

# Leieboerforeningen

## 1933 – 2003

Den 27. januar 1933 ble Leieboerforeningen i Oslo ble stiftet på et møte i Oslo Arbeidersamfund. Leieboerforeningens historie er både kampen mot kyniske utleiery og for byggingen av nye boliger. Leieboerforeningen stod sentralt i etableringen av den norske boligkooperasjonen på 1930-tallet og like etter krigen. Denne linjen medførte at leieboerbevegelsen fikk spille en aktiv rolle i utforming av etterkrigstidens boligpolitikk.

Av Erling Annanniassen

# Leieboerforeningen

## 1933 – 2003

Refleksjoner og perspektiver på noen historiske sammenhenger i forbindelse med Leieboerforeningens 70-års jubileum 2003

Den 27. januar 2003 var det 70 år siden Leieboerforeningen i Oslo ble stiftet på et møte i Oslo Arbeidersamfund. Jubileet gir anledning til å vende blikket bakover, både mot den historiske bakgrunnen for etableringen av organisasjonen til hovedstadens leieboere og de første aktive årene i kamp mot byens gårdeiere. Noen systematisk og omfattende historikk gir selvsagt ikke den foreliggende spalteplassen anledning til. For øvrig inneholdt allerede januarutgaven av Hus og Hjem i 1943 en fyldig artikkel av Evald O. Solbakken, der han beskrev leieboerforeningens første 10 år. Vårt bidrag vil for så vidt gjenta en del av de viktigste begivenhetene og milepælene som ble nevnt i jubileumsnummeret fra 1943. I tillegg skal tråden trekkes litt lenger fram i tid, nærmere bestemt til de første årene etter krigen da Norsk Leieboersamband tok initiativ til å stifte landsforbundet av nye kooperative boligbyggelag (OBOS-formen) - Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). Leieboersambandet ble for øvrig etablert i 1939 med Leieboerforeningen i Oslo som primus motor. Sammenlignet med Solbakken og hans historikk, kan vi naturlig nok også se og vurdere Leieboerforeningens historie i et annet perspektiv. Muligheten for å gjøre det henger selvsagt sammen med selve tidsprosessen; at det er gått 60 år siden den første historiske oppsummeringen.

Blant annet kan Leieboerforeningens etablering og første kampår i dag vurderes på bakgrunn av de endringer som etterkrigstidens boligpolitikk har ført til på boligområdet, og det er som kjent ikke så rent lite. Foruten statlige finansieringsordninger i Husbanken, bygde denne politikken på prinsippet om at i Norge skulle beboerne eie sine boliger, enten individuelt eller sammen med andre innenfor kooperative organisasjonsformer. Det vil si: dette ble sjelden eller aldri

sagt direkte fra politisk hold. Indirekte ble det imidlertid formulert gjennom Trygve Brattelis klassiske uttalelse i Stortinget i 1951. Her slo han fast at i Norge skulle ingen tjene penger på å eie andres hjem. Bratteli hadde i første rekke byenes store gårdeiere i tankene når han formulerte denne hovedlinjen i norsk boligpolitikk. Utsagnet vitner i første rekke om en negativ holdning til den profesjonelle utleievirksomheten som fantes i de større byene, særlig i hovedstaden Oslos private leiegårder.

Men i sine praktiske konsekvenser ble denne linjen i realiteten også eiervennlig. På sikt skulle dens boligpolitiske virkninger bidra til å etablere "Eierlandet Norge". Ikke bare fikk den private gårdeiernæringen magrere kår oppover i etterkrigstiden. De gamle kommunale utleieboligene fra tidlig mellomkrigstid ble i stort omfang omgjort til frittstående borettslag. I tillegg sørget husbankfinansieringen for at selveierboligene, og særlig de kooperative andelsboligene, økte jevnt og trutt i tiårene etter 1946. Og når endelig prisreguleringen av den norske "allmennyttige" varianten (vi tenker på de danske og svenske allmennyttige utleiesektorene), i form av boligkooperasjonen, ble avviklet i løpet av 1980-tallet, bar endelig "Eierlandet Norge" sitt navn med rette. Fra da av ble de kooperative andelsboligene mer lik selveierformen. Eierseksjonsloven i 1983, som sanksjonerte omgjøring av boliger i de private leiegårdene til eierleiligheter, bidro ytterligere til at vi stod tilbake med en oppsplittet utleiesektor på drøye 20 prosent. Den består i dag hovedsakelig av små uprofesjonelle utleiere som opererer på et uregulert boligmarked. Det er denne strukturen som dagens leieboerforening er henvist til å operere innenfor, noe som ikke alltid fortøner seg så helt enkelt.

For å kunne forstå situasjonen bedre slik den ser ut fra et ståsted i vår egen samtid, kan det være nyttig å rekapitulere enkelte trekk ved foreningens historie. Vi skal gjøre det ved i første rekke å vurdere etableringsårene i lys av nettopp leie – eie problematikken. I denne sammenhengen tenker vi på den rollen Leieboerforeningen og Oslo Arbeiderparti spilte i forbindelse med etableringen av den norske boligkooperasjonen på 1930-tallet og like etter krigen. I likhet med hva leieboerne og sosialdemokratene i Stockholm tidligere hadde gjort, knyttet partiet – som i realiteten stod bak foreningens stiftelse i 1933 – leieboerkampen direkte til byggingen av nye boliger. Det var altså ikke tilstrekkelig å beskytte leieboerne mot gårdeierne så lenge problemets kjerne var avhengigheten av nettopp det private, kommersielle leiemarkedet. Oppgaven bestod også i å få dem vekk fra selve utleietilværelsen og over i alternative disposisjonsformer. De skulle befries fra gårdeiernes profittmaksimering og bli kooperative andelseiere.

