankene rundt en tredje boligsektor rettet mot personer som i dag sliter med å komme inn på boligmarkedet i Oslo, men som faller utenom det kommunale boligmarkedet som er rettet mot vanskeligstilte grupper (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 7). I kunnskapsgrunnlaget legges det vekt på viktigheten av en sosialt bærekraftig byutvikling og boligpolitikk hvor boligmarkedet er velfungerende, i så måte at innbyggerne kan velge hvor de ønsker å bo og at markedet inneholder et tilstrekkelig mangfold av boliger med overkommelige priser.

Boligprisstigningen har vokst drastisk mye høyere enn lønningene, noe som har ført til at det har blitt mer krevende for personer med normale inntekter å entre boligmarkedet. Årsakene til prisveksten er sammensatt, men et for lavt antall boliger er bygd, samt boligkjøp av investorer (sekundærbolig) er å finne blant forklaringene fra Oslo kommune (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 7).

En tredje boligsektor kan åpne for andre boligløsninger enn det som eksisterer i dagens marked, og kan innebære fleksible og blandede boliger. Sektoren vil kunne tilby boliger som er plassert mellom det kommersielle og kommunale tilbud, og kan omfatte eie- og leieboliger. Sektoren kan bære preg av trygghet og rimeligere tilgang til boliger for kommunens innbyggere, som vil skape en blandet beboertetthet i nabolag og byen som helhet (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 153).

1.2 Oppgavens relevans.

Oslo kommune, som andre kommuner i Oslo, skal ta hensyn til «Nasjonale forventninger» når de planlegger byen. Nasjonale forventninger skapes hvert fjerde år av regjeringen, og i dokumentet legges det vekt på flere hensyn kommunen skal arbeide etter. I NF fra 2019 blir opprettholdelse og skapelse av et bærekraftig velferdssamfunn, økologisk bærekraft og sosial bærekraftige samfunn vektlagt (Nasjonale forventninger, 2019, s,3). Boligprisene i Oslo har i lang tid vært et tema som har gått igjen i mediene og politisk. Boligprisveksten har vært høyere enn i andre byer i landet, og spørsmål har blitt reist rundt hvilke verktøy som skal brukes for å skape et mer inkluderende boligmarked. Sykepleierindeksen de senere år viser hvor liten andel av omsatte boliger på markedet en sykepleier kan få finansiering til, og tallene går bare en vei.

1.3 Oppgavens problemstilling.

Problemstillingen i oppgaven skal forsøke å finne svar på hva de stigende boligprisene kan føre til og om Oslo kommune har verktøy som kan være til hjelp i denne sammenheng. Hvilke konkrete tiltak har kommunen til rådighet, om de i det hele tatt har noen, er et av målene for oppgaven. Problemstillingen har to underproblemstillinger som deler oppgaven i to, for å kunne besvare oppgaven på en mer nøyaktig måte. Studiens hovedproblemstilling vist nedenfor:

Kan boligprisveksten i Oslo kommune få konsekvenser for mennesker med gjennomsnittlige inntekter, og har kommunen verktøy for å demme opp for de eventuelle utfordringene?

De to underproblemstillingene er delt opp på følgende vis:

1) Hvilke konsekvenser kan de stigende boligprisene få for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekt i Oslo?

2) Hvilke konkrete tiltak er igangsatt eller planlagt av Oslo kommune, for å gjøre det enklere for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekt å komme inn på boligmarkedet i Oslo kommune?

2. Teoretisk rammeverk.

I dette kapitlet vil jeg fremlegge teoretiske perspektiver som kan bidra med å forklare hvor store og komplekse utfordringene er, knyttet til byutvikling, gjennom ideologiske endringer over tid og hvordan utfordringer knyttet til boligmarkedet kan forstås. De siste tiårs boligprisvekst i Oslo kan sees i sammenheng med flere nyliberale endringer i henhold til bortskaffede reguleringer og det markedsstyrte markedet. Endringene i plansystemet i Norge er med på å forklare hvorfor byrådet i Oslo kommune har sett seg villige til å introdusere en ny boligsektor for å øke mulighetene til flere som i dag har problemer med å entre boligmarkedet i Oslo.

2.1 Nyliberalismen og medførte endringer.

David Harvey har i sin bok *A brief history of neoliberalism* fra 2007, forklart endringer i statens rolle via politiske og ideologiske endringer. Statens rolle er ifølge Harvey å tilrettelegge for en sterk individuell eiendomsrett, det frie markedet og fri handel. Disse institusjonelle tilretteleggelser skal sikre individuell frihet, samt det juridiske rammeverkets viktige deler i forbindelse med kontraktsforpliktelser mellom juridiske personer på det åpne markedet. Det er dermed viktig at staten legger til rette for friheten til bedrifter og selskaper som i disse tilfeller er enkeltpersoner. Selskaper og gründervirksomhet er sett på som svært viktige i sammenheng med verdiskaping og innovasjon, og fire markeder og fri handel sees på som den avgjørende måte å avskaffe fattigdom i egen stat og i verden (Harvey, 2007, s, 64-65).

Hva angår privat eiendomsrett og privatisering av eiendeler, er den neolibérale tanke knyttet til at disse er viktige faktorer i oppnåelsen av økonomisk utvikling og bedringen av menneskers velferd. Sektorer som tidligere var drevet og regulert av staten bør overføres til det private og dereguleringer bør forekomme og frigjøres fra statlig kontroll. Konkurransen mellom individer, firmaer, byer og nasjoner er ansett som en styrke. Privatisering, konkurranse og deregulering hevdes å være det som skal til for å eliminere byråkratiets treghet og øke effektiviteten, redusere kostnader og til forbedre tilbudet til folket (Harvey, 2007, s,65)

2.1.1 Endringer i norsk plansystem

Fra tiden rundt 1980 har den offentlige planleggingens rolle blitt redusert, og kommunen som helhet har minsket aktivitet i arealplanleggingen, med de tidligere tomteselskaper og

Husbanken forminskede roller, samt boligkooperasjoners nye rolle som markedsaktør. I dag står både konsulenter og private aktører fritt til å utarbeide planforslag og drive planprosessen til den så sendes til kommunen for behandling. Kommunens inaktivitet i denne sammenheng, har endret reguleringsplanleggingen, der hovedsakelig private aktører former planforslagene, samtidig som disse er koplet til byggeprosjekter. Byutviklingen har dermed endret seg til en mer prosjektbasert byutvikling, hvor utbyggerne må vurdere hva de ønsker å bygge i tråd med markedet og vedtatte arealplaner. Det blir dermed synlig at dagens by- og boligutvikling skjer hovedsakelig i samarbeid med private utbyggere, mer enn tidligere, da kommunene selv tok større ansvar i eksempelvis forsyningen av boliger til innbyggerne (Aarsæther, Falleth, Nyseth, 2018, s, 76-77)

Arealplanleggingen har gått gjennom et karakterskifte, da planleggingen tidligere ble skapt av fagfolk, til en samfunnsplanlegging styrt av politikere som er avhengige av private aktørers interesse av eksempelvis boligbygging. Denne endringen ser man også generelt i offentlig styring, hvor offentlig sektor er farget av samarbeid og samstyring. Dagens styrings- og verdilogikker i planleggingen eksisterer delvis uavhengig, og deles ofte inn i tre deler, hvor den første er et hierarkisk system i offentlig styringssystemer, der en markedsbasert planlegging skal ta hensyn til behov knyttet til utbygging og den nettverksbaserte planleggingen hvor aktører er avhengig av hverandre. I dag skapes areal- og samfunnsdelen til en kommune ofte i samarbeid med kommunen og forskjellige aktører som næringsliv, lokalsamfunn og organisasjoner i kommunen (Aarsæther et al., 2018, s, 79).

Boligplanleggingen har vært under endring siden tiden rundt 1985, da det ble åpnet opp for at andre enn kommunen skal være frie til å skape reguleringsplaner (detaljregulering) som kommunen må behandle politisk. Reguleringsplanleggingen kan sies å ha blitt forskyvet over til private aktører og vekk fra det kommunale. Dette sees også igjen i den tidligere utbyggingen av boliger og tomtepolitikken som var gjeldene før 80-tallet, som i dag utføres hovedsakelig av private aktører (Aarsæther et al., 2018, s, 79-80).

Begrepet Network Governance har i nyere tid blitt koblet til planleggingen, og begrepet er ensbetydende med samstyring og skapelsen av styringsnettverk, hvor søkelyset i dette tilfellet blir rettet mot samarbeidet bestående av aktører med ulike ressurser som samarbeider med å løse planutfordringer. Her fremkommer et pragmatisk syn på offentlig forvaltning og prosesslederen er planlegger i kommunen. De ulike aktørene, utbyggere, organisasjoner og myndigheter samarbeider for å oppnå målsetningene som skapes sammen. I kommunal planlegging og byplanlegging kan det oppstå dilemmaer underveis, og konflikter. Forhandlinger mellom kommunen og private utbyggere kan oppkomme, og de to parter målsetningen rundt bærekraftig byutvikling og lønnsomme prosjekter kan være utfordrende å løse, ettersom målsetninger kan være ulike, med økonomisk vinning på en side, og bærekraftig utvikling på den andre (Aarsæther et al., 2018, s, 79-81).

2.1.2 Stiavhengighet

Begrepet stiavhengighet kan i sammenheng med boligpolitikk og endringer av systemer brukes til å forklare hvorfor endringer tar tid eller ikke blir realisert, selv om det kan være situasjoner der det er behov for å endre et system eller reguleres for å løse en utfordring. I sammenheng med utleietilbud av boliger og boligformer, kan reguleringer og reformer sees i dette lyset, på bakgrunn av sosiale institusjoners endringer over tid, som kan hevdes å være tidkrevende og oppleves som utfordrende i sammenheng med endring av systemer (Sandlie & Sørvoll, 2017, s, 47-48).

Det kan hevdes at en gammel vane er vondt å vende, og nettopp slik kan det virke når det kommer til endringen av institusjoner og løsninger. Ulike forsøk på endring av politikk og arbeidsmetoder kan bli møtt av mye motstand og vil dermed være tjent av god argumentasjon for å få til endringer i systemet. I forbindelse med boligpolitikk kan endringer i normer og prosedyrer være utfordrende å forandre, ettersom flere aktører er berørt og etablerte interesser i boligsektoren kan sies å være mange. Dette kan igjen føre til at endringene sees på som vanskelige og risikofylte, og endringer kan dermed være utfordrende å få gjennomført fordi den regjerende løsningen har vært suksessfull gjennom tiden (Sandlie & Sørvoll, 2017, s, 48).

Endringer i norsk boligpolitikk kan dermed se seg vanskelig å forandre, grunnet politiske beslutninger som på et tidspunkt i historien ble fattet. Regler og reguleringer trenger er ikke dermed sagt at står nedskrevet i stein til evig tid, men beslutninger som er tatt og som har vært gjeldene i lang tid, kan være kostbare å reversere. En institusjonell ordning kan være svært godt forankret. Det kan også argumenteres for at jo flere positive utfall en ordning eller regelverk har hatt, desto vanskeligere blir det å bryte det ned eller endre (Pierson, 2004, s, 19-21).

2.2 Planleggings-konflikter

I moderne by- og boligplanlegging kan planleggerne belage seg på store utfordringer knyttet til hva som skal plasseres hvor og hvordan dette skal henge sammen med de allerede eksisterende byrom og planer for utvikling. Planleggingen inneholder i dag flere aspekter sammenlignet med tidligere, og bærekraftighet i utviklingen av byene, har stort fokus i dagens utvikling. Scott Campbells teori om den moderne byplanleggings store utfordringer, den såkalte «Planleggingstriangelet», demonstrerer disse utfordringene. Triangelet er bestående av tre viktige faktorer i planleggingsfasen, derav den økonomiske, sosiale og den økologiske. Til sammen skal faktorene balanseres på en måte som fremmer samfunnet.

Den økonomiske faktoren legger vekt på at planleggingen fokuserer på byen som lokasjon for produksjon, konsumpsjon og distribusjon, samt det stedet hvor innovasjon og nytenkning hører hjemme. Byen er i dette henseende sett på som en del av en konkurranse mellom andre byer og markeder, og dette innebærer også markedsområder i byen samt pendleroner. Den økologiske faktoren i planleggingen omhandler i Campbells triangel et syn på byen som produsent av avfall og forbruker av ressurser. Byen er i konkurranse med naturen for dets begrensede ressurser, land, og vil i et hvert tilfelle bli sett på som en trussel for miljøet og dets eksistens. Den siste faktorer i triangelet, er den sosiale. Her er planleggeren obs på konflikter som kan oppstå i sammenheng med ressursdistribusjonen også knyttet til ulike tjenester og muligheter for byens innbyggere.

Konkurransen er bestående av byens innbyggere og de forskjellige sosiale grupper som eksisterer, og rommene i byen er sammenhengende med sosiale rom, organisering av nabolag og arbeidsorganisasjoner. Rommet for tilgang og segregasjon (Campbell, 1996, s, 296-298).

2.2.1 Eiendomskonflikt

Når planleggingen skal ta hensyn til disse faktorer, kan det oppstå ubalanse underveis. Den økonomiske, økologiske og sosiale dimensjonen kan hevdes å være divergerende i forhold til hverandre, og her kan en eiendomskonflikt oppstå. Eiendomskonflikten oppstår da forholdet mellom det økonomiske og sosiale aspektet, konkurrerer over bruken av areal og eiendom, eksempelvis gjennom eier av bygg og dets leietakere. Denne konflikten er ofte komplisert, i og med at de begge er avhengig av hverandre. konflikten kan også i enkelte tilfeller føre til en gentrifisering av et område (Campbell, 1996, s, 298).

Konflikten som ifølge Campbell oppstår, kan sees igjen i det norske samfunnet, der planleggerne av byen skal ta stilling til både private boliger og sosial utvikling i lys av en bærekraftig utvikling og hensynet til en sosial utvikling på samme tid. Konflikten skapes i skillelinjen mellom privat utvikling av boliger, som i Norge gjøres relativt fritt uten reguleringer i kraft av et markedsstyrt boligmarked, samtidig som byene skal utvikle i samspill med Nasjonale forventningers uttrykk på utfordringene knyttet til et sosialt bærekraftig samfunn (Campbell, 1996, s, 298).

2.2.2 Kommodifisering

Spekulasjon foregår på flere områder i ulike markeder innen finans, også på boligmarkedet hvor Oslo er den byen i Norge der prisene har steget kraftig de siste årtier. Hva en bolig betyr for folk kan i enkelte tilfeller være ulikt oppfattet. Kommodifisering av boliger betyr kort fortalt at verdien i boligen, går fra å ha en stor bruksverdi til boligens verdi i form av kapital. Madden og Marcuse, bruker begrepet i denne sammenheng om en prosess innenfor boliginvesteringer kan føre til boligens verdi får en annen form enn den tenkte, som i dette tilfellet er tak over hodet til mennesker (Madden & Marcuse, 2016, s, 12-13).

Dette har ifølge de sosiologen og byplanleggeren ført til at i flere byer verden over, har boligspekulanter og selskaper investert i boliger for å leie ut til andre som trenger et sted å bo. Det økonomiske systemet som regjerer, har lagt til rette for disse endringene og utviklingene over tid. Madden og Marcuse mener vi i dag er vi inne i en tid hvor boliger er i ferd med å bli et instrument i finansiell akkumulasjon, og boliger, bygninger og tomter er blitt til varer (Madden & Marcuse, 2016, s, 13-15).

I den samme settingen som kommodifisering og tendensene sett fra de to forfatterne, kan sekundærboliger og boligselskaper som investerer og spekulerer i bolig sees i denne sammenheng. For Ryan-Collins er ikke nødvendigvis mangelen på boliger årsaken til de stigende boligprisene i flere land. Han hevder at spekulering på boligmarkedet er hovedårsaken til den utviklingen som har foregått over de siste tiår. Boligen har to økonomiske funksjoner, det være seg husly, i form av tak over hodet og nærhet til arbeidsplassen, og en økonomisk ressurs som har til hensikt å gi oss muligheten til å spare penger og som en investering (Ryan-Collins, 2019, s, 94-95)

2.3 Mono- og polysentrisk bystruktur

I de største byene i Norge i dag, er begrepet fortetting et ord som går igjen når det er snakkes om by- og boligutvikling. Hvor boliger, kontorer og utvikling skal foregå, er opp til hver enkelt kommune, og denne utviklingen kan knyttes til begrepene om monosentrisk og polysentrisk byutvikling. De to tilknyttede begrepene omhandler i hovedsak om en byutviklingsstrategi skal omhandle konsentrasjon av utvikling i nærhet til byens sentrum, eller om utviklingen skal forekomme via utstrekninger til eksempelvis omkringliggende byer og tettsteder (Aarsæther et al., 2018, s, 132-133).

Tidligere teorier om monosentriske byer, stammer fra blant annet Chicago-skolen, hvor monosentriske byer ble forklart som sirkler på et kart, som omringet et bysentrum, hvor sirklene ble større og større desto lenger vekk fra sentrum man kom. En monosentrisk by fikk oppbakking av økonomer, som forklarte begrepet i sammenheng med boligverdi. Boliger ble mindre og mindre verdt, jo lenger vekk fra byens forretninger og arbeidsplasser (Davoudi, 2003, s, 980-981).

En monosentrisk byutvikling, kan forenklet sies å være en byutviklingsstrategi som går inn for å utvikle seg i nær tilknytning til byens dominerende sentrum, på en fortettende måte (Aarsæther et al., 2018, s, 133).

Den polysentriske byutviklingen, omhandler i hovedsak at utviklingen av byen skjer ved en utstrekning fra bysentrumet. I en polysentrisk variant, vil eksempelvis et godt kollektivtilbud i form av tog- og metroforbindelser være et positivt trekk i dagens utvikling, som foregår med et bærekraftig fokus (Aarsæther et al., 2018, s, 132-133). En polysentrisk byutviklingsmodell vil kunne sees i sammenheng med regionalt planlegging- og samarbeid. Modellen kan bli brukt som et resultat av vekst i utkantsområder av en større by, på bakgrunn av agglomerasjon og økonomiske konsekvenser, eller på bakgrunn av et politisk mål (Granqvist, Sarjamo & Mäntysalo, 2019, s, 740-742).

2.3.1 Regional planlegging

Regional planlegging kan sees i sammenheng med en polysentrisk byutvikling, på bakgrunn av dens utstrekning rent geografisk. Regional planlegging i Norge er en samlebetegnelse på forskjellige typer planlegging som foregår på kommunalt og undernasjonalt nivå. I 1973 ble det vi i dag kjenner som fylkesplanlegging- og eller regional planlegging stadfestet gjennom bygningsloven. Paragraf 3-4, understreker at den regionale planleggingen som skjer i samarbeid mellom fylker, skal bidra til samfunnsutvikling på en samordnet måte. Regional planlegging skal bidra med å løse oppgaver som krever samarbeid over kommunegrenser og regioner (Aarsæther et al., 2018, s, 87-89).

Statlig politikk skal tilpasses ved hjelp av regional planlegging, og fylkeskommunen er den regionale planleggingens demokratiske mellomnivå (Hidgem & Hagen, s, 89).

Fylkeskommunen som velges i allmenne valg, hvert fjerde år, har blant annet som veier og næringsutvikling som viktige oppgaver å følge opp (fylkeskommune, snl). Fylkeskommunen skal sørge for at regionale interesser og myndigheter samhandler, samt at kommuner, regional stat, aktører i form av privat og frivillige interesser bedriver samskaping (Aarsæther et al., 2018, s, 89).