Denne linjen førte til at leieboerbevegelsen fikk spille en aktiv rolle i utformingen av etterkrigstidens boligpolitikk. Særlig gjaldt det spørsmålet om hvilke disposisjonsformer som skulle prioriteres i den statlige finansieringsordningen. Et relevant spørsmål melder seg derfor i denne sammenhengen: Har leieboernes organisasjoner selv, bevisst eller ubevisst, med målrettet intensjon eller via de mange utilsiktede virkningers logikk, bidratt til dagens situasjon på den norske boligsektoren: til det fragmenterte, uprofesjonelle og til dels personlig pregede leiemarkedet i "Eierlandet Norge? For å kunne besvare spørsmålet, foruten å gjøre leieboerbevegelsens historiske rolle enda klarere, skal vi sammenligne den med søsterorganisasjonene i Danmark og Sverige. En slik sammenligning kan være desto mer informerende fordi våre to naboland prioriterte annerledes enn Norge, da de satset på litt ulike former for allmennyttige utleieboliger. For øvrig ligger det et spesielt poeng i å sammenligne Norge og Sverige på dette området. I sterk motsetning til nordmennene bygde de svenske leieboerne opp en av verdens sterkeste, mest sentraliserte og boligpolitisk innflytelsesrike leieboerorganisasjoner. Dette er i seg selv en interessant forskjell som peker i retning av større sammenhenger. Kan for eksempel denne styrkeforskjellen fortelle noe om hvorfor Sverige og Norge prioriterte ulike boligformer i etterkrigstidens statlige finansieringsordninger?

Endelig er sammenligningen også relevant fordi Leieboerforeningen helt fra starten av hadde et nært samarbeid med søsterorganisasjonene i de to nordiske nabolandene. Særlig gjaldt det Hyresgästernas Riksförbund i Sverige som i Solbakkens historikk blir betegnet som den "mektige broderorganisasjonen". Blant annet ble svenskene rådspurt i forbindelse med etableringen av den norske landsomfattende leieboerorganisasjonen i Norsk Leieboersamband. Leieboerforeningens styre var usikker på hvorvidt det var tilrådelig å organisere et landssamband av leieboere med bare fire foreninger utenom Oslo i ryggen. Riksförbundets svar var positivt, idet organisasjonen viste til at den selv ble stiftet med et begrenset antall foreninger som basis. Men før dette avsnittet av historien behandles nærmere, skal vi aller først se litt nærmere på den historiske bakgrunnen for Leieboerforeningens etablering i 1933.

## Forhistorien

Under den kraftige urbaniseringsprosessen på slutten av 1800-tallet begynte leiegårdene for alvor å utgjøre et betydelig innslag i hovedstadens bybilde. Oslo, eller Kristiania som byen het fram til 1925, var i ferd med å bli en by der leieforholdet i privateide leiegårder dominerte blant boligsektorens disposisjonsformer. Denne utviklingen fortsatte et stykke innover på 1900-tallet.

Boligtellingen fra 1920 viste da også at bare 5 prosent av byens innbyggere eide sine boliger. Dette var før aksjeselskaps- og andelsboligformen begynte å ekspandere, slik at andelen innbyggere som leide sin bolig trolig nådde toppen ved inngangen til 1920-årene. I løpet av dette tiåret opplevde aksje- og andelsformen et aldri så lite gjennombrudd, og bidro etter hvert til at leieboerandelen i befolkningen ble redusert. Og i etterkrigstiden var det nettopp andelsformen, i første rekke innenfor det organiserte boligsamvirket, som vokste sterkest. Sammen med en viss vekst av selveierboliger, førte denne prosessen til at Oslo i dag ligger nærmere landsgjennomsnittet med en leieboerandel på ca. 23-24 prosent, eller ifølge ulike beregninger noe mer. Som allerede antydnet dreier dette seg om leieboere på et kommersielt og uprofesjonelt drevet leiemarked. Dette markedet er til dels sterkt preget av kortvarige leiekontrakter (særlig blant unge leieboere), i motsetning til det tidligere livslange leieforholdet hos den profesjonelle private gårdeieren med mange boliger til utleie.

Det var altså på ingen måte tilfeldig at de første forsøkene på å organisere leieboere her i landet fant sted i hovedstaden. Det skyldtes rett og slett strukturen innenfor byens boligsektor. 1933 var heller ikke året for det første initiativet. Allerede i 1913 hadde Oslo Arbeiderparti og Oslo Samorganisasjon nedsatt et arbeidsutvalg for å ta seg av leieboerspørsmål: Kristianias Organiserte Arbeideres Leieboerutvalg. I 1924 stiftet Nanna Broch og en del kvinneforeninger De Husvildes Forening, som etter hvert fikk et visst tilsig av leieboere. Med tiden skiftet foreningen navn, først til Oslo Leieboer- og Husvilleforening, senere til Oslo Leieboerforening. Denne foreningen ble dominert av radikale intellektuelle og arkitekter med tilknytning til Mot Dag, og var derfor ikke særlig spiselig for den nye, sosialdemokratisk orienterte foreningen fra 1933. I løpet av 1934 og 1935 meldte likevel medlemmene i Oslo Leieboerforening seg inn i den nyetablerte organisasjonen. En forening for leieboerne i de kommunale byggene, Oslo og omegns kommunale leieboerorganisasjon stiftet i mars 1925, bør også nevnes i denne sammenhengen. Mellom denne foreningen og den nye skal det ha vært visse motsetninger, men ikke verre enn at forholdet etter hvert stabiliserte seg i roligere og mer pragmatiske former. Både i 1933 og 1937 ble det innledet forhandlinger om sammenslåing, men uten at de førte frem. For øvrig eksisterte et par andre mindre leieboligforeninger i hovedstaden, men ingen av dem ser ut til å ha hatt videre og varig betydning.

### **Leieboeraksjonisme og opprørsstemning**

Riktignok fantes det tilløp til leieboerorganisering også i andre norske byer i årene rundt første verdenskrig, men i praktisk talt alle tilfeller sprang de ut av den lokale

arbeiderbevegelsen og ikke av en selvstendig leieboerkamp. Blant de viktigste av disse foreningene var Bergen Leieboerforening stiftet i 1919 og Trondhjem Leieboerforening. For den sistnevnte finnes det vedtekter fra januar 1922, mens selve stiftelsesåret er noe usikkert slik det framgår av vårt tilgjengelige kildemateriale. Denne organiseringen av norske leieboere nådde faktisk et slikt omfang at et leieboerlandsmøte med 60 representanter fra 23 byer og tettsteder ble avholdt i 1919. Møtet ble imidlertid sterkt preget av den generelt radikale politiske strømmingen som gjorde seg gjeldende i norsk arbeiderbevegelse to år etter den russiske revolusjonen. Arbeiderpartiet og fagbevegelsen var godt representert med mange av sine toppledere. Det kom også til å sette sitt preg på behandlingen av leieboerspørsmålet. Hovedtemaene var husleieregulering, sosialisering av leiegårdene og boligrasjonering, men også ulike former for bygging av nye boliger, ble berørt i diskusjonen. I tråd med venstrefløyens og den revolusjonære ordbrukens dominans, var det likevel tiltak rettet mot leiesektoren som stod i fokus. Leieboerlandsmøtet traff enstemmige vedtak med krav om streng offentlig husleieregulering og boligrasjonering.

Møtedeltagerne klarte imidlertid ikke å bli enige når det gjaldt spørsmålet om sosialisering. Samme år hadde nemlig Arbeiderpartiet programfestet et slikt tiltak når det gjaldt all byggegrunn, foruten leiegårder og større bolighus i byene. På leieboermøtet inntok særlig representantene fra Bergen Leieboerforening, stiftet 1919 av Arbeiderpartiet i byen, markante og radikale boligpolitiske posisjoner. Bergensdelegatene var samtidig velkjente ledere i vestlandsbyens arbeiderbevegelse med Peder Furubotn i spissen, og alle gikk de inn for direkte masseaksjoner i boligkampen. Denne "tvers igjennom lov-linjen" kom til uttrykk i krav om å konfiskere alle ledige boliger. Bergens-fløyen møtte imidlertid motbør på dette punktet, og det attpåtil av en Oslo-delegat som foretrakk sosialisering av byenes leiegårder. Men heller ikke denne, for øvrig i praktisk gjennomførbar sammenheng nokså uklare programposten, fikk særlig lang levetid i Arbeiderpartiet. Sosialisering som basis for arbeiderbevegelsens boligpolitikk forble av episodisk karakter, knyttet til den spesielle historiske situasjonen i kjølvannet av verdenskrig og revolusjonære strømninger.

Temaet forsvant også ganske raskt fra leieboerbevegelsens dagsorden, for øvrig i likhet med konfiskeringsaktivismen. Derimot rakk leieboerforeningen i Bergen å gjennomføre en rekke militante boligaksjoner før situasjonen ble normalisert i form av roligere og mindre systemtruende former. Aksjonene gikk ut på fysisk å hindre at leieboere ble kastet ut, samt å flytte husløse inn i ledige hus og leiligheter. I en viss utstrekning lyktes det også aksjonistene å presse frem tiltak

fra de kommunale myndighetene i landets nest største by. De militante boligkampene i Bergen, og tilløp til det samme i noen få andre byer, ebbet imidlertid ut i løpet av 1920. Deretter overtok legale metoder i ly av offentlige tiltak, særlig husleiereguleringsloven av 10. mai 1916 som en del byer og kommuner begynte å håndheve. Mye taler for at reguleringstiltakene under krigen både var umiddelbart effektive og på lengre sikt boligpolitisk nyttige. En ting var at husleieøkningen ble stoppet, en annen var erfaringene som arbeiderbevegelsen, leieboerne og sosialliberale boligreformatorer høstet i dette tidsrommet. På sikt bidro de til å vekke troen på at offentlige inngrep i boligsektoren kunne bli mer permanente, gjerne i form av mer varige og institusjonelle arrangementer for å løse samfunnets generelle boligproblem - utover den spesielle krigssituasjonen.

### **Leieboerkamp som partipolitisk ressurs**

I de 20 årene som gikk mellom 1913 og 1933 uten en egen interesseorganisasjon, var det altså arbeiderbevegelsen og særlig Oslo Arbeiderparti som tok seg av saken. I hovedstaden representerte da også leieboerne et stort politisk potensiale som nettopp det samme partiet visste å utnytte. Men at leieboerbevegelsens kamp så til de grader kunne "plasseres" innenfor et politisk parti, skyldtes til syvende og sist at den norske leiesektoren var langt mindre og mer geografisk spredt enn i de nordiske nabolandene. Også i Danmark og Sverige gikk det riktignok en klar historisk linje fra arbeiderbevegelsens faglige og politiske organisasjoner og til de første leieboerforeningene. Likevel skjedde den endelige og varige riksorganiseringen der på et mer selvstendig sosialt initiativ "nedenfra" og ikke "ovenfra" i det politiske, for ikke å si partipolitiske nivået - slik tilfellet var i Oslo og Norge. I realiteten var det jo bare i hovedstaden at leieforholdet dominerte vis á vis de andre disposisjonsformene. Leieboerskapets omfang og den til dels personlig pregede leiestrukturen (utleie av enkeltrom i individuelt eide småhus) i landsmålestokk, ga rett og slett ikke rom for en leieboerbevegelse av rimelig samfunnsmessig størrelse og boligpolitisk tyngde. Norge kunne ikke, med unntak av Oslo og til en viss grad Bergen og Trondheim, oppvise den samme konsentrasjonen av store urbane leiegårder som fantes i de danske og svenske byene.

Den nye foreningen fra 1933 lar seg altså lett lokalisere i det politiske landskapet. Av Oslo Arbeiderpartis beretning for 1932 framgår det at styret drøftet boligspørsmålet langs en tosidig framtidsstrategi. Denne tankegangen var egentlig importert fra Stockholm, noe vi skal komme nærmere tilbake til. Først skal det slås fast at styret i Oslo-partiet tok "sikte på å nå fram til en sammenslutning av de



kooperative byggeselskaper, hvor arbeiderorganisasjonene er interesserte, og i samme forbindelse spørsmålet om organisering av en leieboerforening.” Leieboerorganiseringen ble altså koblet direkte til spørsmålet om bygging av nye boliger innenfor kooperative organisasjonsformer. Partistyret og Oslo og Omegn Faglige Samorganisasjon nedsatte deretter en tremannskomiteé med Einar Gerhardsen som formann.

Komiteens innstilling forelå i november 1932 med forslag om å stifte en felles forening av leieboere i så vel private, kommunale som kooperative boliger. I forbindelse med den sistnevnte disposisjonsformen er det grunn til å framheve et spesielt tema i komiteéinnstillingen. Spørsmålet om kooperasjon som middel til å frigjøre leieboerne fra leieforholdet til profittmaksimerende gårdeiere skulle nemlig vise seg å bli viktig for leieboerbevegelsens videre utvikling. I innstillingen fra 1932 kom det til uttrykk i forholdet mellom Bygningsarbeidernes Boligproduksjon (BB) og Oslo og Omegn Bolig og Sparelag (OOBS). For å konkretisere dette skal vi først gå tilbake til året 1929 da det skjedde noe som fikk betydelige konsekvenser for både den framtidige leieboerorganiseringen og den boligpolitiske utviklingen i hovedstaden - på lengre sikt også for landet som helhet.