Planstrategiarbeidet som den regionale planleggingen anfører, skal arbeide med forskjellige utfordringer knyttet til kommunene på tvers av grensene og sektorer. Forpliktelse til en regional planlegging skjer ved at fylkeskommunen inviterer kommunene, statlige organer,

institusjoner og organisasjoner til samarbeid om en gitt planstrategi. Hvert enkelt fylke har rett til å bestemme hvilke områder og omfang den regionale planen skal gjennomføre. Den regionale planen kan inneholde territorier, for et geografisk område i et fylke, men også kryssing av fylkesgrenser i sammenheng med planer som omfatter bo- og arbeidsområder mellom en større by og omland. Planene kan også omfatte en av fylkeskommunens sektorer som kollektivtrafikk, og ikraftsettelse av ulike mål og planer vedrørende sektoren. (Aarsæther et al., 2018, s, 91-92).

2.3.2 Byregioner og byvekstvtaler

Regionale planbestemmelser vil være nyttige virkemidler når større områder som går på tvers av kommune- og fylkesgrenser skal utvikles til områdenes eget beste. Eksempler på dette kan være da flere enkeltbestemmelser som samlet skal lede til utvikling, skal være tungtveiende for kommunene som utarbeider planene i samarbeid. Byvekstvtaler er innenfor regional planlegging et verktøy som arbeider med blant annet regional areal- og transportplanlegging (ATP), i utviklingen av klimavennlige storbyområder. Regional ATP sikter i hovedsak ut en vei hvor nullvekst i biltrafikk og luft er et mål, hvor man samtidig forsøker å utvikle flere områder på en langsiktig måte (Aarsæther et al., 2018, s, 97-98).

Utviklingen av regionale ATP'er er ofte utfordrende, da man skal planlegge for plassering av nye boligområder, arbeidsplasser, transportknutepunkter, handelsinfrastruktur og kollektivtrafikk for å nevne noen. Eksempler på ATP kan være inneholde en storby som den desidert største befolkningsmessig, og nabofylke, hvor videreutviklingen av den største byen ikke skal gå på bekostning, men dra nytte av nabofylket. Utviklingen av samarbeidet mellom de to fylkeskommunene Oslo og Akershus, kan brukes som et teoretisk eksempel på hvordan en slik regional planlegging kan foregå. I dette eksempelet var og er det viktig å styrke de regionale byene med Oslo som største by og landets hovedstad, ved å tilrettelegge for bedret kollektivtransport, for videre å knytte dette sammen med arbeidsplasskonsentrasjoner og boligområder i tilknytning til kollektivtransport. I dette tilfellet blir det krevende å ta vare på og utvikle de eksisterende boligområdene i forhold til opprettholdelse av gode bomiljøer, samtidig som man utvikler nye områder (Aarsæther et al., 2018, s,99-100).

Slike byvekstavtaler avtaler blir i økende grad brukt i regional planlegging mellom flere kommuner og fylker i Norge i dag, på statlig initiativ. Plandepartementet Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), motiveres av å skape enighet mellom fylkeskommuner og kommuner med å investere i utvikling av kollektivtransport og gang- og sykkeltransport av bærekraftig utvikling. Disse avtalene mellom departementer, kommuner og fylkeskommuner, sikrer forpliktende samarbeid og utvikling som skal skape god arealutnyttelse og bymessig kvalitet (Aarsæther et al., 2018, s, 100).

2.4 Sosial bærekraft

Bærekraftbegrepet er et bredt begrep og er ofte vanskelig å definere. Diverse teoretikere bruker begrepet om hverandre i ulike settinger med forskjellige betydninger. Kommunene i Norge skal ifølge Nasjonale forventinger, skape bærekraftige byer og tettsteder, som til slutt skal bli til et samfunn for alle. Sosial bærekraft kan blant annet deles inn i tre kategorier, derav sosial likhet, sosial sammenhengskraft og deltakelse i sammenheng med beslutningsprosesser. Sosial likhet kan i en urban kontekst, knyttes til like muligheter til alle innbyggere, samt utdanning, jobbmuligheter og billige boliger (Stender, 2018, s, 8).

Like muligheter i urbane kontekster omhandler også utformingen av byggede miljøer, så som sosial mobilitet. Det er her snakk om mulighetene til å skape områder med forskjellige boligtyper, boliger til ulike sosiale grupper, som igjen kan skape interaksjon mellom de ulike gruppene for å tilrettelegge for sosial mobilitet. Dette kan blant annet innebære at boligene i byen er tilgjengelig for flere, for på den måte å gi personer fra ulike sosiale grupper muligheter (Stender, 2018, s, 15).

Sosial bærekraft har av Stren og Polese, blitt forklart som utvikling og vekst som er forenlig med en harmonisk utvikling av sivilsamfunnet, som samtidig fremmer et miljø mellom kulturelt og sosialt mangfoldige grupper og forbedrer livskvaliteten for alle deler av befolkningen (Davidson, 2010, s, 873-876). Davidson har studert hvordan begrepet har blitt brukt og forstått blant akademikere og politikere i flere byer. Begrepet blir ifølge Davidson brukt på svært forskjellig vis, deriblant under rimelige boliger og sosial miks.

2.4.1 Fordeling og mangfold

Susan Fainstein skriver i boken «Readings in planning theory», om boliger på lokalt nivå som bør tilpasses flere økonomiske grupper, som kan knyttes til begrepet om sosial bærekraft. Hun hevder at alle nye boligområder bør kunne tilby boliger som er fordelt på ulike økonomiske grupper, også de som tjener under gjennomsnittet. Målet med denne form for fordeling vil være å gi anstendige boliger og gode bomiljøer til alle. I tillegg bør ingen husholdninger eller bedrifter flyttes ufrivillig, for å oppnå økonomisk utvikling (Fainstein & DeFilippis, 2016, s, 267-268).

Fainstein er opptatt av at politiske redskaper, i form av politiske retningslinjer og inkluderende soneinndeling, kan være avgjørende i denne sammenheng. Hun er opptatt av at byene selv er i posisjon og har evner til å skape sosial rettferdighet, dersom det fokuseres mer på å gi krav til eksempelvis private utbyggere, om at det i flere inndelte soner skal bygges boliger til flere sosioøkonomiske grupper i form av rimelige boliger. En rettferdig og mangfoldig by kan kun skapes ved politisk bevissthet, på nasjonalt og lokalt nivå, der politiske retningslinjer er avgjørende for fremvekst av rimelige boliger (Fainstein, 2005, s, 15-16).

I boken *The just city* forklarer Fainstein også hva hun mener når hun snakker om mangfold i by-sammenheng, og hvor viktig sammenhengen mellom mangfold er til politiske endringer. Mangfoldet som flere byen innehar, trenger ikke kun å bli sett som en måte å oppmuntre andre til å være aksepterende ovenfor hverandre, men som viktig i en tid som innehar en stor form for romlig mobilitet. Det blir viktig når urbane områder stadig har en innstrømming av migrasjon, og da blir mangfoldighet i byen viktig, men det kan også være utfordrende i mindre områder (Fainstein, 2010, s, 67-70)

2.4.2 Sosial miks og nabolagseffekter

Sosial bærekraft kan sees i sammenheng med såkalt «sosial miks», i den forstand at begrepet sosial miks kan tolkes i sammenhenger med områder med en beboersammensetning i forskjellige boligområder. Et av målene ved sosial miks i en by, er ikke kun knyttet til å skape en blandet beboersammensetning, men å minske negative nabolagseffekter for å skape positive nabolagseffekter.

Negative effekter av liten sosial miks og negative nabolagseffekter, kan oppstå i områder med konsentrert utsatthet, og kan medføre for innbyggerne i disse områdene, nedsatte sjanser på jobbmarkedet, dårligere inntekt, utdanning, helse og dårligere jobbmuligheter for unge (Nielsen & B, Jepsen, 2020, s, 46-47).

I en artikkel skrevet av George C. Galster og Jurgen Friedrichs, blir begrepet sosial miks beskrevet som et mangfoldig nabolag i sammenheng med ulike sosioøkonomiske grupper/status, i motsetning til romlige konsentrasjoner hvor innbyggerne enten er av høy økonomisk status, eller svært lav. Personer som befinner seg i en situasjon der de selv har en lav status knyttet til økonomi, vil etterfølgende få minskede muligheter ved å bo i områder hvor konsentrasjonen av innbyggerne er den samme (Galster & Friedrich, 2018, s, 175-176). Et område som er «tvunget» til en form for sosial miks, kan i ulike tilfeller skape større forskjeller eller avstander, enn intensjonen i utgangspunktet var, men ifølge Levêvrièr, kan en av de positive sidene være, at i nabolag eller områder med boliger i forskjellige prisklasser og standarder, kan dette være bidragsyter til å motivere personer fra ulike sosioøkonomiske grupper, til å gjøre boligkarriere, å stige i bolig-gradene. Dette vil i enkelte tilfeller, være med på å motivere innbyggerne i den lavere middel-klasse, til å bli værende i området, istedenfor å flytte fra området (Levrevier, 2013, s, 413-415).

Sosial miks er et omdiskutert tema innen politikk og utviklingsspørsmål. For Galster og Friedrichs, vil en god måte å oppnå en blandet beboersammensetning, være å legge opp til at det skjer frivillig og gradvis, og hvor det øker mulighetene til lavere sosioøkonomiske grupper på boligmarkedet, spesielt i området med ressurssterke innbyggere (Nielsen & B, Jepsen, 2020, s, 47).

3. Metode

I dette kapitlet skal jeg redegjøre for de metodologiske valgene jeg har tatt, det være seg forskningsdesign og metodene jeg har valgt deretter. Kapitlet vil inneholde hvordan jeg har anskaffet empiri, valg av intervjuobjekter, intervjumetode og etiske problemstillinger. Ettersom mitt mål med oppgaven er å finne svar på hva som kan bli effektene av høye boligpriser, og hva som eventuelt kan gjøres av Oslo kommune, vil en kvalitativ tilnærming være å foretrekke, ettersom jeg i oppgaven har valgt å intervjuere politikere i Oslo. Jeg vil også trekke inn en kvantitativ tilnærming, for å tallfeste boligprisnivået i årenes løp, for å sette dette opp imot lønningen til såkalte førstegangskjøpere og personer med «vanlige inntekter». Ved inndragelse av begge tilnærmingene, kan begrepet «Mixed methods» angis som betegnelse for fremgangsmåten. Når man tar i bruk begge tilnærmingene, kan dette tilføye kontekst underveis i oppgaven, som kan være nyttig for å forstå både det opplevde ved oppgavens problemstilling, men og det statistiske for å få overblikk over det økonomiske (Silverman, 2017, s, 206-207).

Min oppgave har en abduktiv tilnærming, som henger sammen med induktiv og deduktiv tilnærming. En induktiv tilnærming er når man utvikler teoretiske perspektiver på bakgrunn av forståelsen av data fra et prosjekt, og senere kan man supplere datamateriale med tilleggelse av nye studier for å videreutvikle sammenhenger. Den deduktive tilnærmingen omhandler at analyseringen av data har teoretiske perspektiver som utgangspunkt og kan deretter avkrefte om teorien stemmer. Den abduktive tilnærmingen eksisterer et sted imellom de to tilnærmingene. Denne tilnærmingen kombinerer forholdet som befinner seg mellom teori og data. Ved å analysere den dataen man har tilgjengelig kan man videre utvikle teoretiske perspektiver og den teoretiske forankringen initierer videre forståelse av dataen. En abduktiv tilnærming innebærer utvikling av teorier på bakgrunn av detaljerte analyser og tolkning av data i lys av eksisterende teori. Et viktig punkt i abduksjon innebærer en kontinuerlig utvikling av nye perspektiver (Thagaard, 2021, s, 184).

3.1 Kvalitativ tilnærming

Temaet for min oppgave kan besvares ved bruk av forskjellige tilnærminger. En god måte å oppnå et ønskelig resultat, var blant annet å få innblikk i politikerne i Oslo kommune's syn og tanker rundt min problemstilling. Jeg ønsket å få mer kunnskap om hva kommunen selv tenker om de stigende boligprisene, og om de i det hele tatt ser på det som et problem som må løses. Dermed var valget om kvalitativ metode en opplagt vei å gå. Kvalitativ metode blant annet som mål å gi innsikt som ikke tallfestes eller måles, men som kan tolkes ut ifra eksempelvis intervjuer (Dalland, 2021, s, 54-56).

For min oppgave var det hensiktsmessig å tilegne meg kunnskap om hva politikere og boligbransjen ser på utfordringene knyttet til eierlinja i Norges hovedstad. Dermed anser jeg det som viktig å ta i bruk en kvalitativ metode for å belyse dette for å få mer innsikt om politiske valg og betraktninger. En kvalitativ tilnærming skal være hjelpelig og hensiktsmessig da oppgaven forsøker å gi svar på sosiale strukturer i sammenheng med hvem som bor hvor og hvorfor enkelte ikke har mulighet til å bo i det samme området. Tilnærmingen kan også være til hjelp for å finne svar på forskjellige individers opplevelse av hvorfor eller hvordan det har blitt på det viset (Winchester & Rofe, 2010, s, 5-6).

3.1.1 Kvantitativ tilnærming

Som ovenfor nevnt vil min oppgave inneholde både kvalitativ og kvantitativ metode og disse skiller seg fra hverandre på flere måter. Kvantitativ metode har som fordel at den kan gi data som er målbar i form av tall. Tallene om blant annet boligprisvekst, antall boliger og lønninger er deler av en kvantitativ målbar enhet. Med informasjon av dette slaget, kan man foreta regneoperasjoner som kan føre til statistikk som kan gi et bilde i eksempelvis tilgjengelige boliger for personer med gjennomsnittlige inntekter. Min oppgave baserer seg på statistikk og data som er målbare i form av tall, men målet er ikke å skape denne dataen eller statistikken ved kvantitative undersøkelser (Dalland, 2021, s, 54-59).

Kvantitativ metode kan bidra til å belyse problemstillinger i en større sammenheng, ved bruk av blant annet statistikk. Statistikk kan gi bedre inntrykk når det kommer til mønstre som går igjen i samfunnet og hvilke forhold som gjelder i ulike situasjoner eller sammenhenger (Chandrasekhar et.al, 2020, s, 8).

Kvantitative studiers problemstillinger er ofte rettet mot statistiske generaliseringer, som gjør at resultatene i disse studiene karakteriseres som avgrensede og helhetlige data, og som igjen kan føre til grunnlag hvor man kan tolke dataen på en presis måte. Der kvalitative metoder kan få konsekvenser av forskerens forhold til intervjuobjekt, vil de kvantitative metodene ofte være distansert fra personer som deltar i eksempelvis en studie om bosetningssammenhenger mellom lønn eller utdanning (Thagaard, 2021, s, 15-17).

3.2 Casestudie

Min oppgave fokuserer på boligprisenes konsekvenser for personer med relativt gode lønninger og førstegangskjøpere. Som tidligere nevnt, har prisstigningen på boligmarkedet i Oslo kommune vært høy sammenlignet med andre byer i landet, og kvadratmeterprisen i byen er ene og alene på topp i Norge. Hvordan dette har seg og hvilke konsekvenser dette får for personer med gjennomsnittlige lønninger og førstegangskjøpere, samt kommunens eventuelle tiltak på område, har jeg valgt å studere nærmere. I den sammenheng er en case studie et valg jeg mente var passende for å få en bredere forståelse rundt emne.

En case studie blir definert og forklart på ulike måter av flere forskere, men en måte å fremstille hva en case studie er at basisen vil være å søke innsikt og detaljer i et fenomen ved å ta i bruk flere metoder underveis. Det kan være flere årsaker som gjør fenomenet eller saken interessant, men hovedmålet ved en case studie vil være å utvikle en god så forståelse som mulig, av saken det gjelder (Silverman, 2017, s, 262-263).

Cresswell & Poth omtaler en case studie som en særegen kvalitativ forskning hvor man studerer en enhet eller flere adskilte enheter. Dette innebærer intensiv analyse av flere datakilder (Thagaard, 2021, s, 51). Min case studie, kan plasseres under kategorien «instrumentell case studie», som innebærer at målsetningen vil være å gi innsikt rundt en bestemt problemstilling og forsøke å bygge videre på teori. En instrumentell case er ofte brukt som et verktøy hvor målsetningen kan være å lette forståelsen av et fenomen, og man kan trekke inn sammenligninger til studien. I en instrumentell case kan statistikk være et nyttig verktøy, for å identifisere mønstre som går igjen i andre sammenlignbare saker (Mills, Durepos & Wiebe, 2009, s, 473-475).

3.2.1 Avgrensning av case.

Tidlig i speciale-fasen, da jeg begynte å gjøre meg opp noen tanker om hva jeg ønsket å sette søkelys på, var det utfordrende å bestemme seg om jeg skulle inndra flere områder med i case studien. I tillegg var valget om å sette søkelys på kommunen og- eller entreprenørbransjen noe jeg var inne på. Etter en stund med prosessering tok jeg beslutningen om at kommunen som helhet var tilstrekkelig etter mitt skjønn, da det er kommunen selv som er del av prosessen det det initierer til bestemmelser om hvor og hva som kan bygges, og som sitter med informasjon og viten om egen kommune og dets behov. I tillegg var jeg opptatt av å få mer kunnskap til hva kommunen har tilgjengelig av redskaper og verktøy, i boligutviklings-sammenheng og hvilke tiltak kommunen selv har sett seg ut som eventuelle svar på veksten.

3.3. Datainnsamling

Datainnsamling og produksjon av data, er i min case studie innhentet ved å ta i bruk den kvalitative tilnærmingen, men for å få tilstrekkelig innsikt og for å forstå mønstrene i utviklingen anså jeg det som fordelaktig å inndra den kvantitative tilnærmingen i tillegg. Datainnsamlingen i oppgaven er hovedsakelig gjort via intervjuer, dokumentanalyse og et større søkelys på tilgjengelig statistikk som gir et bredere bilde i forståelsen av situasjonen. I analysedelen tok jeg i bruk sekundærkilder for å subsidiere intervjuvarene. Dokumentene jeg hovedsakelig tok i bruk, var politiske dokumenter, innsamlede teorier og forskningsartikler.

3.3.1 Intervjumetode

Valg av intervjumetode tok jeg på bakgrunn av tidligere oppgaver jeg har skrevet alene eller i lag med andre. Erfaringsmessig har jeg tidligere avholdt intervjuer på en måte som jeg har ansett for å være nyttig i sammenheng med å få mest mulig oppklaring, dersom et svar er utydelig eller hvor det er ønskelig å komme med tilleggsspørsmål. Den kvalitative intervjuform jeg valgte, var det såkalte delvis strukturerte intervju, hvor jeg på forhånd har laget en intervjuguide, der spørsmålene mine var oppramset, men hvor jeg underveis i intervjuet har muligheten til å omrokere spørsmålene dersom jeg mente det var hensiktsmessig (Thagaard, 2021, s, 90-91).

Ved å ta i bruk denne formen for intervju, stiller intervjuer seg i en posisjon hvor man kan lytte til intervjuobjektet, og ta beslutninger som å komme med tilleggsspørsmål som man på forhånd ikke nødvendigvis hadde tenkt over eller ansett som relevant for samtalen. Jeg var på forhånd innstilt på å forsøke å holde meg til intervju spørsmålene så godt det lot seg gjøre, men jeg var til enhver tid klar for å stille spørsmål jeg ikke hadde vedlagt i min intervjuguide. Selv om jeg på i utgangspunktet var innstilt på at det kunne komme opp spørsmål underveis, var det ikke slik at det i hvert enkelt intervju ble nødvendig etter mitt skjønn, men i enkelte ble det stilt oppfølgingsspørsmål.