### **Leieboernes kooperative organisasjonsproblem**

Grunnsteinen til BB ble egentlig lagt på bygningsarbeidernes landsmøte i 1927. Møtet behandlet den såkalte ”arbeiderstyrte” og kooperativt organiserte boligbyggingen med utgangspunkt i erfaringene fra Trondhjem Kooperative

Bolig- og Byggeselskap (TKBB) som ble etablert i 1921. Dette selskapet skilte seg ut fra samtidens andre kooperative boligforeninger ved at det ble opprettet egne arbeiderstyrte produksjonsbedrifter som skulle bygge boligene. Hensikten med å drive arbeiderkontrollerte produksjonskooperativer lå hovedsakelig på to plan. Bygningsarbeiderne ønsket åpenbart å vise at kapitalismens eiendomsforhold i produksjonen var historisk foreldet, og at arbeiderne gjennom ”gratis” opplæring i bedriftsledelse kunne forberede seg på å overta produksjonen i framtidens sosialistiske samfunn.

Et annet, men ennå mindre direkte uttalt motiv, lå i behovet for å etablere en kontinuerlig boligproduksjon innenfor rammene av en kollektiv eierform, i motsetning til den begrensede byggingen for egne medlemmer som kjennetegnet de andre ”lukkede” kooperative byggeforeningene på denne tiden. Det ambisiøse prosjektet i Trondhjem viste seg likevel vanskelig å gjennomføre i den kapitalistiske konkurransen. Økonomiske problemer meldte seg etter hvert,



framfor alt mangelen på driftskapital. Problemene forplantet seg videre til de boende og skapte en motsetning mellom produksjons- og forbrukerinteresser (boligsøkere/beboere) innenfor selskapet. Enden på visa ble at selskapet bare skulle bygge for egne medlemmer, foruten å drive kooperativ forvaltning av de boligene som allerede var oppført. Vedtaket innebar nedleggelse av produksjonskooperativet. Trondhjems bygningsarbeidere befant seg altså tilbake i folden blant tidens sedvanlige boligkooperasjon, som ikke klarte å opprettholde en kontinuerlig boligbygging.

Ambisjonen om stabil og vedvarende boligbygging i kooperative former for arbeiderklassen lot seg likevel ikke eliminere uten videre. Den fortsatte å leve gjennom Fagforeningenes Kooperative Bolig- og Byggelag (FKBB) som ble stiftet i 1924 av 18 fagforeninger innen Oslo Samorganisasjon. Selv om TKBB var en modell for FKBB ble den på ingen måte fulgt slavisk. For eksempel var det aldri snakk om å etablere produksjonsavdelinger i Oslo-selskapet, som nøyde seg med å ivareta boligsøkernes interesser i egenskap av å være forbrukere. Videreføringen av ønsket om å bygge jevnt og kontinuerlig skulle imidlertid gjøre FKBB til en slags første etappe mot neste trinn i utviklingen av det vi i dag kjenner som det moderne boligsamvirket. Det skyldtes framfor noe at FKBB kom til å føre to av nøkkelpersonene i etableringen av OOBs sammen i arbeidet med et byggeprosjekt. Det dreide seg om arkitekt Jacob Christie Kielland, det moderne norske boligsamvirkets "far" og OBOS' første sjef, og byggeleder Martin Strandli som overtok sjefstolen etter Kielland. Hovedpoenget med samarbeidet mellom disse to boligpionerene lå i de praktiske erfaringene med selve organisasjonsformen i FKBB. Selskapet klarte nemlig ikke å gjennomføre mer enn ett byggeprosjekt på tross av målsettingen om kontinuerlig boligproduksjon. Denne negative erfaringen ble nå snudd til et konstruktivt søk etter alternative organisasjonsformer som kunne løse problemet.

For å følge denne tråden videre må vi returnere til bygningsarbeidernes landsmøte i 1927 og diskusjonen av arbeiderklassens - og leieboernes - kooperative boligbygging der. Lærdommen fra de kooperative prosjektene i Trondhjem og Oslo tilsa at boligbyggingen burde organiseres slik at produksjonen ble holdt atskilt fra boligenes tilknytningsform. Eller alternativt formulert: fra hvordan de ble "konsumert" i egenskap av kooperative andelsboliger. I den anledning ble landsmøtet forelagt en viktig utredning om temaet som til dels var en rapport fra en studietur Bygningsarbeidernes Industrigruppe hadde foretatt til Stockholm. Der hadde de studert samarbeidet mellom Hyresgästernas (norsk: leieboernes) Sparkasse- och Byggnadsförening (HSB), stiftet i 1923, og

Fackföreningarnas Byggnadsproduktion. Førstnevnte representerte en kooperativ byggeförening stiftet av Stockholms leieboere (godt støttet av sosialliberale borgerlige kretser), som introduserte det organisatoriske skillet mellom et kontinuerlig byggende moderselskap med åpent medlemskap for boligsøkere og datterselskaper for de boende. Denne organisasjonsstrukturen skulle forhindre at byggingen av nye boliger stoppet opp etter hvert som et visst antall medlemmer fikk dekket sitt boligbehov. Sistnevnte utgjorde en sammenslutning av laug blant bygningsarbeiderne i Stockholm.

Dette var modellen som ble lagt til grunn for Bygningsarbeidernes Boligproduksjon i Oslo, etablert høsten 1928 som et produksjonsselskap for byggefagene i Oslo og omegn. Forutsetningen for BBs etablering var at det samtidig ble opprettet en tilknyttet, men formelt selvstendig sparekasse- og boligforening etter mønster av HSB. Denne foreningen skulle fungere som et forvaltnings- eller som det noe paradoksalt het: "leieboerbygg" som BB skulle bygge. Da BBs første boliganlegg stod ferdig oppført i 1929 stiftet produksjonsselskapet umiddelbart "leieboerselskapet" Oslo og Omegn Bolig og Sparelag for å ta seg av forvaltningen av boligene. Det skulle imidlertid vise seg at den gamle motsetningen fra TKBB mellom arbeiderkontrollerte produksjonsbedrifter og kooperative forbrukerinteresser også dukket opp i forholdet BB - OOBs. Da BB fikk problemer med å skaffe tilstrekkelig driftskapital ble motsetningene skjerpet. Forbrukerselskapet OOBs fryktet for at BBs vansker ville forplante seg over til beboerne og la på generalforsamlingen i 1931 fram forslag til vedtekter som innebar en organisatorisk løsrivelse.

I denne noe problematiske situasjonen var det at "Gerhardsen-komiteen" fra 1932 foreslo å samordne arbeiderbevegelsens boligkooperative innsats. Komiteen gikk inn for å slå sammen OOBs og Fagforeningenes kooperative Byggeselskap til ett selskap basert på førstnevntes vedtekter. BB skulle utføre selskapets byggearbeider. Det innebar i realiteten at Oslo Arbeiderparti, følgelig også den senere Leieboerforeningen, plasserte seg ganske entydig på den kooperative linjen innenfor leieboerbevegelsen når det dreide seg om å bygge nye boliger for de boligsøkende. På et møte der forslaget ble behandlet forsvarte da også Einar Gerhardsen uttrykkelig den nevnte samarbeidsavtalen fra Stockholm. På dette punktet var det altså linjen fra Stockholm-fløyen i den svenske leieboerbevegelsen som ble videreført i Norge, og ikke den mer rendyrkede leieboerkampen som for eksempel Göteborgs leieboere etter hvert ble markante representanter for.

I spørsmålet om produksjonskooperativ boligproduksjon gjennom egne selskaper hersket det imidlertid uenighet mellom komiteen og styremedlem Martin Strandli i OOBs. Sistnevnte forsvarte forbrukerinteressene og OOBs' rett til å benytte seg av fri entrepris og det gunstigste pristilbudet. Til slutt var det Strandli som gikk av med seieren. Samarbeidet mellom BB og OOBs fortsatte riktignok utover 1930-tallet, men aldri etter de opprinnelige planene. OOBs gikk sin egen vei og gjennomførte sitt første selvstendige byggeprosjekt høsten 1931. På mange måter var dette et første tegn på at egne organisasjons-, disposisjons- og eierinteresser koblet seg fra det mer omfattende sosiale og politiske prosjektet som opptok arbeiderbevegelsen i årene forut. Dette sistnevnte hadde ambisjoner i retning av å overta og sosialisere samfunnets produksjonssfære, ikke bare konsumet av boliger og andre forbruksvarer. Prosjektet pekte i sine konsekvenser utover kapitalismens private eiendomsrett og mot et samfunn som i sin helhet skulle utgjøre en sosial struktur basert på kollektive institusjoner.

Slik var situasjonen i arbeiderbevegelsens arbeid med boligspørsmålet og innenfor de miljøer og organisasjoner som ble toneangivende i organiseringen av Oslos leieboere. Boligkooperasjonens problem med å få til kontinuerlig boligbygging ble løst ved å importere en ny organisasjonsform fra Stockholm. Denne organisasjonsstrukturen bygde altså på et skille mellom moderselskap for kontinuerlig boligproduksjon, der de boligsøkende satt med flertallet, og datterselskaper for de boende i ferdig oppførte boliger. Det var denne alternative formen for disposisjonsform som nå ble koblet direkte til leieboernes interessekamp. I denne sammenhengen blir det likevel viktigst å slå fast at importen fra Sverige innebar et valg av én linje på bekostning av en annen. Dette blir klarere når vi etter hvert skal beskrive utviklingen i den svenske leieboerbevegelsen. Men før vi gjør det må den umiddelbare årsaken til at Leieboerforeningen ble etablert i 1933 utredes nærmere.

### **Husleieregulering og leieboerorganisering**

Når denne organiseringen skjedde i 1933, så skyldtes det i og for seg ikke at Arbeiderpartiet hadde sviktet i bestrebelsene på å ivareta leieboernes interesser. Årsaken lå på et annet plan. Husleiereguleringen, som arbeiderbevegelsen og leieboerne tidligere hadde vært med på å kjempe fram, stod nå foran sin avvikling. Det tidligere fraværet av en leieboerforening kan derfor, i tillegg til Oslo Arbeiderpartis leieboerpolitikk, forklares ut fra den samme husleiereguleringens eksistens fra og med loven om kommunal husleieregulering av 10. mai 1916. På samme måte som Arbeiderpartiet hadde vært en politisk spydspiss i kampen for

husleiereguleringens innføring og håndheving, ble partiet nå den ivrigste forkjemper for dens videre eksistens.

Det var forholdene på boligmarkedet i de største byene, og særlig i hovedstaden, som motiverte politikerne til å vedta en lov som ga kommunene rett til å innføre husleieregulering. Det samme gjorde seg gjeldende når tiden var inne til å sette avvikling av de samme lovbestemmelser på den boligpolitiske dagsorden. Under en stortingsdebatt i 1929 uttalte for eksempel representanten C. J. Hambro fra Høyre at ” vi Oslo-representanter, vi føler naturligvis at forholdene i vår by ligger noget annerledes an enn kanskje nogen annen kommune i landet, og jeg akter for min del å stemme for det forslag (...) som forlenger fristen for Oslo 2 år utover det som er foreslått av komiteens flertall.” Hambros holdning viser i klartekst hvordan leieboernes problemer i hovedstaden slo inn langt oppover i middelklassen. Oslos særstilling kom da også til å stå i sentrum ved Stortingets behandling av husleiereguleringsloven fra slutten av 1920-årene og framover. I tidsrommet 1929-35 var behandlingen av lovforslag om å forlenge reguleringen for Oslos vedkommende praktisk talt en årvisst foreteelse. Kravene fra hovedstaden ble likevel bare delvis tatt til følge av regjering og stortingsflertall, noe som åpenbart skyldtes den nesten kompakte boligeierdominansen i landet som helhet. Men siden problemet knyttet til husleiereguleringens forlengelse ble så avgjørende for det politiske initiativet til Leieboerforeningens etablering, skal vi kort rekapitulere hvordan loven gradvis ble avvirket.

Avviklingen ble forberedt i en lov fra 9. juli 1926. Loven unntok fra regulering alle boligbygg som ble ferdige til bruk etter 1. august 1926, foruten alle boliger som ikke hadde vært leid ut tidligere. Samtidig falt kommunestyrenes adgang til å innføre ny husleieregulering eller utvide den gamle bort. Endelig ble det bestemt at alle lovbestemmelser om husleieregulering skulle oppheves fra 14. april 1931. I februar 1929 oversendte tre medlemmer av Arbeiderpartiet et forslag til Odelstinget om å forlenge hele husleiereguleringen i Oslo til 1. juni 1935. For såkalte småleiligheter på inntil to rom, med et stort arbeiderinnslag blant beboerne, ble det foreslått forlengelse til 14. april 1936. Venstre-regjeringen kom imidlertid dette forslaget i forkjøpet med en proposisjon om å forlenge reguleringen for ett- og toromsleiligheter til 14. april 1934, hvilket også ble vedtatt med 46 mot 42 stemmer.