I tillegg til å ta i bruk en delvis strukturert tilgang, fikk jeg muligheten til å stille et par spørsmål til en boligforsker via e-post. De to spørsmålene jeg stilte kan defineres som et asynkront intervju, der jeg sendte spørsmålene, og forskeren svarte på spørsmålene når personen fant det passende. En fordel ved denne intervjuformen er at personen som blir intervjuet kan bruke tid til å formulere brede og reflekterte svar (Thagaard, 2021, s, 110).

3.3.2 Informantutvelgelse

Ved innhenting av data i sammenheng med kvalitativ metode, er intervju en av de mest brukte metodene å gjøre dette på. I begynnelsen av utvelgelsen, fant jeg det utfordrende å bestemme meg for hvem jeg ønsket å intervju. Etter en lengre periode hvor jeg studerte relevant litteratur og politiske styringsdokumenter fra kommunen, ble jeg etter hvert innstilt på å intervju politikere i bystyre og opposisjonspolitikere i Oslo kommune, ettersom politiske beslutninger i denne sammenheng, kan føre til endringer i system, lover og utvikling. Det var viktig for meg å gi ordet til politikere som sitter i høythengende politiske beslutningsrom samt politikere som kjemper for en annen politikk enn den førende i kommunen, for å få et innblikk i de forskjellige partiers ideologiske tilnærming til emnet jeg skrev om. Denne formen for utvelgelse blir av Thagaard, omtalt som *strategisk utvelgelse*, og kan knyttes til systematisk valg av intervju personer, som besitter en viss kvalifikasjon for besvarelse av spørsmål (Thagaard, 2021, s, 54). Intervjuene ble gjennomført via Microsoft Teams, i perioden mars 2022, til august 2022.

I tillegg til å intervjuere politikere, ønsket jeg i utgangspunktet å intervjuere Plan og- bygningsetaten i Oslo, for å få innsikt i deres tanker rundt oppgavens tema, og hva fagpersoner mener om situasjonen. Etter henvendelse til etaten, fikk jeg dessverre beskjed om at de ikke hadde tid til å delta, ettersom de i den siste tiden hadde fått inn svært mange henvendelser som måtte besvares og at det var generell stor pågang.

Intervjuene ble avtalt ved at jeg henvendte meg til forskjellige politikere i bystyret i Oslo kommune, samt byutviklingsutvalget. I mailen jeg sendte til politikere i alle leire, informerte jeg samtlige om hva jeg studerte, hvilket emne jeg skrev oppgave om og hva samtalen ville inneholde i form av spørsmål. Jeg la i tillegg til at opptaket av samtalen ville bli slettet, og at svarene kun vil bli gjengitt i min oppgave. Jeg ga også beskjed om at dersom intervjuobjektene ville tillegge noe eller utdype eller presisere i etterkant av intervjuet, så la jeg til rette for det. Jeg valgte også å gi politikerne mulighet til å få spørsmålene på forhånd, slik at hver enkelt kunne forberede seg for å oppnå mer utdypelse. Personene jeg intervjuet, har jeg valgt å tiltale under andre navn i analysen og diskusjonsdel.

Politisk parti/yrke	Utvalg/Politisk fokus	Navn i analysen
Arbeiderparti	Byutviklingsutvalget	AP1
Høyre	Byutviklingsutvalget	H1
Sosialistisk Venstreparti	Byutviklingsutvalget	SV1
Miljøpartiet de Grønne	Byutvikling	MdG1
Boligforsker	-	Forsker

3.4. Datanalyse.

Intervjuene jeg gjennomførte med politikerne, valgte jeg å transkribere for videre å få mulighet til å kode materialet. Dette var også en av årsakene til at jeg valgte å ta opp intervjuene, slik at jeg lettere få tilgang på det innsamlede materialet. I min transkribering valgte jeg å skrive ned med et såkalt ord *for ord-transkribering*, der jeg får ned hvert eneste ord som ble sagt (Dalland, 2021, s, 95-96). Etter transkriberingen valgte jeg å gjennomføre en

koding av de kvalitative intervjuene. Koding kan gjennomføres på ulike vis, men det innebærer ofte å dele opp tekst som man innhentet i ulike grupper eller ved bruk av kodeord. Ettersom jeg har stilt de samme spørsmålene til hvert enkelt intervjuobjekt, har jeg valgt å fargekode svarene fra hvert spørsmål og kategorisert dem etter emne (Thagaard, 2021, s,153).

3.5 Reliabilitet, validitet, objektivitet og overførbarhet

Reliabilitet omhandler om forskeren har utført et arbeid på en pålitelig og tillitsvekkende måte. I tilknytning til kvalitative metoder, kan reliabilitet gjenspeiles i forskerens argumentasjon i sammenheng med forklaringen rundt sin fremgangsmåte en har benyttet seg av i innhenting og produksjon av data. Ved å være konkret og presis i hvilke forskningsstrategi og analysemetoder man har tatt i bruk, kan en utenforstående selv ta vurderinger rundt forskerens prosess, og dermed får den utenforstående en mulighet til å gjøre opp sin egen bedømming hva angår forskerens arbeidsprosess og metode (Thagaard, 2021, s, 187-188).

Påliteligheten styrkes også ved forskerens redegjørelse i sammenheng med «primærdata», data som er atskilt egne fortolkninger. Måter dette kan gjøres på er da forskeren redegjør klart og tydelig hva som er hentet fra intervjusamtaler og hva som er egne vurderinger og fortolkninger. Transkriberte intervjuer kan sees i denne sammenheng, da forskeren gjenforteller hva et intervjuobjekt har sagt ordrett, og som da blir uavhengig av forskerens oppfatning (Thagaard, 2021, s, 188).

Reliabilitet kan sies å være et kriterium for å fremskaffe kvalitet underveis i forskningen, og for at arbeidet som presenteres er til å stole på. Hvorfor man har undersøkt det man har, og hva resultatene skal brukes til, er begge viktige spørsmål som bør følges for å skape en pålitelig forskning. Det samme gjelder da man skal presentere forskningen, i mitt tilfelle, speciale-oppgaven, hvor det er viktig å forklare hvem man er og sin egen forståelse av oppgaven og resultater man sitter igjen med (Dalland, 2021, s, 58). Pålitelighet kan også sees i sammenheng med intervjuer, der det eksisterer en mulig feilkilde i kommunikasjonsprosessen. Det ligger alltid en risiko for at et spørsmål er forstått på feil måte, eller et svar blir tolket galt. I tilfeller hvor intervjuer er usikker, bør man søke klarhet for å unngå minsket pålitelighet (Dalland, 2021, s, 63).

Validitet

Begrepet validitet er knyttet til begrepet om reliabilitet i sammenheng med transparens i utdypelsen av teorivalg. Validitet er koplet til resultatene av forskningen samt tolkningen av data, og begrepet er tett knyttet til gyldighet i sammenheng med tolkninger som forskeren utøver. Validiteten kan styrkes i en oppgave eller forskning, ved å vektlegge en teoretisk transparens ved å beskrive teoretiske ståsteders relasjon til grunnlaget for tolkningene forskeren har. Dette grunnlaget skal igjen vises til når man kommer med konklusjoner eller tolkninger i analysearbeidet (Thagaard, 2021, s, 189).

Et av målene med validitet kan med andre ord sies å være knyttet til at et studies konklusjoner eller tolkninger faktisk kommer direkte fra studieresultatene og ikke tilfeldigheter eller feilaktige kilder. Andre måter å tillegge et studie validitet, er ved å være kritiske til sin egen tolkning av data og selve analyseprosessen. Egne tolkningers validitet kan også styrkes ved å vise til andre tolkninger rundt et emne, som er mindre relevante. På den annen side kan det argumenteres for validitet, når man sammenligner sine egne resultater med andre studier. Ved å til stadighet vise til begrunnelser i tolkningen, kan validiteten styrkes, og prinsipielt kan det sies at dokumentasjon bør vises til i tolkningen av all data (Thagaard, 2021, s, 189-191). I min studie, er det viktig for min og oppgavens del, å gjøre oppmerksom på at flere innhentede statistikker fra Statistisk sentralbyrå og sykepleierindeksen mm. kan konkludere med forskjellige tall som gjelder boligprisstigning indekser og gjennomsnittlig lønn.

Verdinøytralitet og objektivitet

Det å være verdinøytral, kan sies å være svært vanskelig, om ikke umulig. På en annen side kan det hevdes å være avgjørende å være bevisst på egne verdier og meninger når man forsker på et område, intervjuer og analyserer dataen man har opparbeidet. Ved å tillate personlige oppfatninger eller holdninger å fargelegge dataen eller analysen, vil ikke resultatet bli objektivt, og dermed kan resultatet bli dominert av forskerens oppfatning og forutinntatthet. I kvantitative metoder kommer som oftest ikke forskeren i kontakt med personer som blir en del av den innsamlede data og- eller statistikk. Kvalitative metoder er det derimot viktig å forsøke å være så upåvirkede som mulig i disse situasjonene (Dalland, 2021, s, 61-62).

Overførbarhet

En kvalitativ studie har ofte som mål å skape og utvikle forståelse for det fenomenet som studeres, og i den sammenheng blir tolkningene av den innsamlede dataen viktig. Underveis i tolkningen blir det dermed viktig å stille seg spørsmål om tolkningen kan sees i sammenheng eller være relevant i andre sammenhenger. Det kan argumenteres for at det er viktig at tolkningen som forskeren utvikler kan videreutvikles og bli til nye undersøkelser. Min studie går inn i spørsmålet om boligprisveksten kan få konsekvenser for enkelte grupper og hva som eventuelt kan eller bør gjøres ifølge politikere og forskere på feltet. I sammenheng med overførbarhet, kan identifikasjon av forskjellige tendenser i et samfunn som kan oppleves som ulike, skape et grunnlag som igjen kan bli gjenkjent og sett i sammenheng (Thaagard, 2021, s, 193-196).

3.6 Forskningsetikk

I forskningsarbeid er det flere hensyn man må ta, og en av de viktigste kan sies å være hensyn til de man intervjuer og skriver om. Etikk er i denne sammenheng avgjørende for å sørge for at intervjupersonene er informerte vedrørende innholdet i forskningen og at hver enkelt samtykker til noe de er godt informert om. Informert samtykke i forskningssammenheng kan innebære mye, men eksempler på dette kan være at intervjupersonene har fått tilstrekkelig kunnskap om hva forskeren skriver om, og hva han eller hun er interessert i å få meninger eller tanker om (Silverman, 2017, s, 57-59). Dette er noe jeg har tatt hensyn til og lagt til rette for i forkant av intervjuene med hver enkelt deltager. Informasjon om hva innholdet brukes til og at personene jeg har intervjuet har mulighet til å presisere sine svar i etterkant, var noe jeg personlig mente var rettferdig, ettersom jeg er ute etter deres tanker, meninger og opplevelser av et fenomen.

Når forskeren analyserer og tolker dataen som er innsamlet fra et intervju, kan etiske utfordringer oppstå. Det er kun forskeren som er til stede under analysen og tolkningen av innholdet. Når analysen og tolkningen har skapt et resultat, kan innholdet bli problematisk for deltakeren, dersom deltakeren ikke kjenner seg igjen i tolkningen fremført og skapt av forskeren. For å unngå dette, kan forskeren invitere deltakere til å samarbeide rundt tolkningene.

I min analyse og tolkning har jeg etter beste evne forsøkt å la være å komme med antydninger om hva intervjupersonene kan ha hatt eller ment i sammenheng med et svar. Tolkningene fra forskeren kan i enkelte sammenhenger ha en provoserende eller negativ effekt på en deltaker, men det kan også sies at en god huskeregel er å ta hensyn til deltakerne og arbeide for at deltakerne ikke skal ta skade av deltakelsen (Thagaard, 2021, s, 196-197)

4. Norsk boligpolitikk- og historie.

Dette kapitlet vil inneholde en beskrivelse av den norske boligpolitikks historie, fra 1945 til i dag. Kapitlet vil også belyse kommunens rolle i sammenheng med boligforsyning, fra etterkrigstiden og hvordan kommunene opererer i dag. Boligpolitikks historie er svært viktig i forhold til å kunne belyse dagens boligsituasjon og marked i Oslo kommune, knyttet til den kraftige boligprisveksten og landets eierlinje som har vært et viktig politisk mål, men som i de siste årene har sunket prosentvis. Kapitlet vil også inneholde endringene i fordeler ved å eie bolig i Norge, versus leie.

4.1 1945-1970.

Etter andre verdenskrigs herjinger var behovet for boligbygging stort i Norge. Etter krigen tok slutt i 1945, stod Norge igjen med over 20 000 boliger mindre, enn da krigen startet, noe som resulterte i viktigheten av boligplanlegging og opprettelse av nye boliger. Det var ikke bare krigen som fikk skylden for manglende boliger til befolkningen, men også den lave boligbyggingen før krigen, den økende urbaniseringstrenden og økt befolkningsvekst er blant forklaringen. Velferdsstatens oppbygging inneholdt en sentral boligpolitikk ble avgjørende for planleggingen av hva fremtiden skulle medbringe. De norske politiske partier utformet et samarbeidsprogram hvor det stadfestede mål var å anskaffe gode og tilstrekkelige romslige boliger til befolkningen (Gitmark, 2020, s, 47-48).

Allerede i 1945 ble den såkalte «Statens boliplan-komité» oppnevnt, og perioden mellom 1945-70 karakteriserer som en periode med stor politisk vilje hva gjaldt samfunnsutvikling og boligspørsmål. Etter krigen ble målet innen boligpolitikken som nevnt å tilby befolkningen gode boliger, men et viktig element var også at boligen ikke skulle gjenspeiles etter inntekt, staten skulle sørge for at alle hadde mulighet til å bo godt, selv de med lav inntekt.

Med dette i mente, var målsetningen å bygge så mange boliger som mulig, til en rimelig penge, for å kunne tilby en anstendig kvalitet og lave boutgifter for befolkningen. Til perioden utover 70-tallet, var ambisjonen å kunne tilby boliger som ikke oversteg mer enn 20% av en alminnelig industriarbeiderlønn (Gitmark, 2020, s, 48).

Etterkrigstidens boligpolitikk og tanker rundt dette, innebar et likhetsprinsipp og verider, som skulle sørge for likhet, frihet, trygghet og fellesskap. Bolig skulle være sentral i å sikre innbyggernes velferd og skulle bidra til like muligheter for alle. Samtidig var man opptatt av at boligen ikke skulle være et spekulasjonsobjekt, der enkelte tjener penger på andres bolig. Dette kom tydelig frem fra den senere finansminister og statsminister, Trygve Bratteli i 1951, «Jeg for mitt vedkommende godtar ikke som et område for privat næringsdrift å eie andre menneskers hjem.» (Gitmark, 2020, s, 49).

Norge var det landet i verden som brukte mest BNP på støtteordninger i boligformåls-sammenheng i perioden 1950-80. Det var ikke utelukkende penger som bidro til boligopprettelsen, men et nyskapende samarbeid bestående av staten, kommuner og boligkooperasjonene, som innebar statlig boligkreditt, tomtepolitikk og boligsamvirkets drift av boliganlegg. Som dagens boligmarked, var det også eksterne faktorer som kunne påvirke markedet, og en viktig faktor var lavrentepolitikken som bidro til å øke investeringene på boliger. Skattesystemet spilte en rolle, sammen med satsingen i boligsektoren, som kan sies å ha vært med på å skjerme den offentlige byggingen og omsetning av boliger fra det frie markedet i perioden, helt frem til begynnelsen av 80-tallet (Gitmark, 2020, s, 49-50).

4.1 Husbanken og boligstandard

I begynnelsen av boligbyggingen etter krigen, viste det seg å være utfordrende å bygge med en sosial baktanke, ettersom selv filantropiske prosjekter klarte å holde prisene nede, hovedsakelig på bakgrunn av at de opererte i samme marked som private. Krav om ordninger som kunne løse denne utfordringen ble fremmet av flere, blant annet den nyopprettede boligkomiteen. Jevnlig statlig tilførsel av lånekapital skulle sette fart på boligbyggingen. Dette ville ifølge regjeringen sørge for at bolignøden dempes og at det ville bidra til økt sysselsetting.

Husbanken ble enstemmig vedtatt og opprettet i 1946, og oppgaven i henhold til kredittordningen som fulgte, var at Husbanken skulle hjelpe til å finansiere sosialt forsvarlige boliger i sentrale strøk, samt distriktene (Gitmark, 2020, s, 50-51).

For den brede og folkelige banken var målet også at den skulle drives på forretningsmessige standarder og privat kapital skulle ha en rolle i kredittmarkedet. Samtidig ga Husbanken særskilt støtte til barnerike familier samt renterabatt, men mest sentralt var støtten som ble gitt til boligkooperativer og selvbygger landet over. Husbankens lånegrense var høyere enn markedet, og dekket større deler av byggekostnadene sammenliknet med det private markedet. Banken kunne operere med høyere lånegrense fordi det eventuelle tapet ble fordelt på hele samfunnet (Gitmark, 2020, s, 529).

I perioden mellom 1950-1995, er det estimert at banken finansierte hele to tredjedeler av det samlede antallet nyoppførte boliger i landet. På denne måten bidro staten med Husbanken til at svært mange mennesker fikk et sted å bo, men på den andre siden kontrollerte også den totale boligproduksjonen. Staten hadde nærmest full kontroll på hvor mye penger som ble investert i bolig, hvor folk bodde og standarden på boligene. Et av prinsippene var som ovenfornevnt, gode og rimelige boliger til folket. Et av kravene til familieboliger var i motsetning til svenskene, at boligen skulle inneha tre rom, og ikke to, som var normen i Sverige. På denne måten ble det med en kostnadskontroll og egeninnsats på tomt, stilt strenge krav som sørget for gode men nøkterne boliger til vanlige arbeiderklassefamilier (Gitmark, 2020, s, 52-53).

4.1.1 Kommunal tomtepolitikk og bygging.

Nå som Husbanken ble løsningen på spørsmålet rundt boligfinansieringen til vanlige folk, gjenstod et viktig spørsmål, nemlig tomtespørsmålet. Boligkomiteen var opptatt av politisk handlekraft i planleggingen, og brakte søkelys på hvor boliger, industrianlegg og arbeidsplasser skulle etableres. Tomter som i 1945 og tidligere var tilgjengelig, ble solgt på et uregulert marked, noe komiteen ønsket å endre. For at landet skulle bygges opp og gi folk et sted å bo, måtte ifølge komiteen en ekspropriasjonslov til. Loven ble etter mye om og men vedtatt i 1946, sammen med Husbanken. Den gang, som i dag, ser man at tomteprisene økte i høy hastighet som følge av urbaniseringen, og politiske ambisjoner skulle løse disse utfordringene (Gitmark, 2020, s, 55-56).

Komiteen var kritiske til tomteeieres inntjening via tomtosalg i nyetablerte og populære områder, som følge av gode de besatt i sammenheng med tomter. Områdene som det offentlige investerte penger i, kom privatpersoner med tomter til gode, verdier som ofte omtales som samfunnsskapt verdier. Historisk har disse spørsmålene blitt diskutert politisk, og var noe blant annet borgemesteren i Kristiania, det tidligere navnet til Oslo, var opptatt av. Ifølge Hagbard E. Berner, var privat spekulasjon på tomter noe av det som førte til prisstigninger og som skapte større leiegårder hvor leilighetene var små, men avkastningen derimot høy. I 1946 kom man derimot til enighet og fikk skapt et verktøy som bidro til en løsning på boligspørsmålet. Den nye ekspropriasjonsloven førte til at kommunene fikk mulighet til å kjøpe tomter som senere ble til gjort til rådighet for selvbyggere, samt boligkooperasjoner, til en lav sum. Dette prosjektets løsning var sentralt i kommunal boligpolitikk fra perioden 1945-1990 (Gitmark, 2020, s, 56-57).