Et forslag fra Høyre om å stoppe enhver reguleringsforlengelse ble forkastet mot 27 stemmer. I 1931 henstilte et flertall av Arbeiderpartiet og Venstre i Oslo bystyre til regjeringen å forlenge reguleringen for leiligheter på inntil fire rom til

14. april 1934. Henstillingen resulterte i en proposisjon om forlengelse for leiligheter på tre rom til 14. april 1933. Regjeringens forslag ble vedtatt med 60 mot 44 stemmer. For øvrig førte en rekke vilkårlige oppsigelser og husleiepålegg våren 1931 til at arbeiderpartiflertallet i Oslo formannskap og bystyre ba regjeringen om å utforme en provisorisk anordning. I praksis var hensikten med forslaget å gjeninnføre husleiereguleringen for Oslo i det omfang den hadde etter avviklingsloven av 1926. Anmodningen ble imidlertid ikke tatt til følge.

I begynnelsen av 1933 inneholdt følgelig Arbeiderbladet følgende notis: "Husleiereguleringen ble opphevd i april 1931. Av den rapport som Oslo kontrollnemnd har sendt ut framgår det, at fra reguleringens opphevelse og til utløpet av året 1932 er det kommet til kontoret 7849 meldinger om leieforhøyelse. Så mange leieboere har således fått sin husleie forhøyet, takket være de borgerlige partier i kommune og Storting." Notisen vitnet om behovet byens leieboere hadde for en handlingsdyktig organisasjon som kunne ta opp kampen mot gårdeierne. Bortimot 8000 leieforhøyelser i løpet av ett og et halvt år var ikke noe lavt tall, særlig fordi det dreide seg om leiligheter på tre rom og mer. Hvilket ras av leieøkninger var ikke å vente når reguleringen for ett- og toromsleilighetene ville falle bort?

Etter at Leieboerforeningen i Oslo var etablert vinteren 1933 fortsatte den arbeidet med å forlenge husleiereguleringen. I første omgang skjedde det via Arbeiderpartiets stortingsrepresentanter som i februar 1933 satte fram forslag om forlengelse til 14. april 1937, prinsipalt i den form loven fra 1926 foreskrev. Forslaget ble oversendt regjeringen og i mellomtiden henvendte Leieboerforeningen seg til så vel Stortinget som til Arbeiderpartiets og Venstres stortingsgrupper. Budskapet var alltid det samme: For levekårene til Oslos leieboere ville det være avgjørende viktig å forlenge husleiereguleringen. Men iherdige anstrengelser til tross, presset førte ikke fram. Den 23. mars 1933 slo Sosialdepartementet fast at "man ikke kan fremkomme med noe forslag for Stortinget om hel eller delvis forlengelse eller utvidelse av husleiereguleringen for Oslos vedkommende." Dermed var saken i realiteten opp og avgjort. I Odelstinget stemte bare Arbeiderpartiet og fem av Venstres representanter for å forlenge reguleringen. Like før de siste restene av reguleringen skulle fjernes våren 1934, vedtok imidlertid flertallet i Oslo formannskap å anmode Stortinget om å forlenge reguleringen for småleiligheter fram til 1937. Regjeringen kom henstillingen til en viss grad i møte ved å gå inn for forlenging til 14. april 1935.

Nye framstøt ble lansert, men uten at de oppnådde gjennomslag. Senere i 1935 ble det for eksempel fremmet et nytt privat lovforslag om å forlenge bestemmelsene for småleiligheter fram til april 1937. Venstreregjeringen fant ingen grunn til å framsette proposisjon i saken, noe derimot den senere regjeringen fra Arbeiderpartiet gjorde. Proposisjonens forslag om forlenging til april 1936 oppnådde imidlertid bare Arbeiderpartiets egne stemmer og ble følgelig forkastet av Odelstinget. I april 1935 falt følgelig de siste restene av husleiereguleringen bort. Den spesielle situasjonen på leiemarkedet i Oslo var likevel ikke uten videre lett å komme forbi. En midlertidig særlov for hovedstaden ble derfor vedtatt i juni 1935. Den dikterte at alle begjæringer om utkastelse av leieboere i ett- og toromsleiligheter fram til juli 1936 skulle legges fram for en meklingsnemnd der eiere og leiere var representert, slik de også var det i husleienemndene.

Det manglende parlamentariske grunnlaget i Stortinget for å opprettholde husleiereguleringen førte altså til at det ble etablert en ny leieboerorganisasjon, begrenset til landets hovedstad. For å oppnå en klarere forståelse av årsaksfaktorene som lå til grunn for Leieboerforeningens fødsel i 1933, skal vi altså etter hvert sammenligne denne tilkomsten med tilsvarende prosesser for de svenske og danske leieboerbevegelsene. Men før vi gjør det skal det kort slås fast at den norske bevegelsens utviklingsdynamikk ikke passet inn i det danske og svenske mønstret. Begge disse landene opplevde et gjennombrudd for den organiserte leieboerbevegelsen parallelt med, og på tross av, innføring av husleieregulering om lag samtidig med Norge.

Det blir derfor vanskelig å bruke den partipolitiske eller den reguleringsmessige faktoren, eller for den slags skyld begge i kombinasjon slik det fungerte i Norge, som endelige forklaringsfaktorer på de tre nordiske leieboerbevegelsenes organisatoriske gjennombrudd og konsolidering. Her bør det riktignok legges til at også den danske og svenske husleiereguleringen fra første verdenskrig dreide seg om midlertidige lover, som faktisk fikk kortere levetid enn den norske. Dette kan selvsagt ha bidratt til å forsterke oppslutningen om leieboerforeningene i både Danmark og Sverige, men forholdet kan neppe forklare begge bevegelsenes gjennombrudd rundt 1916/17. Hvordan kan det da forklares? Trolig i stor grad via kvantitative termer; gjennom det ulike omfanget av leieforhold i de tre lands boligsektorer forut for de offentlige krisereguleringene under første verdenskrig. Denne strukturforskjellen henger igjen sammen med urbaniseringsgrad og eiendomsforhold til jord og fast eiendom generelt, langt tilbake i historien. Til syvende og sist blir vi kastet tilbake på de nordiske lands respektive sosiale



strukturer, deres eiendoms- og klasseforhold i allmennhet. Det var forskjeller på dette overgripende nivået som forplantet seg over i boligsektoren og satte sitt preg på den.