Spørsmålene rundt hvem og hvordan boliger skulle bygges, ble etter hvert løst ved å satse på en såkalt eierlinje, der målet var at innbyggerne i landet skulle eie egen bolig, fremfor en satsing på leie. Bygging av boliger, stod boligbyggelagene hovedsakelig for, og i hovedstaden var det OBOS som var den sentrale utvikler. For å sikre eierlinja og boligbyggingen etter krigen, fikk boligkooperasjonene tildelt høyere lånegrense av Husbanken, enn andre utbyggere. Norges boligbyggelag (NBBL), ble stiftet etter krigen, og ble en viktig del av norsk boligpolitikk. NBBL har fra stiftelsen i 1946 til 1980, over 100 boligbyggelag som medlem i forbundet (Gitmark, 2020, s, 57-58).

Husbanklånene var som tidligere nevnt, gunstige for folk med arbeiderlønn, og skulle med tiden være viktig for å gi befolkningen tilgang til egen bolig. Lånet fra Husbanken dekket to tredjedeler av byggekostnadene, mens den siste delen måtte utbyggerne selv stå for. På denne måten ble etablering av boligbyggelag og andelsboliger skapt. OBOS stod for mesteparten av byggingen i hovedstadsområdet, og hver enkelt kunne nå melde seg inn og bli medlem av OBOS. Etter innmelding ble man så satt på venteliste, og ble så tilbudt andel når boligene stod klare. OBOS ble ofte prioritert av kommunen i sammenheng med tildeling av tomter, noe som kan ha ført til at OBOS-medlemskap ble et fornuftig valg.

I byene ble det etter hvert lengre ventetider grunnet urbaniseringen, noe som førte til at folk sparte penger til en eventuell betaling av andelen når tiden var moden (Holt-Jensen, 2013, s, 18-21).

I tiden etter andre verdenskrig, stod oppbyggingen av Norge på blokka, og målsetningene om bygging av boliger stod sentralt. Gerhardsen-regjeringen hadde en målsetning om å bygge 100.000 boliger i løpet av fire år, men mangel på materialer og arbeidskraft, førte til en tung start. Det var først i begynnelsen av 50-tallet at boligene virkelig kom til livet. Ulrik Olsen, arbeiderpartiets kommunalminister, fikk oppkalt denne ekspansjonen etter seg. Kjennetegnene til denne ekspansjonen var mer nøkterne boliger, strenge arealgrenser og materialbesparende byggemåter. Leiligheter som overgikk 80 kvm, ble lite attraktivt å bygge, ettersom egenandelen ble betraktelig høyere, det samme gjaldt for eneboliger over denne størrelsen. Husbanken gav nedskrivningsbidrag til boliger på denne størrelsen, nedskrivningsbidraget var en støtteform som betød rente- og avdragsfritt lån, til flere av boligene på denne størrelse (Reiersen & Thue, 1996, s,80-95).

Etterkrigstidens boligbygging og boligpolitikk ga resultater i antall nybygg, men langt fra alle var like fornøyd med beboernes innflytelse når det gjaldt bomiljøer, og arkitekter var misfornøyd med det enkelte mente var ensidige og kjedelige blokker som ble bygget fra 60-tallet da boligproduksjonen ble mer industrialisert. Rapporter fra Oslo på 70-tallet, slo fast at bomiljøet var planlagt og skapt uten beboernes innflytelse, etter serieproduksjon av boliger på Ammerud og Stovner, øst i Oslo. Mangel på service, kommunikasjonstilbud og rekreasjonsarealer i flere nye boligområder kan ha ført til mistriivsel. Drabantbyene i Oslo øst, ble også sett i sammenheng med forekomst av sykdommer og ensomhet, som et resultat av tilbudsmangel og arealer som ikke nødvendigvis var tilpasset folk. Diskusjoner rundt bomiljø i drabantbyene på 60-tallet omhandlet disse problemstillingene, men daværende NBBL-leder uttalte at disse diskusjoner ikke hørte hjemme i tiden, ettersom boligbyggingen var det primære fokus for å skaffe folk bolig, og at dette var prioriteringer som kom først (Gitmark, 2020, s, 61-62).

Perioden etter krigen og frem mot 70-tallet, viser en tro og entusiasme rundt offentlig styring og planlegging. Perioden er ofte omtalt som «den sosialdemokratiske orden», men den sosiale boligpolitikken var ikke bare drevet av Arbeiderpartiet, men også delvis av den borgerlige side. Perioden etter krigen brakte med seg en samlet politikergruppes enighet rundt oppbyggingen av landet, men hvordan det skulle gjennomføres, var stadig ulik. Partiet Høyre, ønsket en sterkere privat boligsektor, noe de skulle få gjennomslag for på 70-tallet (Gitmark, 2020, s, 62-63).

Etterkrigstidens boligpolitikk vil av flere bli omtalt som en suksesshistorie. Bolignøden som var tilstede i Norge, ble av politiske valg, minsket betraktelig. Etter hvert ble også standarden på boligene bedre, ved at Husbanken premierte med høyere lån til varmeisolerte hus. I perioden 1945-1965, ble det bygget mer enn en halv million boliger i landet. I 1970-årene ble det bygget sirka førtitusen boliger i året. Eierlinjen som var viktig politisk viste seg å øke kraftig i perioden etter krigen. På landsbasis gikk fra 51 prosent eierandel, til 77 prosent i 2001. I Oslo falt antallet leieboere fra krigens slutt til 1990, fra 77 til 24 prosent, og selveiere fra 23 til 76 i hovedstaden (Gitmark, 2020, s, 63-65).

4.2 Politisk vending skaper endringer.

I perioden 1970 og 80 var vesten vitne til en bølge av nyliberalisme som inntok flere land, i tillegg Norge. Den sosiale boligpolitikken som hadde var i flere tiår i landet, skulle etter hvert se seg slått av en nyliberal vending. Et regulert kredittmarked, i hvert fall det øvre taket bankene kunne utlåne, ble bestemt av myndighetene, var nå på vei i en annen retning. Det borgerlige partiet, Høyre, fikk flertall på stortinget i 1981, og Kåre Willoch ble statsminister. Høyre med de andre borgerlige partiene, mente det var på tide at statens inngripen i økonomiske spørsmål, skulle begrenses kraftig (Gitmark, 2020, s, 69-71).

Høyre med Kåre Willoch og resten av den borgerlige regjering i spissen, hadde blant annet som mål å deregulere og liberalisere boligmarkedet. Det begynte de med allerede i 1981, da partiene gikk inn for å fjerne prisreguleringen av andeler, i frittstående borrettslag, samt andelene i organiserte boligkooperasjoner skulle få en mer liberal tilknytning og nærme seg markedsverdien.

Disse endringene ble dårlig mottatt av NBBL, når den kooperative boligsektoren stod nær ved å falle. Fra nå av kunne privatpersoner kjøpe andelsboliger til markedspris, noe som kunne bety at personer med ansiennitet, kunne bli forbigått av personer med bedre råd. Den tidligere prosedyren som var ment til å hjelpe mennesker inn på boligmarkedet, kan av enkelte sies å ha blitt erstattet med noe som gjør det enklere for folk som allerede befinner seg på boligmarkedet (Holt-Jensen, 2013, s, 24).

Boligbyggingen på 80-tallet falt relativt betydelig fra starten av tiåret, mot slutten. I 1980 ble det bygget litt under førtitusen boliger, mens det i 86 ble bygget sirka tjuéfemtusen boliger. Husbanken finansierte i 1980 omkring seksti prosent av boligene som ble bygd, til førti prosent i 1987, noe som svarte til den borgerlige regjeringens målsetninger. Med tiden ble det i løpet av 80-tallet bygd større boliger med bedre standard ble bygd på det private markedet. Noen årsaker til dette kan være, rentefradragmuligheter, enklere tilgang til lån fra de private bankene på bakgrunn av friere kredittmarkeder og slutten på prisregulering i borrettslagene (Sørvoll, 2011, s, 73-76)

Den tidligere generelle bostøtten, ble i løpet av tiden til Willoch-regjeringen endret til en mer selektiv bostøtte. Selektiv bostøtte er i denne sammenheng, en personrettet bostøtte, mens den generelle var mer boligrettet (Sørvoll, 2011, s, 79). Den selektive bostøtten rettet seg nå mer mot «vanskeligstilte grupper. Husbankrenten og generelle støtteordninger i boligsammenheng ble fjernet i denne perioden (Holt-Jensen, 2013, s,25).

Utover på 80-tallet endret Husbankens karakter seg og suksessen fra tidligere skulle nå også fokusere på andre oppgaver i samfunnet. Husbanken skulle nå arbeide med «bostøtte», som ovenfornevnt skal hjelpe de vanskeligstilte i samfunnet. Bostøtten betales fra Husbanken, mens kommunen står for sosialstøtten (Holt-Jensen, 2013, s, 47). Bostøtten som er for personer eller familier som har inntekter under fattigdomsgrensen, nærmere bestemt, inntkter som ligger under 60 prosent av medianinntekt i Norge, skal kunne få bostøtte fra Husbanken. Denne regelen ble endret i 2009, slik at alle kan søke om bostøtte (Holt-Jensen, 2013, s, 25).

Bostøtten har i dag øvre grenser, som vil si at dersom man eksempelvis bor i Oslo, og man er tre personer i husstanden, vil man ikke få støtte, dersom husstanden har inntekter på mer enn 38 723,- brutto (Husbanken, 2022).

Husbanken finansierte hovedsakelig boliger, men dog mindre etterspørsel av lån mot slutten av 80-tallet. Husbanken fikk større ansvar i byfornyelsesprosjekter utover på 80-tallet. Rehabilitering av eldre boliger og boligområder, samt renovering og forbedringer av bomiljøer. Oppgavenes budsjett lå på omkring 500 M. NOK i året i perioden 1982-87. Majoriteten av prosjektene var forholdsvis i de største byene i landet, med Oslo som hovedprioritet. Miljøtiltakene Husbanken arbeidet med i Oslo, omhandlet for det meste rivning av eldre bebyggelse, utbedrede fellesarealer, park relaterte forbedringer og forhindring av urimelige høye boutgifter (Reiersen & Thue, 1996, s, 362-367).

Oppføringslån, lån som ble gitt fra Husbanken, som i utgangspunktet skulle medvirke til å få dekket behovet i sammenheng med nye gode boliger til en rimelig pris i gode bomiljøer (Forskrift om oppføringslån fra Husbanken, 1946, §1), ble etter regjeringsskiftet i 1981, redusert fra 75 prosent i 1983, til 61 prosent i 1989. I tillegg til et redusert Husbanken, ble også rentesatsen endret. Rentesatsen på boliger som ble bygd på fra 1970-1980 lå et sted mellom 5-6,5 prosent, men topprenten økte til nærmere 12 prosent mot slutten av 80-tallet. Dette førte blant annet til protester fra hundrevis av borrettslag, som følge av de høye boutgiftene (Sørvoll, 2011 s, 77-79). Kredittmarkedets dereguleringer kan sees i sammenheng med de nevnte stigende boligutgifter. Boligprisene steg og dette førte også til at eierne fikk en formuesøkning, som igjen førte til høyere låneopptak (Reiersen & Thue, 1996, s, 364)

Endringene i boligpolitikken som medførte, har gjort at boligbyggelagene selv må «konkurrere» på det samme markedet som det private. Boligbyggelagene fikk heretter muligheter til å bygge både andelsboliger, men også sameier-boliger. En sameiebolig vil gi muligheter til at eier av en sameiebolig, enklere kan leie ut leiligheten sin, sammenlignet med en andelsbolig. Det ble vanligere og vanligere at boligbyggelagene dermed bygde flere sameieleiligheter enn de tidligere hadde gjort, noe som har lagt opp til at flere kan investere i sekundærboliger.

Utover på 80-tallet ble også flere boliger på leiemarkedet endret i form av husleiereguleringer som forsvant. Leieboliger som tidligere var regulert, ble nå omgjort til sameier, som igjen kan sees i lys av det ovenfornevnte (Holt-Jensen, 2013, s, 26).

Når 80-tallet nærmet seg slutten, kunne man se effektene av dereguleringene knyttet til kreditt- og boligmarkedet i Norge, sammen med de makroøkonomiske sidene, var utlån av penger på vei oppover. Forbruket i landet økte kraftig, det samme kunne sees på boligmarkedet, der prisene steg. Mot slutten av 80-tallet rammet et børskrakk Norge, og konsekvensene som medfulgte fikk flere kjenne på kroppen. Rentene steg kraftig, og spesielt unge og nyetablerte slet nå med å nedbetale gjelden.

4.3 Boligpolitisk historie fra 90-tallet, til i dag.

I 1990-tallets boligpolitikk ble introdusert med et positivt blikk hva gjaldt boligmengden i landet, og boligsituasjonen var ifølge regjeringen bra. Oppgaver som gjenstod var hovedsakelig utbedringer av eldre bebyggelse, bedring av sosial fordeling av boliger og statens bekjempelse av de stigende byggekostnadene. Kommunaldepartementet ønsket å ta i bruk Husbankens låneordninger for å motvirke de økende prisene som var blitt problematiske. Utlånene fra Husbanken skulle sørge for en jevnere boligbygging som igjen ville skape balanse i tilbud og etterspørsel sammenheng. Arealgrensen fra Husbanken, 120 kvadratmeter, skulle bidra til nøkterne boliger og unngå for store byggekostnader, og målet skulle nås ved å blant annet innføre lavere rentefradrag for de som hadde høye inntekter (Reiersen & Thue, 1996, s, 399).

Etterkrigstidens boligmangel var en av de viktigste prioritetene i landet de første tretti år etter krigen, men på 1980 og 90-tallet skulle boligprisene vise seg å bli en stor utfordring for landets nyetablerte. Etter flere år med økonomisk utjevning, ble perioden fremover en tid der de økonomiske forskjellene økte. Noen av årsakene til dette, var arv og formue som ble en mer vesentlig del når unge skulle inn på boligmarkedet. En undersøkelse på slutten av 80-tallet viste til at unge i etablererfasen, innvandrere, eldre og funksjonshemmede, hadde generelt dårlige boforhold sammenlignet med andre grupper. Over tolv tusen mennesker i sentrale strøk, manglet toalett og bad i 1990 (Reiersen & Thue, 1996, s, 399-400).

4.3.1 90-tallets turbulente tid.

Mot slutten av 80-tallet og tidlig 90-tall, fikk flere og flere utfordringer vedrørende nedbetaling av gjeld, som følge av økonomiske nedgangstider. 80-tallets byggeboom blandet med boligkrakk og en utfordrende økonomisk periode, førte til uforutsigbare tider for mange nordmenn. 80-tallets banker konkurrerte om kundene, og dette sees på som en av årsakene til krakket, fordi bankenes krav til sikkerhet var for liten. Mulighetene for tilgang på lån og bygging av bolig var store, og flere anskaffet seg forbruksvarer over evne. Norges banks utlån til bankene steg samtidig, og tiåret endte med store utfordringer (Reiersen & Thue, 1996, s, 402).

Vinteren fra 1985-86 falt inntektene, ettersom råoljeprisene sank, og i 1990 kom en internasjonal økonomisk krise. Krisen merketes mindre i Norge, sammenlignet med andre europeiske land, men den lot seg likevel merke i boligsektoren. Boligprisene falt mot slutten av 80-tallet ned med 10 prosent, mens bunnen ble nådd i 1993, da prisene totalt falt opp mot 35 prosent. Nye boliger måtte i perioden selges langt under markedspris, og det var i tillegg et stort antall boliger som stod tomme (Skeie, 2004, s, 330-331).

Boligpolitikken i Norge var fortsatt styrt av reguleringer, og boligbyggingen var stadig betraktet som offentlig ansvar. De mange tomme boligene kombinert med fortsatt bygging som trosset tilbud og etterspørselsfaktoren, førte til at kommunene satte stopper når det gjaldt store arealer. Fremover skulle det først og fremst satses på renovering av eksisterende boliger samt fortetting, istedenfor nybygg og sanering. Stortingsmeldingen fra 1988-89 la frem få boligpolitiske endringer som skulle gjelde for 90-tallet, der boligprisene ifølge meldingen hadde avløst boligmangelen, men en jevn og relativt stor produksjon av fremtidige boliger skulle vedvare. Det skulle bygges tretti tusen boliger hvert år, der Husbanken skulle bidra for å motvirke prisstigningene fremover, og være involvert i tjue av de trettitusen boliger (Skeie, 2004, s, 331).

I realiteten ble det bygget et sted mellom sytten og tjuetusen boliger i perioden 1990-94, og Husbanken stod bak finansieringen av nesten alle boliger. Oppfatningen ble etter hvert at fremtidens boliger var bygget, grunnet lavere priser og tomme boliger.

Men da boligprisene var på vei opp igjen i 1994, ble det signalisert fra regjeringen, at Husbankens rolle heretter skulle nedskaleres og heretter utvikle boliger for vanskeligstilte. Husbankens boligfinansierings-fokus gikk fra åtti til femti prosent, ettersom bolig- og kredittmarkedet fungerte slik regjeringen ønsket. Boligprisene har i ettertid hatt en sterk utvikling, både på landsbasis, men spesielt i Oslo-regionen. På landsbasis har boligprisene steget 147% i perioden 1992-2003. I samme periode steg prisene i Oslo med 230%, årsakene er komplekse, men tett knyttet til fri prisdannelse og en økning av husholdninger (Skeie, 2004, s, 332).

4.3.2 Mot dagens boligpolitikk.

Fra etterkrigstidens politiske enighet og tankegang om å gjenreise landet, sørge for at befolkningen hadde tilgang til nøkterne boliger, og en generell sosial linje i boligpolitikken, var tiden fra 90-tallet og videre basert på tanken om at det frie markedet var tilstrekkelig og at de aller fleste var i stand til å løse sine egne boligbehov. De tidligere ordningene som var tilgjengelig for alle og enhver, via Husbanken, er i stor grad borte. Husbanken har endret karakter, og arbeider i dag for blant annet å skaffe bolig til vanskeligstilte grupper og lån til oppføring av studentboliger, sykehjem og omsorgsboliger. Den kommunale boligsektoren har også endret karakter, etter avinstitusjonaliseringen av helse- og omsorgssektoren på 90-tallet. Ansvar for flere grupper innen rus og psykisk helsevern ble flyttet til kommunene, og disse gruppene skal prioriteres når det kommer til tildeling av kommunale boliger, som igjen kan gjøre det vanskeligere for andre grupper å få tilgang på bolig. En studie har konkludert med at prioriteringen av søkere i sammenheng med tilgang til kommunale boliger, var mer orientert rundt diverse diagnoser, men ikke økonomi. Den samme studien viser også til at andelen kommunale boliger ikke har økt etter endringer i reformer som har ført til mer ansvar for kommunene (Gitmark, 2020, s, 94-95).

Fra starten på 2000-tallet og frem til i dag, er det kommunene selv som er hovedansvarlige for boligpolitikken i den gitte kommune. Hva angår boligbygging, er det i prinsippet private utbyggere som oppfører nye boliger og som ofte utfører forslag til reguleringsplaner, noe som ble mer og mer vanlig utover på 2000-tallet.

Myndighetene har i dag ansvaret for å legge til rette for og sette rammene for markedet. Norske kommuner har i dag monopol på utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner samt områdeplaner, noe som går igjen i de andre nordiske landene. Det som skiller Norge fra sine naboer, er såkalte detaljreguleringer, som henger sammen med reguleringsplaner (Aarsæther et al., 2018, s, 155-156). Detaljplaner/detaljreguleringer skapes ofte av private aktører og skal henge sammen med kommuneplanens arealdel og områdereguleringer. Detaljreguleringer som innsendes av eksempelvis private entreprenørfirmaer, skal bearbeides av kommunen, ofte arealplanleggere som deretter skal godkjenne reguleringsforslaget som skal være i tråd med kommunens planer for et område (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2018, s, 23-27)

5. Presentasjon av case

Min casestudie omhandler hvilke konsekvenser høye boligpriser og boligprisvekst over tid, kan få for befolkningen i et område og by der det er tilfellet. Konsekvenser i form av økende ulikhet, klasseskiller, personlig økonomi og sosioøkonomiske tematikker. Casestudien har også til formål å gå inn i historien for å belyse noen endringer som har skjedd i henhold til boligpolitikk og politiske ideologier, som kan være en av årsakene til markedets endringer over tid. Studien har i tillegg som mål å finne ut av og belyse eventuelle konkrete tiltak og muligheter Oslo kommune har i denne sammenheng, samt belyse politikere fra flere partiers tanker rundt disse spørsmålene. Hva politikerne fra diverse partier mener om utfordringene kan gi en pekepinn på hva som kan komme av endringer og- eller om det er noe som politikerne i det hele tatt har på dagsorden. Grep og endringer tilknyttet boligmarkedet, kan skje politisk, både på kommunalt og nasjonalt nivå. Muligheter og politisk vilje er et mål å belyse i min casestudie.

5.1 Politisk endring

I perioden etter bystyre-skiftet i 2015, har man kunnet se et økt fokus på boligbygging og at kommunen selv skulle se på mulighetene for en ikke-kommersiell, tredje boligsektor. I kommuneplanen til Oslo kommune 2018, legges det vekt på at Oslo skal være en by som legger til rette for en sosial og inkluderende boligpolitikk. Testing av ulike modeller og et samarbeid med Husbanken, skulle gi muligheter til å utvikle et mer sosialt boligmarked (Oslo kommune v/Byrådet, 2018, s, 65-66).

Boligbyggingen har for noen vært god nok, mens for andre har den vært for lav. Oslo's bystyre fra 2015, som bestod av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de grønne og Sosialistisk venstreparti var enige, de skulle sørge for at Oslo ble en by for personer med ulik sosioøkonomisk bakgrunn. Oslo skulle ikke bare være en by for de med den største lommeboken. Dette målet skal nåes ved å bygge varierte boliger i form av størrelse og at kommunen selv skal kjøpe tomter i alle deler av byen og oppruste og forsterke byens drabantby (Oslo kommune v/ Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti, 2015, s, 24-26).

5.1.1 Nye muligheter for å eie bolig

I byrådet i 2019, ble det for alvor lagt opp til at Oslo kommune skulle tilby andre alternativer til folk for å ha muligheter til å entre boligmarkedet i Oslo. I skrivet vektlegges utfordringene knyttet til boligprisene, ved at stadig flere strever med å komme inn på boligmarkedet.

Boligprisene i Oslo kommune har steget med 199 prosent i perioden 2003-2018, mens i den samme perioden har lønnsnivået steget med 72 prosent. Disse økningene har til vært positive for de som allerede eier bolig i byen, men ført til større utfordringer for de som står utenfor (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s, 1-2).

Årsakene til utfordringene nevnes som mangfoldig, men skattefordelene ved å eie nevnes som en utfordring. Sykepleierindeksen viste også at i 2019 var 5 prosent av omsatte boliger i kommunen, tilgjengelig for lønnen i det gjeldende yrket og mennesker med relativt normal inntekt ville slite med å komme inn på markedet. Det har også blitt vanskeligere å få lån etter 2016, da regjeringen endret kravet om boliglånsforskriften, ved å innføre en bestemmelse der lånetaker selv må stille med 15 prosent egenkapital av boliglånet, men som kan unngås ved kausjonist (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s, 2-3).

Byrådet mente den gang at det var behov for å tenke nytt om støtte i sammenheng med boliger, og at det ikke kun var vanskeligstilte grupper som hadde behov for tilrettelegging. Dersom Oslo kommunes visjon om å bli en by med plass til alle, betød dette at det var på høy tid å se på andre alternativer. Boligpolitikken i kommunen skulle tillegges to nye mål, «*Flere har mulighet til å kjøpe en egnet bolig*» og «*økt stabilitet og forutsigbarhet i leiemarkedet*» (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s, 4).

Disse nye målene skulle løses ved at kommunen skal arbeide for at rammebetingelser på det nasjonale nivå, har en dempende effekt på prisvekst og bidra med at boligbyggingen ender med lavere salgspriser enn det som gjelder for det åpne markedet (Oslo kommune v/ Byrådet, 2019, s, 3-5).

6 Analyse

I dette kapitlet vil jeg analysere den de to underproblemstillingene i oppgaven ved bruk av det empiriske materialet jeg har innhentet fra intervjuer, samt annet materiale fra innsamlet data, dokumenter, relevant forskning og politiske skriv hovedsakelig fra Oslo kommune. Den første del vil bestå av drøfting og analyse hvor jeg kontinuerlig trekker på spørsmålene jeg har stilt under intervjuer og annen innsamlet data. I den andre delen vil jeg analysere den andre underproblemstillingen ved hjelp av samme metode som ved den første.

Den første del av problemstillingen omhandler hvilke konsekvenser de stigende boligprisene kan få for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlige inntekter. Under dette spørsmålet befinner det i utgangspunktet seg en rekke svar og meninger, samt forskning fra ulike områder og byer i verden. Spørsmålet er med andre ord vanskelig å besvare rent konkret, uten å overse enkelte muligheter. En ting er i hvert fall sikkert, og det er at et stort antall forskere og politikere, har sterke svar og meninger rundt spørsmålet. Et av svarene kan være, at dersom et område er preget av større sosiale utfordringer eller få, vil det på sikt påvirke boligprisene og den sosiale profilen til menneskene som er bosatt, eller bosetter seg i området (Ljunggren, 2018, s, 61).

6.1 Analyse av underproblemstilling 1

Hvilke konsekvenser kan de stigende boligprisene få for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekt i Oslo?

Diskusjoner rundt det flere mener er svært kraftige stigninger i prisnivået på boliger i Oslo kommune de siste ti-femten år, har i lang tid vært synlig i nyhetsmedier og debatter på fjernsynet. Diskursen har inneholdt ytringer som inneholder stor bekymring vedrørende utviklingen, mens andre har uttrykt mindre engstelse over det samme emnet. Av politikerne

jeg har intervjuet, kommer det synlig frem ulike meninger på hvilke konkrete konsekvenser dette har fått, og kan få. Det syntes å være bred enighet om at høye boligpriser får konsekvenser i sammenheng med segregering, familieetablering, arbeidskraft, miljøutfordringer, tap av mangfold og økt ulikhet.

Økninger i boligpriser kan få konsekvenser som er knyttet til økt ulikhet og segregering, der personer med lavere inntekt blir tvunget til å flytte til omkringliggende områder, vekk fra byen. Oslo er en by som historisk sett har hatt en synlig inndeling av sosioøkonomiske grupper, de østkanten er forbundet med lavere inntekter og boligpriser, mens vestkanten består av høyere boligpriser og velstand. En av årsakene til inndelingen har med etterkrigstidens boligprosjekter, der det ble bygget flest rimelige boliger (Haandrikman, Costa, Malmberg, Rogne & Sleutjes, 2021, s, 7). Av politikerne som ble intervjuet underveis, syntes alle å være innforstått av disse utfordringene og av flere bekymringsårsaker.

Økonomisk hjelp og forskjeller

På et spørsmål om boligprisene har hatt konsekvenser for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekter, svarer intervjupersonen fra Miljøpartiet de Grønne følgende:

«ja, det er ikke noe tvil om det. Det blir jo vanskeligere å komme inn på boligmarkedet og det er jo uheldig, for boligmarkedet har blitt en sånn type ulikhetsmaskin slik jeg ser det»

(intervju med MdG-politiker).

Ulikhetene som gjør seg synlig i sammenheng med boligmarkedet i Oslo, kan være knyttet til hvem som kan oppnå muligheten til å anskaffe seg et boliglån. I denne sammenheng kan arv spille en større rolle, og dermed muligheten til å anskaffe egen bolig. Som tidligere nevnt, ble boligmarkedet endret ved å bevege seg over til en mer markedsstyrt ideologi, som har ført til at boligprisene har steget. I Oslo sammenheng, vil eksempelvis personer med foreldre eller besteforeldre som har eid eller eier bolig i Oslo i en lengre periode, kunne gjenspeiles i sammenheng med muligheter til å entre boligmarkedet. Forskning gjennomført av Terje Wessel og George Galster, viser at personer der besteforeldrene har eller eier bolig i Oslo, korrelerer direkte til muligheter til å entre boligmarkedet, men dette er mer tydelig i urbaniserte områder i Norge (Wessel & Galster, 2018, s, 24-25).

«I tillegg så er det rapporter som snakker om hvordan førstegangskjøpere ikke kommer inn på boligmarkedet, hvis de ikke har hjelp hjemmefra eller en formue» (Intervju med Arbeiderparti-politiker).

Besteforeldrenes eiersituasjon er knyttet til muligheter på boligmarkedet for den yngre generasjonen, og dette sees i sammenheng til effektene av de stigende boligprisene, ved at nåløye blir smalere for personer med gjennomsnittsinntekter når prisene stadig stiger. Ulikheter kan tenkes å øke, da boligprisene stiger, spesielt for de som sliter med å komme inn på markedet og ikke får være del av. Endringene i personer som eier bolig har vært tydelige i Oslo de siste femten år, og andelen personer som eier egen bolig mellom 20-34 år, har sunket fra 53% til 43% i perioden 2007-2017 (Revold, 2019).

I denne sammenheng kan det også være interessant å trekke inn tall fra bankene selv, som godkjenner boliglån til nyetablerere. En kartlegging gjort av Samfunnsøkonomisk analyse viser store forskjeller hva gjelder boliglånshjelp for personer i alderen 20-29 år. Landets gjennomsnitt i 2018 var på 41 prosent, mens i Oslo var tallet på hele 51 prosent. Dette kan være med på å indikere at behovet for økonomisk oppbakking er større i Oslo kommune, sammenlignet med resten av landet. Hvordan man hjelper barna sine med økonomisk støtte varier, men at foreldrene stiller med sikkerhet ved å være kausjonister, lån eller i form av arv og gaver er det vanligste. I Oslo er ifølge kartleggingen at barna får hjelp via arv eller gaver (Wig, 2021).

Forklaringer på dette kan sies å være mangfoldige, og innebærer populasjonsvekst, tilflytting, fraflytting og at Oslo har en større andel studenter enn andre byer. Norge som nasjon skårer høyt på listen over unge som eier egen bolig, over 70% av personer i begynnelsen av 30-årene eier. I denne statistikken er eier betegnet som en person som eier eller bor sammen med en som eier, og som ikke bor sammen med foreldre. Konsekvensene av de stigende boligprisene kan hevdes å være mange, men hovedstaden som helhet har hatt desidert størst økning. Perioden mellom 2003 og 2019 var denne stigningen høyere enn andre byer, og boligprisene steg ifølge Eiendom Norge med 163%, dette er tre ganger så mye som lønnsveksten i samme periode (Gitmark, 2021,62-65)

Hvorvidt Oslo kommunes boligmarked bidrar til skapelsen av en rettferdig by etter Susan Fainsteins tanker, kan tenkes å være utfordrende å harmonere. Hennes tanker rundt boliger til flere sosioøkonomiske grupper og forhindring av ufrivillig flytting kan trekkes inn i diskusjoner om boligprisvekst. Det kan hevdes å være positivt å tenke mangfold i tiden vi lever i, hvor vi flytter mer på oss enn hva vi gjorde tidligere.

Sosial bærekraft og blandede boligtyper

Sosial bærekrafts-begrepet og sammenhengen det tilknyttes tilgjengelighet på boligmarkedet i form av boligtilbud til flere sosioøkonomiske grupper kan sees i sammenheng på flere måter. Et kriterium for å lykkes med sosial bærekraft i en urban kontekst kan være blandede boligtyper der boligene i et område har forskjellige størrelser som gir muligheten til å bli boende i område i et langt livsløp (Stender, 2018, s, 14-15).

På spørsmål om konsekvenser knyttet til boligprisveksten i Oslo, svarer Høyre-politikeren:

«Og kanskje aller vanskeligst er det for de som går fra å være fire til å bli tre pluss tre husholdninger etter en skilsmisse, for da er det jo ofte klin umulig for begge å opprettholde samme kvadratmeter eller samme bostandard i samme skolekrets for eksempel». (Intervju med Høyre-politiker)

De blandede boligtypene og tilgjengelighet på boligmarkedet kan tilknyttes familiekonstellasjoner som endres eller går i oppløsning. Det kan hevdes at det vil være vanskelig for foreldre å bli boende i samme område som barna er oppvokst i, i flere områder i Oslo kommune. Dersom foreldre går fra hverandre, kan det være utfordrende å finne alternativer som gir begge foreldrene muligheten til å bli boende i område tilknyttet barnas skolekrets. Det kan tenkes å være spesielt utfordrende i situasjoner der foreldre har gjennomsnittsinntekter og der tidligere bolig ligger i et område hvor majoriteten av boligene er villa- og eller rekkehus-bebyggelse.

Tilbud av boliger til flere sosioøkonomiske grupper vil kunne gi en positiv effekt på sosial bærekraft, da boliger i flere prissjakter vil kunne gi adgang til en bredere del av befolkningen, og gi mennesker større mulighet til å bli boende i området de tidligere stiftet familie og har fått en tilknytning til (Stender, 2018, s, 15).

I Oslo-sammenheng kan boligprisene tenkes å bidra til å skape større skiller i samfunnet i fremtiden, noe politikerer fra Miljø partiet De grønne omtalte i intervjuet. På spørsmål om hvilke konsekvenser boligprisene kan gi, svarte personen:

«Så det er jo et tap av mangfold som også gjør, er truende vil jeg mene, sammenhengskraft i samfunnet, for da begynner man å klumpe seg sammen i forskjellige deler av byen. Vi har allerede et litt sånn humoristisk eksempel da, jeg har jo vært ute for å møte ungdom som går på videregående i Oslo vest, og som ikke tør å dra til Oslo øst, fordi de har en forestilling om at det er et u-land og en krigssone». (Intervju med MdG-politker)

	Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kr)												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
0301 Oslo kommune													
Eneboliger	35 100	38 480	41 017	41 948	42 606	46 753	51 941	57 525	58 761	61 729	64 089	72 110	
Småhus	36 535	39 208	41 719	43 405	44 289	47 517	53 685	60 121	60 563	63 254	65 388	73 788	
Blokkleiligheter	42 572	47 474	51 315	53 043	54 112	60 528	70 585	75 781	76 281	78 861	83 304	92 213	

(Statistisk sentralbyrå, 2022)

Da forskjeller i tilgjengelighet på boligmarkedet har større geografiske skiller, kan dette bidra til å skape enklaver hvor den sosiale bærekraften er fraværende og områder i Oslo får en store demografiske forskjeller. Oslo øst er kjent for å ha større konsentrasjon av personer med lavere lønn og utdanning, enn andre områder i byen. Et eksempel på dette i Oslo kan være drabantbyene Grorud og Alna (Sandvik, 2015). Disse bydelene i lengre tid vært områder hvor det har vært mer oppnåelig å entre boligmarkedet sammenlignet med bydelene nærmere sentrum. Konsentrasjoner av personer med lavere lønn og utdanningsnivå er knyttet til blant annet at barn og unges sjanser til bedre utdanning og lønn senere i livet minsker (Nielsen & B, Jepsen, 2020, s, 46-47).

En blandet boligtype eller miks av boliger, kan igjen føre til positive effekter av sosial miks og gi gode nabolageffekter. Konsekvensene av de høye kvadratmeterprisene i Oslo generelt, kan sies å legge føringer for hvilke sosioøkonomiske grupper kommunen tiltrekker seg i

forbindelse med hvem som kan eie egen bolig i Oslo, plassert i landet hvor eierlinja har stått sterkt politisk siden slutten av andre verdenskrig.

Når ulike grupper og mennesker med forskjellige typer ressurser klumper seg sammen i forskjellige områder i byen, kan dette medføre at det blir forskjeller blant unge fortsetter eller øker, ved at enkelte ungdommer har tilgang til andre ressurser enn ungdom i andre områder. Ungdom i resurssterke områder vil kunne ha bedre utgangspunkt for å lykkes enn andre (Ljunggren, 2018, s, 79). Det er knyttet en sammenheng mellom ungdom som vokser opp i arbeiderklassen og overklassen og deres påvirkning på hverandre. Barn og unge fra arbeiderklassen kan få positive effekter av å interagere med en ansett høyere klasse enn seg selv, og det kan ha en påvirkende effekt på unges utdanningsvalg ved at unge fra arbeiderklassen tar høyere utdanning (Toft & Ljunggren, 2016, s, 2947-2953).

Pendling og utflytting

Fra intervjuene med politikerne, ble det av de fleste poengtert at de høye boligprisene kan føre til at sykepleiere, butikkmedarbeidere, brannkonstabler og andre yrkesgrupper som er avgjørende for at byen kan eksistere, må bosette seg utenfor byen. Dette poenget kan også sees i sammenheng med pendling, som også vil bli diskutert i den andre underproblemstillingen. Om de stigende boligprisene i Oslo har hatt en konsekvens for personer som arbeiderer med det nevnte, vil være krevende å anskaffe tilstrekkelig med data for å konkludere, men London ble nevnt som et bekymringsverdig eksempel fra flere av de intervjuede politikere da spørsmål om eventuelle konsekvenser av de stigende boligprisene i Oslo ble besvart.

«Eventuelt så ender du opp med som man, de som jobber i turistindustrien i London sentrum eller på Manhattan, de bor jo ikke i sentrum, de tar tog i timevis potensielt. Og tenk hvor mye samfunnet kaster bort ved at vi driver å transportere oss selv langveis og hvordan det går utover familie og enkeltpersonen» (Intervju med Høyre-politiker).

Svært mange må i dag bevege seg fra hjemmet til arbeidsplassen sin, slik har det vært lenge og vil fortsette å være for mange arbeidsgrupper i samfunnet. Ikke all pendling til og fra jobb trenger å være tidkrevende i form av at avstanden er lang, men for mange kan dette være tilfellet.

Tidligere studier har vist at pendling spiser opp tiden den reisende har og går ut over ens familie og sitt sosiale liv. Deltakere i studier rapporterer om tap av energi som går ut over livskvaliteten, og at en lengre reisevei kan påvirke følelser knyttet til familieansvar. En familie og jobb-konflikt kan oppstå ettersom man må stå opp tidligere for å rekke jobb og at man i tillegg kommer senere hjem på grunn av reisevei (Bai, Gopalan, Beutell & Ren, 2021, s, 587-588).

Hva som ansees for å være en lengre pendletur varierer fra person til person, men personer som pendler lange avstander er knyttet til å få større konflikter tilknyttet familie og arbeidsforholdet. Dette kan i oppgavens relevans knyttes til nyetablerere, personer med gjennomsnittsinntekt og servicenæringen for å nevne noen, da konsekvensene av høye boligpriser gir direkte innvirkning på den nevnte gruppen, og kan føre til at flere og flere sysselsatte må belage seg på lange reiseveier.