### **Kooperative andelseiere som leieboere?**

Etableringen av Leieboerforeningen i 1933 må altså betraktes som et beredskapstiltak overfor den åpne konflikten mellom gårdeiere og leietagere mange forventet ville bryte ut etter opphevingen av reguleringstiltakene i 1934. Foreningen ønsket å basere sitt arbeid på et sosialt medlemsgrunnlag som favnet svært vidt. Nå framgikk ikke preferansen for kooperativ andelseiendom direkte av ordlyden i foreningens lover som ble vedtatt på det konstituerende møtet. § 1 hadde følgende ordlyd: "Leieboerforeningen i Oslo har til oppgave å samle leieboere og husville for at de i fellesskap kan ivareta sine interesser." I et underpunkt ble det i generelle vendinger slått fast at foreningens oppgave også bestod i å "fremme tilgangen på gode, sunne og billige leiligheter." At en eventuell nybygging primært skulle knyttes til boligkooperasjonen ble ikke nedfelt i lovparagrafene fra 1933. Derimot ble det lovfestet at foreningen skulle samle leieboerne i Oslo og omegn "til felles ivaretagelse av sine interesser som leieboere." Samtidig ble leieboerkampen satt inn i en større sammenheng idet foreningen måtte "virke for en samfunnsmessig løsning av boligspørsmålet,..." Formuleringen pekte utover den blotte kampen for leieboernes interesser og framover mot nye institusjonelle tiltak, blant annet nyproduserte og på sikt offentlig støttede boliger innenfor disposisjonsformer som utgjorde et alternativ til de private utleieboligene.

I praksis omfattet likevel medlemsgrunnlaget også kooperative andelseiere i OOBS, som i foreningens medlemsblad Hus og Hjem gikk under betegnelsen "leieboere". Foreningen var i realiteten åpen for både husville, leieboere i private, i kommunale (I 1933 ble imidlertid disse henvist til den allerede etablerte foreningen) og i kooperative boliger. I og med at også den sistnevnte kategorien ble tatt med, innebar denne linjen en felles samling av boende som befant seg innenfor det private leiemarkedet og de som hadde "frigjort" seg fra det. Men denne samlingen inneholdt også en latent, for ikke å si eiendomsmessig reell motsetning. Kooperative andelseiere kunne ikke uten videre plasseres på linje med vanlige leieboere når de hadde oppnådd sin andel av en kollektiv eierform. Samtidig var altså leieboernes frigjøring fra det private leiegårdsmarkedet et sentralt punkt på Leieboerforeningens program, og det uten at et mulig alternativ i form av offentlige - fortrinnsvis kommunale utleieboliger ble nevnt. I tidsrommet før, under og etter verdenskrigen var jo nettopp en slik tilknytningsform



foretrukket av Arbeiderpartiet og deler av arbeiderbevegelsen. Ved overgangen til 1930-årene begynte dette å endre seg i favør av boligkooperasjonen, mens det fra nå av bare var bevegelsens venstrefløy som fortsatt foretrakk det kommunale utleiealternativet.

Målsettingen ble altså i første rekke ivaretatt gjennom et nært samarbeid med Oslo og Omegn Bolig- og Sparelag. Leieboerforeningens medlemsblad Hus og Hjem inneholdt stadige oppfordringer til leieboerne om ikke bare å melde seg inn i foreningen, men også i OOBS. Boligselskapet ble sågar utpekt som foreningens byggende avdeling: "leieboernes eget kooperativt byggeselskap." En appell fra LFO-formannen, gjengitt i Hus og Hjem nr. 2 i 1934, konkluderte med at: "Vi skal lære våre medlemmer å finne veien til Oslo og Omegns Bolig og Sparelag." Lederen i nr. 1 fra 1935 konstaterte at "det er grunn til allerede nu å ta et tak for å skaffe øket utbredelse og innflytelse for de to leieboerorganisasjonene: den økonomiske forsvarsorganisasjonen Leieboerforeningen i Oslo, og byggeorganisasjonen Oslo og Omegns Bolig- og Sparelag." 1934-årgangen av medlemsbladet understreket til stadighet prioriteringen av boligkooperasjonen ved å ofre stor spalteplass på Jacob Christie Kiellands utredninger om den moderne kooperative organisasjonsformen (HSB-formen). Det nære forholdet mellom de to organisasjonene kom for øvrig ikke bare til uttrykk i skrift og tale, men også i direkte fysisk nærhet: Leieboerforeningen leide nemlig sine kontorlokaler av OBOS i selskapets eget kontorbygg.

Leieboerforeningen la seg med andre ord tett opp til linjen fra Stockholm- og HSB-fløyen i den svenske leieboerbevegelsen. Ikke desto mindre skulle det vise seg problematisk å få de "leiemarkedsbefridde" andelseierne med i foreningen. Tatt forskjellen mellom tilknytningsformene leiebolig og andelsbolig i betraktning, burde ikke det være egnet til å overraske. OOBS-boliger dreide seg jo om en kollektiv eierform og ikke en utleiebolig. I Sverige hadde for øvrig tilknytningsformen fått sin separate rettslige forankring i form av "bostadsrättslagen" (borettsloven) av 1930, 30 år før det norske boligsamvirket oppnådde tilsvarende rettsgrunnlag. Hvorvidt dette bidro til at 1930-årenes Hus og Hjem valgte å gå rundt grøten i begrepsbruken når det gjaldt tilknytningsformen, skal det ikke spekuleres i her.

De kooperative beboerne ble i hvert fall omtalt som både aksjonær-leieboere, aksjonærer og leieboere. At de i siste instans likevel hørte hjemme bak den brede kampfronten, ble begrunnet med at de i hvert fall ikke kunne regnes som eiere, i betydningen selveiere av sine boliger. Tilknytningsformens "problem" skulle bli

spesielt akutt etter andre verdenskrig da Norsk Leieboersamband tok initiativet til å etablere landsforbundet av norske boligbyggelag etter OBOS/HSB-modellen i NBBL. (OBS endret navn til Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) i 1935, da boligbyggelaget inngikk den viktige samarbeidsavtalen med Oslo kommune og ble kommunens verktøy i boligpolitikken) Denne dramatiske episoden skal vi behandle helt til slutt i dette historiske bidraget.