I 2021 hadde Oslo kommune en rekordhøy utflytting da rett i underkant av førtitusen mennesker flyttet fra kommunen. Andelen utflyttere økte med nesten firetusen personer, sammenlignet med året før. Det er og kan være et flertall av årsaker til utflyttingen i Oslo og generelt, men det hvor personer flytter til kan være interessant å være klar over i denne sammenheng. Flere av kommunene som ligger omkring Oslo hadde kraftige økninger i befolkningsveksten. I tillegg til høy innenlands utflytning i Oslo kommune, er majoriteten av innflytting totalt sett sammenhengende med innvandring. Hvorvidt den rekordhøye innenlandske utvandringen fra Oslo og kraftige økninger til nabokommunene skyldes stigende boligpriser eller ikke, er vanskelig å bekrefte eller avkrefte. Det kan allikevel tenkes at noe av årsaken ligger i boligprisveksten over tid (Oslo kommune, 2022b).

6.2 Konsekvenser og bekymringer

Konsekvensene og de bekymringene knyttet til eventuelle utfordringer fra de stadig stigende prisene pr. kvadratmeter i Oslo kommune er absolutt til stede hos politikerne som er intervjuet i tilknytning dette studie. Intervjupersonene kommer som nevnt fra forskjellige partier og skiller seg fra hverandre med sine betraktninger rundt politiske ideologier og målsetninger for befolkningen. Det såes liten tvil om deres og kommuneadministrasjonens oppmerksomhet knyttet til boligprisutviklingen i kommunen.

Bekymringene kommer til syne vedrørende kommunens arbeidskraft, og hvor avhengige kommuner og byer er av sykepleieren, pedagogen, brannkonstabelen og bussjåføren. Uten disse menneskene vil ikke byen fungere, og problemene vil hope seg opp for alle dets innbyggere. Oslo kommune har som tidligere nevnt vært i medias søkelys i flere år og en hel del boligforskere og politikere hatt betraktninger rundt situasjonen. Hvilke konsekvenser det kan eller allerede har fått har vært diskutert, men det faktiske svaret er vanskelig å frembringe, men den sittende koalisjonen i kommunen har ytret at situasjonen er viktig å ta hensyn til.

Oslo kommune er ikke alene om å ha bydeler som historisk er knyttet til begrepene segregasjon og classeskiller, men konsekvensene av store forskjeller i boligpriser kan få konsekvenser på områder i byen. En konsekvens er knyttet til stedsstigmatisering, som igjen kan få konsekvenser for forsterkede stereotyper om hvem enkelte personer er og ikke minst hva man kan oppnå. I tillegg til dette, kan det som Mdg-politikeren var inne på, skape større skiller og minske kontakten som foregår mellom unge (Ljunggren, 2018, s, 75-79).

6.3 Underproblemstilling 2

I Norge er den såkalte *sykepleierindeksen* et relativt kjent begrep som er en indeks utviklet av Eiendomsverdi, og har som oppgave å måle hvor stor andel boliger den gjengse sykepleier har mulighet til å anskaffe seg på boligmarkedet i ulike byer og steder i landet.

Sykepleierindeksen for 2020 viste store forskjeller i de ulike byene i landet, og for Oslo kommune og regionen ble det belyst at den typiske sykepleier har råd til en svært liten andel av boligene på dette markedet. En typisk sykepleier hadde i 2020 råd til 1 prosent av boligene i Oslo, og det samme gjaldt nabokommunen Bærum, sør for Oslo (Asphjell, Astrup, Liane, Norddahl & Wielsander, 2022, s, 11-12).

6.3.1 Analyse av underproblemstilling 2

Hvilke konsekvenser denne utviklingen kan få eller har fått har blitt diskutert, men hvordan politikere, kommunen og forskere vurderer denne samt hvilke verktøy kommunen besitter vil bli diskutert i forhold til boligmarkedet i denne delen. I tillegg vil konkrete tiltak kommunen har og hvordan utfordringene kan løses, vil bli diskutert og analysert.

Den andre underproblemstillingen for studie er følgende:

Hvilke konkrete tiltak er igangsatt eller planlagt av Oslo kommune, for å gjøre det enklere for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekt å komme inn på boligmarkedet i Oslo kommune?

I intervju med politikerne fra de forskjellige partiene, ble det snakket mye om hva kommunen som politisk og administrativ enhet har som virkemidler for å hjelpe flere sosioøkonomiske grupper inn på boligmarkedet og skape en by for flere. Kommunens kommuneplan for 2018 bringer frem temaet om personer med lav inntekt og sosial utjevning anført av boligbygging med ulike modeller og former. Det nevnes i kommuneplanen at kommunen skal legge til rette for at det bygges for personer av ulik sosial og økonomisk bakgrunn, samt tilrettelegge for ulike livsfaser (Oslo kommune v/Byrådet, 2018, s, 36).

Det har under intervjuene med politikerne, fremkom boligbygging og behovet kommunen har for å bygge mer, som et tiltak for å demme opp for de stigende prisene. Et par av politikerne ytret blant annet at saksbehandlingstiden var for lang, og at denne måtte gjøres enklere for å få opp byggetakten i kommunen (Intervju med Arbeiderparti-politiker), og at det ikke bygges nok boliger i kommunen.

«en annen ting som har effekt er å bygge shit load of boliger i Oslo, og da snakker jeg masse. I går regulerte vi 930 boliger i byen, det var nok all time high antall regulerte boliger på et bystyre-møte» (Intervju med Høyre-politiker)

Boligbygging og behovet for antall nye boliger hvert år, er et svært vanskelig område, blant annet fordi fremtidige tilflyttinger, antall fødte og døde og alderdom kan trekkes inn denne sammenheng. Nettopp hvor vanskelig en slik beregning kan være, kan eksempelet fra Oslo kommunes egne ligge til grunn. Fra 2020 til 2021 sank Befolkningsfremskrivelsen fra 814 tusen i år 2040, til 794 tusen i år 2040. Det betyr at året før var det forventet at Oslo skulle inneha 20 tusen innbyggere mer i 2040, sammenlignet med året før (Oslo kommune, 2021).

Om supplering av nye boliger i områder der prisene er høye har en positiv effekt på boligprisene ved at prisene blir lavere, er en diskusjon som innehar ulike synspunkter. Noen vil hevde at ved å øke boligbyggingen og tilby flere boliger på markedet, da vil prisene senkes, mens andre vil hevde at dette er forbundet med høyere lønninger, og ikke direkte knytt til supplering.

Boliger i urbane områder med et stort antall arbeidsplasser, vil kunne gi høyere boligpriser, der Oslo kan brukes som eksempel. I tillegg til tilbudet av arbeidsplasser, kan kortere avstand og fasiliteter trekkes inn som årsak til høyere priser (Fingleton & Fuerst, 2019, s, 26-29).

Lønnsforskjeller er også en faktor i hvorvidt boligprisene er og blir høyere enn andre byer og områder. Andre faktorer som kan ha større langsiktig påvirkning på prisnivået i forskjellige byer og land er knyttet til demografiske trender, beskatning av bolig og transport-utgifter. Faktorer som kan knyttes til kortsiktige endringer kan blant annet være arbeidsledighetsnivå, renter og tilgangen til boliglån (Fingleton & Fuerst, 2019, s, 29-31).

I sammenheng med boligbeskatning kan begrepet kommodifisering inndras for å forklare hvorfor personer med god nok økonomi til å kjøpe sekundærboliger velger å gjøre dette. Tidligere var regelen i Oslo at kjøp av sekundærbolig, krevde 15% egenkapital av boligens sum, men den ble endret av finansdepartementet til 40%, i motsetning til resten av landet, der kravet om 15% bestod. Forskriften trådte i kraft i 2017, og kom på bakgrunn av den kraftige boligprisveksten i Oslo (Öberg, 2017).

I 2018 var 17% av alle boliger i Oslo, sekundærboliger (Brovold & Abrahamsen, 2022). Kommodifiseringen av boliger blant annet på bakgrunn av enkeltpersoner eller selskapers økonomiske muligheter til å investere i boliger for å eksempelvis leie den ut på det private utleiemarkedet. Boligprisene kan sees i denne sammenheng, da et stort antall boliger kjøpes opp av private utleiery, eller firmaer, og gjøres med det utilgjengelig for de som eventuelt skal kjøpe en primærbolig.

I intervju med politikerne omtalte flere løsninger og tiltak kommunen kan og har for å inkludere flere sosiale og økonomiske grupper på boligmarkedet i hovedstaden. Samarbeid mellom kommune, private utbyggere og boligbyggelag var blant forslagene til problemstillingen. I de neste avsnittene, vil flere tiltak som allerede er igangsatt og pilotprosjekter som kan bli en realitet belyses.

Oslobolig

I senere tid har Oslo kommune inngått et samarbeid med Oslo Bolig- og sparelag (OBOS), NREP og Bane NOR eiendom.

Samarbeidet mellom kommunen og de andre selskapene dreier seg om opprettelsen av et boligselskap som har til oppgave å skape alternative løsninger for personer som i dag ikke er i stand til å entre det markedsstyrte boligmarkedet på vanlig måte. I samarbeidet vil også DNB (Den Norske Bank) bidra i form av finansiering til kundene. Oslobolig vil ifølge kommunen kun være et av flere pilotprosjekter i boligutviklingssammenheng i tiden fremover, som har som mål å gjøre terskelen lavere for flere økonomiske grupper (Oslobolig, 2022a).

Flesteparten av politikerne som ble intervjuet nevnte prosjektet Oslobolig som et konkret tiltak for å demme opp for de stigende boligprisene. Hvilke resultater denne opprettelsen vil kunne innebære er for tidlig å si noe om, og hvordan det vil fungere i praksis, er politikeren fra Arbeiderpartiet usikker på (Intervju med Arbeiderparti-politiker). Ifølge Oslobolig sine hjemmesider, vil opprettelsen innebære at boliger etter hvert vil kunne kjøpes i form av en spleis mellom boligkjøper og kommunen.

Dersom man tjener under 600.000 kr eller tidligere har eid egen bolig, og tjener mindre enn 750.000 kr, er kriteriene for mulig boligspleis oppfylt (Oslobolig, 2022b). Man vil kunne kjøpe opp minimum 50% av boligen, før man senere vil ha muligheten til å kjøpe større prosentandeler av boligen.

I pressemeldingen til Oslo kommune om Oslobolig, nevnes sykepleierindeksen og endringen over de siste seks årene. Tallene kommunen bruker tilsier at en typisk sykepleier hadde mulighet til å kjøpe 17% av boligene i kommunen i 2015, men i 2021 var kun 1,3% tilgjengelig. En av årsakene som løftes opp som problematisk i sammenheng med boligkjøp for denne gruppen, er egenkapitalkravet på 15% i Norge. Ambisjonene til selskapet Oslobolig er å kunne tilby tusen boliger innen en periode på 5-7 år. Samarbeidet med NREP, et nordisk eiendomsselskap som arbeider med å utvikle og forvalte eiendom, og som siden oppstart har hatt som mål å bidra til å fremme sosial bærekraft (Oslobolig, 2022a).

I tillegg til Oslobolig kan det nevnes at store boligutviklingsselskaper og boligbyggelag har begynt å tilby nye boliganskaffelses-løsninger som *leie til eie*. OBOS og Fredensborgbolig. Fredensborg bolig er et privat boligbyggeselskap som bygger i hovedsakelig Oslo, Akershus og Trondheimsregionen (Fredensborgbolig, 2022).

Begge utviklerne kan i dag tilby boliger i form av leie-til-eie, som kan gi flere muligheter til å få kjøpt en andel av en bolig. OBOS kaller sin metode for Deleie, og fungerer på bakgrunn av at en eller to personer, kan kjøpe eksempelvis 50% av boligen, og betale markedsleie for den resterende 50%. Egenkapital er nødvendig for kjøp av denne type bolig, men dersom man kjøper en leilighet med en totalpris på 4 millioner, vil man kunne kjøpe halvparten (2 millioner), og kun stå for egenkapital av disse to millionene, som betyr en egenkapital på trehundretusen (OBOS, 2022).

Når personer som ikke besitter muligheten til å innfri kravet om egenkapital, men som evner å betale leie til selskapet Oslobolig og får tilbudt bolig, kan det ved første anledning tenkes som en positiv utvikling, men det er ikke alle som er like positive til løsningen. På spørsmål om tiltak som er igangsatt eller tenkt igangsatt for å gjøre det enklere for personer med gjennomsnittlige lønninger i Oslo, svarte Høyre-politikeren følgende:

«Ingen verdens ting som monner. Er hovedsvaret på det»

(Intervju med Høyre-politiker)

Det konkrete tiltaket Oslo kommune kommer med i boligutviklingssammenhengen er ikke det som skal til for å gjøre noe med prisnivået i hovedstaden, ifølge Høyre-politikeren. Om Høyres representant har rett i påstanden, er for tidlig å svare på og det er ikke hensiktsmessig å komme med antagelser eller spådommer. Oslobolig er som nevnt et av flere boligprosjekter kommunen er en del av foreløpig, og om disse prosjektene vil gi flere en mulighet inn på boligmarkedet vil tiden vise. Diskusjoner rundt prisnivået som helhet og utviklingen er svært komplisert og flersidig, men det kan tenkes at det vil kunne være til hjelp for enkeltpersoner, på bakgrunn av at en person vil eie deler av boligen. Dermed vil man nedbetale på et lån, som vil føre til at man ikke kun betaler eksempelvis leie til en annen person eller firma, som fører til at man ikke sitter igjen med noen gevinst selv etter eventuelt salg av bolig eller ferdig nedbetalt boliglån.

Oslobolig har som nevnt et mål om å sørge for 1000 nye boliger innen en 5-7 års periode, men dette vil eskalere på sikt, ifølge Sosialistisk venstreparti-politikeren (Intervju med Sosialistisk venstreparti-politiker). Oslobolig er dermed i startfasen, men kommunen har i samarbeid med fagseksjonene i Byrådsavdelingen og Husbanken utarbeidet et såkalt *Kunnskapsgrunnlag*, der de sammen ser på mulighetene for opptil 18 forskjellige pilotprosjekter. Prosjektene har som formål å bygge boliger for blant annet lavinntektsfamilier, personer med gjennomsnittlige inntekter mm. Det er i denne forbindelse snakk om en tredje boligsektor, og prosjektene tar for seg evaluering av nye leie-til-eie former, etablererboliger og boliger drevet av boligbyggelag (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 134-137).

Hagegata 30

Hagegata 30 er et mye omtalt boligbygg i Oslo sentrum. Bygget har vært omtalt i mediene blant annet fordi det har stått tomt i en årrekke. Prosjektet Hagegata 30 startet da Bydelsutvalget Gamle Oslo vedtok at bygningen skulle være en del av et pilotprosjekt i sammenheng med en utprøvelse av boligsosiale løsninger (Tøyen pilot, s, 19). Kommunen er i dag under arbeid med boligbygget, og det sees på ulike muligheter for hva bygningen kan omdannes til. Eierrådigheten til Oslo kommune skal i dette eksempelet sørge for at bygningen får en variert beboersammensetning (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 139). Bygningen eies i dag av Boligbygg Oslo, som er et kommunalt foretak. Foretaket leier blant annet ut kommunes boliger til vanskeligstilte i kommunen.

Hagegata 30 ble av flere av de intervjuede politikerne nevnt som en av prosjektene Oslo kommune arbeider med i sammenheng med å utvikle boligprosjekter med rimeligere leiligheter i samarbeid med Tøyen boligbyggelag. Tøyen boligbyggelag er et medlemsbaser sosialt boligbyggelag som har som målsetning å skape ikke-kommersielle boliger. En av målsetningene til TBBL er å gjenoppdage samvirkebaserte tradisjoner som tidligere har eksistert i Norge, for å skape mer en mer demokratisk by og bedre nabolag (Tøyenboligbyggelag, u.å.). Boligbyggelaget er stiftet på bakgrunn av et engasjement som ønsker endring i måten by- og boligutviklingen foregår i Oslo og Norge.

På bakgrunn av bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo, har TBBL laget en rapport om mulighetene for flere pilotprosjekter på Tøyen i Oslo.

Hagegata 30 blir av TBBL ansett som en viktig del av kommunens boligpolitikk som gjelder de nye satsningsområdene for skapelsen av pilotprosjekter som kan bidra til et mer sosialt boligtilbud. Bygningen er bestående av totalt 50 leiligheter som står tomme. De 50 leilighetene innehar boenheter på størrelser fra 42 kvadratmeter (ettroms) til 92 kvadratmeter (fireroms) med forretningslokaler i første etasje (TBBL, 2021, s, 2-22).

Tiltaket fra Oslo kommune om å løfte blikket mot nye prosjekter og samarbeidsmuligheter kan med tiden gi resultater i form av flere blandende boligområder som kan føre til at byens innbyggere og fremtidige innbyggere får større muligheter til å bli boende. Tøyen boligbyggelags rapport inneholder forslag om Hagegata 30's muligheter og forslag til fremtidig bruk. TBBL foreslår at beboerne kan få langsiktige leieavtaler, en form for leie-til-eie modell som gjør det mulig for beboerne å kjøpe leiligheten på sikt ved å betale en fastsatt månedlig leie. I tillegg til denne modellen, vil man kunne kjøpe leiligheter i bygningen, men det legges til grunn at videresalg ikke skal gi «vanlig» profitt. Årsaken til denne retningslinjen er å sørge for at boligen etter videresalg også er tilgjengelig i sammenheng med et rimelig boligtilbud. (TBBL, 2021, s, 23).

Et godt bomiljø står sterkt i forslaget til TBBL om Hagegata 30. Tøyen er et område med relativt høy fattigdom og innehar boligsosiale utfordringer. Barn i området som bor trangbodd og som befinner seg i fattigdomsgrensen skal tas vare på ved denne modellen, ved å ivareta barna med å kunne tilby et godt bomiljø og tryggere rammer. Leie-til-eie modellene som kan tas i bruk i prosjektet, skal være tilpasset ulike innbyggergruppers økonomiske midler, og videre inneholde kriterier for tilgang. Barnefamilier som har tilknytning til Tøyen, vil være en gruppe som skal prioriteres. Et forslag om kriterier er at en familie skal oppfylle minimum to av tre krav for å bli beboer. Kriteriene innebærer beboelse over to år, arbeidssted på Tøyen og at barna har tilhørighet til Tøyen skole eller går i barnehage i innsatsområdet (TBBL, 2021, s, -24).

I intervju med politikeren fra Sosialistisk venstreparti, omtales Hagegata 30 som et prosjekt som vil kunne være et fremtidig pilotprosjekt med positive ringvirkninger.

«En av dem er i Hagegata 30 med bolig som har stått ledige nå i ganske mange år og hvor det nå nærmer seg noen avgjørelser om hva på en måte få realisert en pilot der som vil være et bidrag til en enklere vei inn, bidra til også teste ut nye boformer, og også et bidrag til lokale som på Tøyen der du har en veldig mangel på store familieeiligheter, som fører til en bydel hvor det er stor gjennomstrømming.»

(Intervju med Sosialistisk Venstreparti-politiker)

Rapporten som TBBL har utviklet innehar flere forslag til finansiering og driftsmuligheter. TBBL hevder at dette prosjekter med andre, kan være med på å tilrettelegge for ikke-kommersielle boligaktører for å utvide boligalternativer. Hagegata 30 kan utvikles av Boligbygg og samarbeide med andre ikke-kommersielle aktører. Videre kan bygget selges klausulert, som innebærer at kjøperen av bygningen binder seg til å oppfylle flere betingelser for å kjøpe bygget til underpris. Et annet eksempel kan også være at bygget leies ut til den ikke-kommersielle aktøren. De totale rehabiliteringsutgiftene til Hagegata 30 prosjektet, anslås til å ligge på et sted mellom 45-120 millioner kroner. Finansieringsutgiftene prosjektutvikler har kan bli løst ved samarbeid med Husbankens grunnlån. Et grunnlån i denne sammenheng krever at rehabiliteringen er sett i forbindelse med energieffektivitet samt at det gjøres med fokus på universell utforming. Grunnlånet kan dekkes ved at hundre prosent av byggets verdi tillegges som sikkerhet. Videre er forslaget vedrørende ansett for å være selvfinansiert ved at lånet nedbetales via husleien som beboerne betaler månedlig (TBBL, 2021, s, 22).

Hagegata 30 kan argumenteres for å være et pilotprosjekt som innebærer sosial miks og nabolagseffekter som kan fungere dersom prosjektet gjennomføres. Prosjektets tanker og mål rundt ivaretagelse av befolkningen i området, samt å løfte og fremme barn og unges interesser, kan gi positive ringvirkninger for fremtiden til barn og unge som er bosatt i området i dag. Samarbeidet mellom kommunen, boligbyggelag og ikke-kommersielle aktører kan være tiltak som åpner opp for flere personer som i dag sliter med å entre boligmarkedet.

Konows gate 76

I kunnskapsgrunnlaget skapt i samarbeid med kommunen og Husbanken, er det som nevnt oppført 18 forskjellige pilotprosjekter. TBBL er forbundet til flere av mulighetene som blir

løftet frem i heftet. Konows gate 76 er en relativt liten tomt i samme bydel som Hagegata 30, Bydel Gamle Oslo. Tomtens størrelse er på 1,5 mål og ligger plassert i et område som av kommunen blir ansett for å ha liten tilgang til rimelige boliger, og er ønsket utredet for å se på mulighetene til å skape endringer med piloten. Prosjektet er løftet frem for å se på løsninger som innebærer å kunne omdanne tomten til boliger for unge som befinner seg i etablererfasen og personer med lav inntekt og som har behov for forutsigbarhet knyttet til bosituasjonen. Det er dyrt å etablere seg i Oslo, og behovet for 15% egenkapital i sammenheng med boliglån kan være utfordrende å få oppspart når man leier bolig i byen. Boligene i Konows gate er tenkt som et hjelpende tiltak i denne sammenheng, der den rimeligere leien vil kunne bistå med egenkapitalsparing (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 140).

I pilotprosjektet er det lagt vekt på at kommunen med Eiendoms- og byfornyelsesetaten, kan utprøve nye og ubrukte virkemidler for å skape et prosjekt som vil komme innbyggerne til gode. I kunnskapsgrunnlaget fremkommer inspirasjon fra Amsterdam, der et prosjekt ble utviklet for å gi grupper uten tilstrekkelige økonomiske midler, en mulighet til å entre eie- eller leiemarkedet i byen. I prosjektet fra Amsterdam, var beboerne ansvarlige for drift, mens de til gjengjeld fikk leiekontrakter av den rimeligere sorten (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 140).

I denne forbindelse har TBBL utviklet et konseptforslag som har til formål å imøtekomme og videreføre inspirasjonen som kommunen selv har lagt frem i kunnskapsgrunnlaget. Forslaget til TBBL har inspirasjon fra italienske byer, og det er tenkt at boligens første etasje skal inneholde verksted for beboerne, der de kan produsere og selge produktene sine. Andre og tredje etasje er utformet med funksjonelle boenheter som byr på fleksible løsninger. Konseptforslaget innebærer tomme bokser som krever at beboerne selv legger ned egeninnsats for å skape egen bolig, i prinsippet kan beboerne løse utformingen etter eget ønske. Forslaget fra TBBL har som mål å samle personer med forskjellige bakgrunner å at det skapes et variert miljø (TBBL, 2020, s, 1-9).

De to pilotprosjektene ovenfor kan ses i sammenheng med det byrådsleder, Raymond Johansen omtaler i et intervju med Aftenposten i 2019. Han poengterer i intervjuet at de mest vanskeligstilte i dag får hjelp når det gjelder bolig, mens vanlige folk ikke har mulighet.

Johansen snakker i intervjuet om mulighetene for å skalere opp initiativer som er knyttet til en tredje boligsektor, og sier at dersom de lykkes med dette i fremtiden, vil det kunne påvirke boligprisene i kommunen. 20 prosent av alle nybygg er noe Johansen ser for seg, dersom det skal få en betydning og skape endringer (Røed-Johansen & Stolt-Nielsen, 2019)

Historisk og utenlandsk inspirasjon

Husbankens rolle etter krigen, var som tidligere nevnt avgjørende for nordmenns muligheter i sammenheng med anskaffelse av egen bolig og det å ha trygge og overkommelige boutgifter. Eierlinjen i landet er og har vært historisk høy sammenlignet med andre nasjoner, og dette er stadig et politisk mål i Norge. I forbindelse med intervjuet med boligforskeren i studie, ga forskeren uttrykk for hva personen mente på om hva Oslo kommune kan gjøre av konkrete tiltak for å gi flere med gjennomsnittlig inntekt en mulighet til å entre boligmarkedet.

«Det er vanskelig å gjøre noe på kort sikt, men jeg ville satset på å bygge flere leieboliger så sentralt som mulig i regi av ikke-kommersielle profesjonelle utleiere. Det ville skapt en bedre balanse på markedet på sikt, tror jeg»

(Intervju med boligpolitisk-forsker).

Et ikke-kommersielt utbyggertilbud vil ifølge forskeren kunne gi resultater på boligmarkedsprisene på sikt. Pilotprosjektene Oslo kommune har vurdert, er tiltak som kan tenkes å gi utslag med tiden, men også i første fase for enkeltpersoner som har behov for drahjelp enten det innebærer sparing til innskudd eller en fast bosituasjon. Boligmarkeder i andre land og byer, kan vise til at prisene ikke trenger å skape større skiller i samfunnet, men gi folk med ulik sosioøkonomisk tilknytning muligheter for å bo og leve i byen, dersom det er ønsket.

I byer som eksempelvis Wien i Østerrike, er boligsituasjonen en litt annen enn i Oslo.

Majoriteten av innbyggerne leier boligen sin i en by hvor kommunens tomteselskap har kjøpt opp tomter som de selv har skapt boliger på for med utleie som mål. Dette kan minne om det Oslo kommune bedrev etter andre verdenskrig. En annen vesentlig forskjell mellom Oslo og Wien, er at østerrikerne ikke får rentefradrag for boliglån, som nordmenn gjør. Rentefradraget kan sies å gjøre det ugunstig å leie, dersom man har mulighet eller ønske om å eie egen bolig. Boligeiere blir på et vis premiert ved å eie boligen, mens leierne ikke får økonomiske fordeler ved å leie, som kan hevdes å bidra til økt ulikhet (Eriksen, 2020, s, 23-24).

Oslo kommunes har igjennom de siste fire-fem år opparbeidet seg ny kunnskap gjennom forskjellige utredninger om pilotprosjekter og kunnskap rundt en tredje boligsektor. Flere av pilotprosjektene har inspirasjon fra andre land når det gjelder politikk, finansiering og boligmodeller. Politisk virker det som at flere partier er enige om at noe bør og kan gjøres, men utfordringer knyttet til realisering eksisterer via lovgivninger, tomteareal, samarbeid og økonomi. I andre land kan kommuner selge festetomter til boligbyggelag som opererer på det ikke-kommersielle markedet for en billigere penge, men i Oslo kan det oppstå utfordringer ettersom festeloven gir rett til eksempelvis et kommersielt firma, som fester tomt til bolig, å kreve oppkjøp av tomten etter 30 år (Eriksen, 2020, s, 26).

Endringer i lovgivning og tilgjengelige tomter kan tenkes å gi kommunen et større spillerom og muligheter til å realisere flere pilotprosjekter og skape en tredje boligsektor. I kunnskapsgrunnlaget omtales også Almenbolig+ som et alternativ som kan benyttes i Oslo. Almenbolig+ er en del av den almene boligsektoren i Danmark, som ble skapt etter andre verdenskrig da politikere og det offentlige anså fremtidige markedsmekanismer som utfordrende, og opprettet med det den almene boligsektor. Almene boligsektoren har som oppgave å sørge for en variert boligforsyning spesielt rettet mot grupper med ulik økonomisk evne (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 161-164).

Gjennom den såkalte almenboligloven får de almene boligene støtte fra kommune, rimeligere lån samt en leie som er regulert. Den almene boligsektor tilbyr leieboliger som er eid av Danmarks Almene Boliger. I 2021 var gjennomsnittspris pr. kvm i måneden 1210 DKK, sammenlignet med det private utleiemarkedets pris på 1630 DKK pr. måned (Asphjell, Astrup, Liane, Norddahl & Wielsander, 2022, s, 34-35).

Almenbolig+ modellen kan være et fremtidig tiltak som gir flere muligheter. Denne modellen er myntet på ideen om å skape boliger som mindre kostbare å bygge og drifte, og modellen er rettet mot en ressurssterk gruppe med gjennomsnittlig inntekt. Måten boligene ble billigere å produsere var blant annet ved å industrialisere prosessen og masseprodusere, energieffektive moduler der beboerne selv står for innredning av boligen, reduksjon av boligselskapets rolle i sammenheng med drift av boligene og selvbestemmelse for beboerne når det gjelder innredning og vedlikehold av boenheten.

Ved at beboerne selv står for en del av innredningen av boligen og vedlikehold, blir leien lavere enn den ellers ville blitt uten alt arbeidet som medfølger. Det er forventet å være besparelser på hele 21% av leiekostnader sammenlignet med de andre almene boligene i København-regionen (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 163-166).

Opprettelsen av selskapet Oslobolig og pilotprosjektene kommunen har arbeidet med og undersøkt, viser hvilke ambisjoner som er satt i forbindelse med utvikling av boligtilbudet i Oslo. Det gjenstår også å se om stivhengigheten blir relevant i sammenheng med endringer av boligmarkedet og hvilke interesser som blir berørt. Det kan tenkes at flere som har interesse av å beholde systemet vi har uten å tillegge noe kan påvirke prosessen, men det er for tidlig å bekrefte eller avkrefte, ettersom prosessen er i oppstartsfasen.

Regional planlegging

Som hovedstad og område med flest innbyggere, har nærliggende kommuner og byer vokst seg større. I 2008 påla Stortinget Oslo kommune og Akershus fylkeskommune at en utarbeidelse om en samlet regional plan for utvikling innenfor areal og transport. Bakgrunnen for påleggelsen var blant annet de nasjonale målene om klima, transport og naturmangfold for å nevne noen. Staten skulle i tillegg følge opp planene som ble utformet. Planperioden skal strekke seg mot 2030 og videre perspektiv til 2050. Oslo kommune og Akershus Fylkeskommunes regionale plan, planlegger for at folketallet kan øke med opptil 350 tusen, tjue år frem i tid. Dette krever et godt samarbeid og oppnåelse av bedret kollektivtilbud og tilrettelegging for flere boliger og arbeidsplasser (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015, s, 1-10).

Pendling og avstand til arbeidsplass opp som tema hos flere. Dette temaet er Oslo kommune som nevnt tett knyttet til i sammenheng med den regionale planleggingen og regional areal- og transportplanlegging (heretter ATP). For å tilrettelegge for flere arbeidsplasser krever dette boliger, og de regionale planene til Oslo og Akershus fylkeskommune fra desember 2015, kan sees i sammenheng med Høyre-politikerens tanker under intervju.

«Og det er derfor jeg sier, det er ingenting vi gjør som monner. Det vi gjør som monner på boligprisene i Oslo, er å gjøre det mer attraktivt for de som kan bo utenfor byen, å bo utenfor byen.»

(Intervju med Høyre-politiker)

Pålegget fra Stortinget var ikke nødvendigvis rettet direkte mot boligprisutviklingen, men tiltaket og planene kan ha positive effekter for Oslo kommunes sysselsatte som befinner seg i yrkesgrupper hvor inntekten gjør det utfordrende å anskaffe egen bolig. Som Høyres representant nevner, kan forbedringen av kollektivtilbud inn og ut av Oslo gjøre det bedre i form av tidsbruk knyttet til pendling. Kortere reiseveier til jobb kan ses på som positivt i denne sammenheng.

I regionalplanen fra 2015 benevnes boligbehovet i regionen, og hvilke boligtyper som kan bli avgjørende å bygge. Underskuddet på leiligheter skal tettes og småhus og eneboliger planlegges i tettsteder og byer i Akershus fylkeskommune. I planen hevdes det at barnefamilier ofte ønsker eneboliger og at tre fjerdedeler av boligene i Akershus allerede er eneboliger og småhus. Når Oslo omtales i denne sammenheng, er påstanden at det eksisterer en bedre balanse mellom etterspørsel og boligmasse, og at tomtetilgangen i Oslo gjør det mindre aktuelt å bygge eneboliger og dermed mindre aktuelt for barnefamilier (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015, s, 12).

De regionale planene legger opp til en forbedring av pendlemulighetene mellom de to kommunene. En av forutsetningene for å lykkes med samarbeidet er ifølge planene å utvikle byer med høy vekst i tilknytning til satsing på kollektivknutepunkt i kommunene. Da planen ble skapt, var det ifølge skrevet, ingen etterspørsel etter disse planene. Det er dermed planer som legger til rette for utvikling av et antatt fremtidig behov, som krever godt samarbeid (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015, s, 12-13).

Det kan tenkes at et bedret kollektivtilbud vil kunne lette på behovet for billigere boliger i Oslo kommune, dersom utviklingen av blant annet jernbanetilbudet bedres i form av kortere pendleveier. Ifølge nasjonale forventninger 2019-2023, i tilknytning til fokusområdet regional og kommunal planlegging, blir det lagt vekt på at byer og fylkeskommuner samarbeider for å oppnå et godt regionalt transportsystem som videre kan gi økt næringsutvikling og sosialt bærekraftige samfunn i større deler av fylkene. I NF er det også søkelys på viktigheten av redusert reisevei, som igjen kan føre til forbedrede forhold for personer som er eller blir avhengige av å pendle i jobbsammenheng ((Nasjonale forventninger, 2019, s,3).

Oslo og Akershus regionale samarbeid innebærer også en satsning på bedret jernbanetilbud i strekningen sydover til Nordre Follo Kommune. Bane NOR har som Norges statlige foretak, ansvar med jernbaneinfrastrukturen i landet. Utviklingen av den såkalte Follobanen er landets hittil største samferdselsprosjekt og skulle stå ferdig i desember 2021, men ny frist for prosjektet er desember 2022. Strekningen går fra Oslo S til Ski som ligger i Nordre Follo kommune. Strekningen tar i dag 22 minutter, men blir kortet ned til 11 minutter da den står ferdig (Bane NOR, 2016, s, 1-18).

Byen Ski som ligger i Nordre Follo, forventes å utvikles kraftig i årene som kommer, og kalles av Bane NOR for stasjonsby. Som tidligere nevnt inneholder det regionale samarbeidet utviklingen av knutepunkter i tilknytning til stasjoner. Bane NOR eiendom, et eiendomsselskap som eier og utvikler jernbaneeiendom i landet (Bane NOR, 2022a), eier flere større tomter i tilknytning til knutepunktbyen Ski. Det skal ifølge Bane NOR bygges over 400 nye boliger ved stasjonen, og det antas at stasjonen også vil få 1000 nye arbeidsplasser med tiden (Bane NOR, 2022b).

Hvorvidt disse planene står i tråd med andre statlige planretningslinjer kan dermed diskuteres. Professor i planlegging i byregioner, Petter Næss stiller spørsmålsteget til denne utviklingen. Han mener på den andre siden at planretningslinjene fra staten om samordnet bolig- og arealplanlegging og den nasjonale transportplanen er direkte motstridende hverandre. På den ene siden sier ifølge Næss, at regionsforstørring er et mål i transportplanen, mens statlige planer i bolig- areal og transportplan legger føringer på reduksjon av transportbehov (Næss, 2019).

Undringen i Næss sin artikkel omhandler undring over planene for fremtidige boliger og arbeidsplasser, og ser på den polysentriske modellen som selvmotsigende på bakgrunn av de tidligere fortettingsutvikling i Oslo kommune og Akershus allerede eksisterende byer og tettsteder. Nå vil tettsteder og områder i tilknytning til de regionale planene, skape flere tettsteder som ikke knytter seg til ideen om mindre transportbehov (Næss, 2019).

De polysentriske regionale planene Oslo kommune og Akershus samarbeider om, med Bane NORs jernbaneutvidelse og boligutvikling ved knutepunktene er et samarbeid som kan tenkes å tilby flere økonomiske grupper i Oslo og omegn, da boligbygging forekommer i områder der kvadratmeterprisen foreløpig, ikke er like høy som i hovedstaden.

I tillegg vil denne formen for utvidelse og forbedring av jernbanenettet inn og ut av Oslo kommune potensielt gjøre hverdagen til pendlerne mer behagelig og familievennlig på bakgrunn av de kortere reisetidene og avstandene. Om dette fører til lavere prisvekst eller nedgang i boligprisene i hovedstaden er for tidlig å konkludere med, men det kan tenkes å gi et mer begripelig tilbud for flere arbeidsgrupper.

7 Diskusjon

For å kunne besvare hovedproblemstillingen, Skal jeg i dette oppsummere funnene fra de to underproblemstillingene.

Kan boligprisveksten i Oslo kommune få konsekvenser for mennesker med gjennomsnittlige inntekter, og har kommunen verktøy for å demme opp for de eventuelle utfordringene?

7.1 Konsekvenser av boligprisveksten

Den første underproblemstillingen angikk hvilke konsekvenser de stigende boligprisene kan få for personer med gjennomsnittlig inntekt og førstegangskjøpere. Når eksempelvis unge personer i dag ønsker seg inn på boligmarkedet, kan det ikke nødvendigvis forventes at det skal være boliger tilgjengelig til den prisen de evner å nedbetale via boliglån. Det er ikke uvanlig at hver enkelt må ha oppsparte midler, som dekker egenkapitalen på 15% som bankene krever for å få innvilget et lån i dag, men boligprisene i Oslo, samt stigningen sett over tid, kan hevdes å vanskeliggjøre denne prosessen dersom en person med inntekten til en førstegangskjøper skal leie bolig, samtidig som det forventes å spare ved siden av. Funnene som ble redegjort for i første analysedel viser, at over halvparten av førstegangskjøpere i Oslo kommune i alderen 20-29, får økonomisk hjelp fra foreldre når de kjøper bolig (<https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/kronikker/2021/9/7/oslo-tall-vekker-oppsett-foreldre-hjelper-halvparten-inn-p-boligmarkedet>).

På bakgrunn av dette, kan det sies at en konsekvens av de høye prisene, blir at forskjellene kan økes, og at de som ikke har denne muligheten, blir satt på sidelinjen i lengre tid. Denne utviklingen kan bli sett på som urettferdig, da personer som egentlig kan betjene et lån, ikke har muligheten på bakgrunn av egenkapitalkravet som blir utfordrende å få oppspart til, da besteforeldres tilknytning til boligmarkedet i Oslo er knyttet til positive effekter i den sammenheng (Wessel & Galster, 2018, s, 24-25).

Oslo kommune er en kommune der det eksisterer store forskjeller i befolkningssammensetningen i forskjellige områder og som gjør seg synlig i en øst-vest inndeling. Fraværet av boligtilbud til ulike sosioøkonomiske grupper i vest, kan være blant forklaringene til denne inndelingen, hvor øst-kanten er assosiert med billigere boliger og en dårligere resultater i utdanningssammenheng. Denne segregeringen kan få flere konsekvenser med tiden enn den kan sies å allerede ha skapt. Barn og unges muligheter senere i livet i sammenheng med utdanning og arbeid, er knyttet til denne problematikken.

Fortsetter denne utviklingen kan fremtidens barn og unge i disse områdene kan utfordringene fortsette- Dersom kommunen utvikler flere boligtyper og en ikke-kommersiell boligsektor, kan positive effekter støttes av forskning. Barn og unge i eksempelvis arbeiderklassen kan dra stor nytte av å bo i blandede sosioøkonomiske områder, i tilknytning utdanningsresultater og fremtid (Ljunggren, 2018, s, 75-79).

7.2 Tiltak som kan, lette

Den andre underproblemstillingen fokuserer på hva slags muligheter og verktøy kommunen kan bruke i sammenheng med utfordringer på boligmarkedet.

Hvilke konkrete tiltak er igangsatt eller planlagt av Oslo kommune, for å gjøre det enklere for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekt å komme inn på boligmarkedet i Oslo kommune?

Politikerne som ble intervjuet i forbindelse med studie, var samtlige enige om at kommunen hadde større utfordringer knyttet til inkluderende boligmarked, og de konsekvensene dette kan medbringe. Samtidig var det ulik oppfattelse rundt om det som gjøres eller er tenkt, faktisk kan bedre situasjonen, og hvilke løsninger som egentlig bør satses på. Av de konkrete

tiltakene som allerede var igangsatt, er Oslobolig, boligselskapet som er stiftet sammen med kommersielle aktører, et av tiltakene som kan medføre lettere tilgang for sykepleiere, barnehageansatte og trikkeføreren.

Oslobolig ble opprettet med et mål om å kunne tilby 1000 boliger til personer som tjener under 600 tusen kroner i året, eller personer som tidligere har eid bolig, men som av ulike årsaker ikke lenger gjør dette, men som ønsker seg tilbake på markedet. De tusen boligene er forventet å ferdigstilles innen en periode på 5-7 år, og kan med dette hevdes å være et sosialt tiltak som kan føre til et mer inkluderende boligmarked

(<https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/for-pressen/pressemeldinger-fra-byradet/lanserer-nytt-boligselskap-oslobolig>). Tiltak som Oslobolig belyser byrådets tilsynelatende fokus på å skape et mer inkluderende boligmarked og dermed en mer blandet by, hvor det er plass til flere sosioøkonomiske grupper (Oslobolig, <https://oslobolig.no/om-oslobolig/>).

I tillegg til Oslobolig har kommunen utviklet et kunnskapsgrunnlag der det har blitt utforsket en større mengde pilotprosjekter som skiller seg fra det typiske norske boligmarkedet. Av de 18 pilotprosjektene som belyses i skrevet, belyses en rekke forskjellige økonomiske modeller om hva som er tenkt løsbart, og som skiller seg fra det kommersielle boligmarkedet med flere leie og eie muligheter som skal komme forskjellige sosioøkonomiske grupper til gode.

Flere av prosjektene har røtter fra Norges boligpolitiske historie, og utenlandske prosjekter som har fungert. Samarbeidet med ikke-kommersielle boligbyggelag har fungert i landet tidligere, og kan også tenkes å være fruktbart i fremtidige prosesser. Hagegata 30, der samarbeidet mellom kommune og Tøyen boligbyggelag er et eksempel på hvordan de fremtidige innbyggerne på Tøyen kan bo i et blandet nabolag hvor barn og unges interesser står høyt på målskiven (Oslo kommune v/Byrådet, 2019, s, 137-139).

Almenbolig+ og prosjektet fra Konows Gate, er og eksempler på hvilke tiltak kommunen anser som interessante når målet er å løfte ressurssterke grupper inn på markedet.

Ressurssterke personer er i denne sammenheng personer som har en relativt god inntekt, men som av ulike årsaker, ikke har tilstrekkelig med egenkapital eller økonomisk oppakning som kan være avgjørende for å entre boligmarkedet i Oslo. Både Almenbolig+ modellen og prosjektet i Konows Gate baserer seg på at personene som enten leier eller eier boligen, skal bidra med oppsetningen, innredningen og vedlikeholdelse av boligen og fellesarealer.

Kunnskapsgrunnlagets pilotprosjekter og kunnskapen som er opparbeidet i skrivet, kan sies å inneholde et bredt fokus på sosialt bærekraftige tiltak, tiltak som har fungert i andre land og byer. I tillegg kan kommunens byråd sies å ha et økt søkelys og begrunnelser for hva og hvordan Oslo kommune kan bli den inkluderende og tilgjengelige byen som omtales i grunnlaget for samarbeidet mellom partiene. De fremtidige pilotene og de igangsatte tiltakenes resultater kan ikke konkluderes rundt, men initiativene kan hevdes å være positive vedrørende skapelsen av et mer inkluderende boligmarked og by.

7.3 Konklusjon

Min studie har hatt som mål å undersøke hvilke konsekvenser boligprisstigningene i Oslo kommune har eller kan få for førstegangskjøpere og personer med gjennomsnittlig inntekter. Svarene den innsamlede empirien og dokumentene som er tatt i bruk underveis, viser at tilgangen til boliger for gruppene som er omtalt, har blitt færre med årene som har gått. Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisveksten i kommunen, har løpt fra lønnsveksten. I tillegg kan antallet førstegangskjøpere som får økonomisk hjelp vise til forskjeller som eksisterer i prosessen rundt anskaffelse av egen bolig.

På spørsmålet om tiltak som er igangsatt og verktøy kommunen har for å demme opp, viser studien at kommunen har et økt fokus på utfordringene knyttet til problemstillingen, og at det er igangsatt samarbeid med utviklere for å kunne tilby flere boliger til ulike økonomiske grupper. Tiltaket Oslobolig skal produsere 1000 boliger til gruppen jeg studerer, og dette er gjort ved nytenkning og et ønske om inkludering. Samtidig kan pilotprosjektene og opparbeidelsen av kunnskap ved å se til utlandet hevdes å være et steg i retning av en blandet by med tilbud til flere sosioøkonomiske grupper.

Hvor mange prosjekter som faktisk blir igangsatt, er dermed noe oppgaven ikke evner å besvare, på bakgrunn av blant annet tidspunktet for studien. Pilotprosjektene arbeides med i skrivende stund, og resultatene vil være tilgjengelig dersom det blir igangsatt prosjekter som Hagegata 30 og Konows Gate.

7.3.1 begrensninger ved studien.

Jeg ønsker å avslutte kapitlet ved å reflektere over flere begrensninger knyttet til studiens gyldighet. Underveis i studien viste det seg å være utfordrende å innsamle antallet

intervjupersoner jeg mente var ønskelig. Plan og bygningsetatens fagpersoner er blant personer jeg ønsket å intervju. Etter flere forsøk, måtte jeg innse at jeg ikke fikk den ønskede mengde empiri fra en sektor jeg mener det ville være nyttig å konversere med. I tillegg til dette er innsamling av data et krevende arbeide, og jeg innser at innsamlingen fra ulike land hvor politikken skiller seg fra Norge, kan være mindre sammenlignbart i sammenheng med Oslo kommune og Norge som helhet. I etterkant av intervjuene har jeg og innsett at jeg kunne og sannsynligvis burde stilt flere spørsmål og vært mer frempå enn det jeg var, for å få besvart flere spørsmål jeg har sittet igjen med i etterkant. Til tross for oppgavens mangler og begrensninger, kan studien bidra til å belyse situasjonen i Oslo kommune og hvilke tiltak en kommune har og kan igangsette for å løse utfordringer de anser for å være viktige.

Litteraturliste

Aarsæther, N., Falleth, E. & Nyseth, T. (2018). *Plan og samfunn, system, praksis, teori*. Oslo: Cappelen Damm As.

Akershus fylkeskommune & Oslo kommune. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* (Regional plan, desember 2015). Hentet fra:

<https://viken.no/f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf>

Asphjell, K.M., Astrup, C.K., Liane, M.G., Nordahl, B.I. & Wieslander, H. (2022). *Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning* (OE-rapport 2021-74).

Hentet fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf>

Bai, B., Gopalan, N., Beutell, N. & Ren, F. (2021). Impact of Absolute and Relative Commute Time on Work–Family Conflict: Work Schedule Control, Child Care Hours, and Life Satisfaction. *Journal of family and economic issues*, 42, 586-600. Hentet fra:

<https://doi.org/10.1007/s10834-021-09752-w>

Bane NOR. (2016). *Follobanen* [Brosjyre]. Hentet fra:

https://www.banenor.no/globalassets/documents/prosjekter/follobanen/brosjyre/jbv_follobanen_nor_2906.pdf

Bane NOR. (2022a). Om oss. Hentet fra: <https://www.banenoreiendom.no/om-oss>

Bane NOR. (2022b). Ski stasjon. Hentet fra: <https://www.banenoreiendom.no/ski-stasjon>

Brovoll, C & Abrahamsen, O. (2022, 11. Januar). Størst kapitalgevinster i boligeierskap i Oslo-regionen mellom 2010 og 2018. Hentet fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/bolig-og-boforhold/artikler/storst-kapitalgevinster-i-boligeierskap-i-oslo-regionen-mellom-2010-og-2018>

Campbell, S. (1996). Green Cities, Growing Cities, Just Cities?: Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. *Journal of the American Planning Association*, 62(3), 296-312. Hentet fra: <https://doi.org/10.1080/01944369608975696>.

Dalland, O. (2021). *Metode og oppgaveskriving* (7.utg.). Oslo: Gyldendal akademisk.

Davidson, M. (2010). Social Sustainability and the city. *Geography compass* 4(7), 872-880.

Hentet fra: <https://compass.onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x>

Eiendom Norge. (2021, 17. august). Sykepleierindeksen H1 2021. Hentet fra:

<https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h1-2021>.

Eriksen, A. (2020). Tredje boligsektor – hvor blir den av? *Plan* 52(3), 20-27. Hentet fra:

<https://www-idunn-no.zorac.aub.aau.dk/doi/epdf/10.18261/ISSN1504-3045-2020-03-04>

Fainstein, S. (2005). Cities and diversity. Should we want it? Can we plan for it? *Urban affairs review*, 41(1). 3-19. Hentet fra: DOI: 10.1177/1078087405278968

Fainstein, S. (2010). *The just city*. Itchaca: Cornell University Press

Fainstein, S & DeFilippis, J. (2016). *Readings in planning Theory* (4.utg.). Chichester: John Wiley & Sons, Ltd.

Fingleton, B & Fuerst, F. (2019). Housing affordability: Is new local supply the key?

Economy and space, 51(1). 25-50. Hentet fra: DOI: 10.1177/0308518X18798372

Forskrift om oppføringslån fra Husbanken. (1946). Lov om oppføringslån fra Den Norske Stats Husbank (LOV-1946-03-01-3-§1). Hentet fra:

<https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/1995-12-20-1136>

Fredensborgbolig. (2022). Om oss. Hentet fra: <https://fredensborgbolig.no/om-oss/>

Galster, C.F & Friedrichs, J. (2015). The Dialectic of Neighborhood Social Mix: Editors'

Introduction to the Special Issue. *Housing studies*, 30(2). 175-191. Hentet fra:

<https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1035926>

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>

<https://doi.org/10.18261/issn.2535-5988-2021-01-05>

Gitmark, H. (2020). *Det norske hjem*. Oslo: Res Republica.

Granqvist, K., Sarjamo, S. & Mäntysalo, R. (2019). Polycentricity as spatial imaginary: the case of Helsinki City Plan. *European Planning Studies*, 24(7), 739-758.

<https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1569596>

Harvey, D. (2007). *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.

Haandrikman, K., Costa, R., Malmberg, B., Rogne, F. A. & Sleutjes, B. (2021). Socio-economic segregation in European cities. A comparative study of Brussels, Copenhagen, Amsterdam, Oslo and Stockholm. *Urban Geography*, 43(7), 1-36.

<https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1959778>

Holt-Jensen, A. (2013). *Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk* (Res Publica rapport).

Husbanken. (2022, 27. april). Kan du få bostøtte? Hentet fra:

<https://www.husbanken.no/person/bostotte/kan-jeg-faa-bostotte/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2018). *Reguleringsplanveileder* [Brosjyre/Veiledning]. Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Kristiansen Aass, A. (2021, 20. desember). Oslo kommune vil få flere inn på boligmarkedet: Starter nytt boligselskap sammen med Obos. *Aftenposten*. Hentet fra:

<https://www.aftenposten.no/oslo/i/nWO45J/oslo-kommune-vil-faa-flere-inn-paa-boligmarkedet-starter-nytt-boligselskap-sammen-med-obos>.

Lelévrier, C. (2013). Social mix neighbourhood policies and social interaction: The experience of newcomers in three new renewal developments in France. *Cities* 35, 409-416.

Hentet fra: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.03.003>

Ljuggren, J. (Red.). (2018). *Oslo Ulikhetenes By*. Oslo: Cappelen Damm.

Madden, D & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing, The Politics of Crisis* [Freda].

London: Verso. Hentet fra: www.Versobooks.com

Mills, J.A., Durepos, G. & Wiebe, E. (2009). *Encyclopedia of case study research*. London: Sage publications Ltd.

Nielsen, R. S., & Jepsen, M. B. (2020). På vej mod social mix? Konsekvenser af ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder. *Samfundsoekonomen*, 2020(3), 45-54. Hentet fra:

https://www.djoef-forlag.dk/openaccess/samf/samfdocs/2020/2020_3/Samf_5_3_2020.pdf

Norges Boligbyggelags Landsforbund. (2021, 10. juni). Ferske NBBL-tall: Nåløyet blir stadig trangere for førstegangskjøpere i hovedstaden. Hentet fra: <https://www.nbbl.no/aktuelt/10-06-2021-ferske-nbbl-tall-naloyet-blir-stadig-trangere-for-forstegangskjopere-i-hovedstaden>.

- Næss, P. (2019, 11. oktober) En ubehagelig sannhet om byutvikling. Hentet fra: <https://www.harvestmagazine.no/pan/en-ubehagelig-sannhet-om-byutvikling>
- Oslo Bolig- og Sparelag. (2022). OBOS deleie. Hentet fra: <https://nye.obos.no/ny-bolig/obos-deleie/>
- Oslobolig. (2022a). Om Oslobolig. Hentet fra: <https://oslobolig.no/om-oslobolig/>
- Oslobolig. (2022b). Om Oslobolig. Hentet fra: <https://oslobolig.no/boligspleis-pa-123/>
- Oslo Kommune. (2021). Befolkningsframskrivninger. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/befolkningsframskrivninger/>
- Oslo Kommune. (2022b). Folkemengde og endringer. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/folkemengde-og-endringer/#toc-2>
- Oslo kommune. (2022a). Byrådet gjennom tidene. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/byradet-gjennom-tidene/#toc-1>.
- Oslo kommune. (2022c). Boligbygg Oslo KF. Hentet fra: [kf](#)
- Oslo kommune v/Byrådsavdeling for byutvikling. (2019). *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>.
- Oslo kommune v/ Byrådet. (2018). *Kommuneplan for Oslo 2018, Vår by, vår framtid*. Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20Utskriftvennlig.pdf>
- Oslo kommune v/ Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti. (2015). *Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2015-2019*. Hentet fra: <https://oslo.sv.no/wp-content/uploads/sites/2/2015/10/Byraadserklaering-web.pdf>
- Pierson, P. (2004). *Politics in Time: History, Institutions, and Social Analysis*. New Jersey: Princeton University Press.

- Prosser, S. (2020). Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det. *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), 180-192. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06>.
- Regjeringen, kommunal og distriktdepartementet. (2019). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf>.
- Reiersen, E. & Thue, E. (1996). *De tusen hjem. Den Norske Stats Husbank 1946-96*. Oslo: Gyldendal A/S.
- Revoll, K.M. (2019, 12. august). Færre unge kjøper bolig. Hentet fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/faerre-unge-kjoper-bolig>
- Ryan-Collins, J. (2019). *Why can't you afford a home?* [Kindle]. Cambridge: Polity press. Hentet fra: www.amazon.com
- Røed-Johansen, D & Stolt-Nielsen, H. (2019, 20. mai). Slik vil byrådet i Oslo gjøre veien inn på boligmarkedet enklere. *Aftenposten*. Hentet fra: <https://www.aftenposten.no/oslo/i/Wb8yQQ/slik-vil-byraadet-i-oslo-gjoere-veien-inn-paa-boligmarkedet-enklere>.
- Sandlie, H.C & Sørvoll, J. (2017). Et velfungerende leiemarked? *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20(1), 45-49. Hentet fra: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2464-3076-2017-01-03>.
- Sandvik, S. (2015, 4.september). Ti grafer som viser Forskjells-Oslo. *NRK*. Hentet fra: <https://www.nrk.no/norge/ti-grafer-som-viser-forskjells-oslo-1.12521009>
- Silverman, D. (2017). *Doing qualitative research* (5. Utg.). London: Sage publication Ltd.
- Skeie, J. (2004). Boligsektoren og den nyliberale vendingen. *Nytt norsk tidsskrift*, 21(3), 320-335. Hentet fra: <https://doi-org.zorac.aub.aau.dk/10.18261/ISSN1504-3053-2004-03-04-09>
- Statistisk sentralbyrå. (2022). Prisindeks for brukte boliger. Hentet fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06035/>.
- Stender, M. (2018). *Social bæredygtighed og DGNB*. Hentet fra: https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/306032210/Social_baeredygtighed_og_DGNB_Rapport_Digital_Endelig_140618.pdf
- Sørvoll, J. (2011). *Norsk boligpolitikk i forandring 1970-2010 (Nova rapport 16/11, 2011)*. Hentet fra: https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5027/4799_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Thagaard, T. (2021). *Systematikk og innlevelse, en innføring i kvalitative metoder* (5.utg.). Bergen: Fagbokforlaget.
- Toft, M & Ljunggren, J. (2016). Geographies of class advantage: The influence of adolescent neighbourhoods in Oslo. *Urban Studies*, 53(14), 2939-2955. DOI: 10.1177/0042098015601770

Tøyen Boligbyggelag. (u.å.). Om TBBL. Hentet fra: <https://www.toyenboligbyggelag.no/om-tbbl.html>

Wessel, T & Galster, G. (2018). Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway. *Social Science research*, 78, 1-45.
10.1016/j.ssresearch.2018.12.016

Wig, K. (2021, 7. september). Oslo-takk vekker oppsikt: Foreldrene hjelper halvparten inn på boligmarkedet. *E24*. Hentet fra: <https://e24.no/privatoekonomi/i/x8MBWB/oslo-tall-vekker-oppsikt-foreldre-hjelper-halvparten-inn-paa-boligmarkedet>.

Winchester, P, M. H & Rofe, W.M. (2010). Qualitative Research and it's place in Human Geography. Hay, I (Red), *Qualitative Research Methods in Human Geography* (3.utg.). Don Mills: Oxford University Press.

Öberg, L, Ø. (2017, 27. oktober). 4 av 10 får hjelp til boligkjøp. Hentet fra: <https://www.huseierne.no/nyheter/2017/4-av-10-far-hjelp-til-boligkjop/>

Tøyen Boligbyggelag, u.å: <https://www.toyenboligbyggelag.no/om-tbbl.html>.

Tøyen Boligbyggelag. (2021). *Hagegata 30 som pilot for tredje boligsektor*. Hentet fra: https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/h30_digital_publicasjon_isbn.pdf

Tøyen Boligbyggelag. (2020). *Konows gate 76-78 konseptutvikling*. Hentet fra: https://www.toyenboligbyggelag.no/uploads/1/3/4/6/134621960/kgt76_t%C3%B8yen_boligbyggelag.pdf

Billag.

1. Intervju med politikerne
2. Intervju med forsker
3. intervjuguide