### **Leieboerforeningen: Organisasjonsstruktur og sosial profil**

Fra første øyeblikk hevdet Leieboerforeningen i Oslo partipolitisk nøytralitet, men i realiteten lå de sterke politiske og sosiale båndene til Arbeiderpartiet og arbeiderbevegelsen klart i dagen. Leieboerforeningen i Oslo ble da også i første rekke en kampforening av arbeidere som bodde i privateide leiegårder på østkanten i Oslo. Den nære tilknytningen til Arbeiderpartiet og fagbevegelsen gjorde at foreningen aldri ble en bred kamporganisasjon som tok opp i seg alle lag av byens leieboere. For eksempel fikk den ikke noe sterkt fotfeste blant de mer velstående leieboerne fra middelklassens sosiale sjikt som bodde på byens vestkant. På denne tiden dreide ikke det seg om et lite antall personer.

I Oslo var altså forholdene på dette området på nivå med de største byene i våre nordiske naboland. Med 90 % av befolkningen som leieboere, kunne Arbeiderpartiet innkassere betydelige politiske gevinster ved å føre en konsekvent kamp for denne gruppens interesser. Partiet viste seg da også i utgangspunktet å være et ganske så homogent leieboerparti. Dets rolle i denne sammenhengen ble faktisk å representere boligmarkedets majoritetsgruppe på en så god måte at behovet for en separat leieboerorganisasjon ikke var til stede. I våre to nordiske naboland var forholdene i så måte ganske annerledes med en privat, profesjonell og urban utleiesektor som i størrelse langt overgikk Norges. Både i Danmark og framfor alt Sverige var det riktignok historisk nær kontakt mellom leieboerbevegelsen og sosialdemokratene. Men fordi Hyresgästernas Riksförbund representerte en sterkere, mer sentralisert og sosialt langt bredere bevegelse enn de norske leieboerne, spilte ikke det sosialdemokratiske partiet den samme konstituerende rollen som i Oslo og Norge. Som vi senere skal se, var den svenske leieboerbevegelsen allerede selvstendig organisert som følge av forholdene på den svenske boligsektoren under første verdenskrig - noe som også var tilfellet i Danmark.

I de første par årene etter etableringen av Leieboerforeningen ble naturlig nok arbeidet med å verve nye medlemmer prioritert. Foreningen mobiliserte foran den kampen mellom eiere og leiere man forventet ville bryte ut i kjølvannet av

den varslede opphevingen av reguleringen i 1934. Medlemstallet steg da også fra 142 ved stiftelsen i januar 1933 til 1900 medlemmer ved utgangen av året, men rekrutteringen stagnerte i 1934. 600 nye medlemmer dette året utgjorde en moderat vekst sammenlignet med foregående år. Men stagnasjonen lar seg forklare. Det ble jo ikke noe av det bebudede opphøret av reguleringen i 1934, noe som ser ut til å ha dempet leieboernes organiseringsiver. Da husleiereguleringen endelig ble avviklet året etter kom imidlertid den store ekspansjonen. Ved årsskiftet 1935/1936 kunne Leieboerforeningen i Oslo registrere i alt 7000 medlemmer. Medlemsøkningen satte for alvor inn etter hvert som gårdeierne begynte å kreve høyere leier etter at reguleringsloven ble opphevet i april 1935.

De påfølgende årene frem mot krigsutbruddet var preget av en langt mer moderat, men likevel jevn vekst i medlemsmassen. Ved utgangen av 1939 talte foreningen 11 411 medlemmer. Samme år ble ny husleielov vedtatt, og denne gangen dreide det seg om en lov som gjaldt hele landet. I løpet av 1940 ble foreningens medlemstall redusert til 8934. Vel så interessant som å konstatere de absolutte medlemstall, er organisasjonsprosenten for hovedstadens leieboere. Først da kan vi danne oss et bilde av leieboerforeningens reelle styrke og utbredelse. Undersøkelser har påvist og konkludert med at tallene ikke vitner om særlig høy organisasjonsprosent blant byens leieboere. Da foreningens medlemsantall kuliminerte ved årsskiftet 1939/40 var den ikke høyere enn 13. Nå bidro foreningens svake stilling blant vestkantens leieboere til dette forholdsvis lave tallet. Men selv i arbeidsmiljøene på østkanten var ikke organisasjonsprosenten høyere enn i underkant av 20 i rekordåret 1939.

Leieboerforeningen i Oslo klarte altså aldri å fange opp majoriteten av hovedstadens leieboere i sin medlemsmasse. Heller ikke lyktes den å overvinne sin geografiske begrensning til byens østlige deler. Disse begrensningene ble likevel kompensert gjennom militante aksjoner på grasrotplan innenfor en desentralisert organisasjonsstruktur. I etableringsåret ble foreningen delt inn i fire selvstendige seksjoner: Østkanten, Grünerløkka, Sagene/Torshov og Sentrum. I 1935 kom den første avdelingen for vestkanten og året etter bestod LFO av 15 seksjoner, hvorav 3 lå innenfor byens vestlige deler. En avdeling opererte i byens sentrum mens de resterende 11 organiserte østkantens arbeiderleieboere. Det var opphevingen av husleiereguleringen i 1935 og den påfølgende veksten i medlemstallet som aktualiserte behovet for mindre organisasjonsheter. Spørsmålet om en ytterligere oppdeling av seksjonene ble drøftet allerede i januar 1935. Etter å ha innhentet uttalelser fra seksjonsstyrene vedtok årsmøtet å dele

seksjon Østkanten inn i 5 mindre seksjoner, seksjon Grünerløkka i fire og seksjon Sagene/Torshov i to.

Den desentraliserte oppbyggingen passet godt til foreningens aksjonistiske, militante kampform slik den gjorde seg gjeldende i de såkalte "åpne kampers" tid fra 1935 og til den nye husleieloven ble vedtatt i 1939. I realiteten var det tilstrekkelig at noen få leieboere var organisert i hver enkelt leiegård for å sikre at kamplinjen ble satt i verk overfor gårdeierne. Samtidig med at medlemstallet i Leieboerforeningen eksploderte ved årsskiftet 1935/36, meldte Hus og Hjem om nesten 13 000 leieforhøyelser i de tre siste kvartalene av 1935. 86 prosent av dem gjaldt leiligheter på ett og to rom. I de mest intense kampårene i tidsrommet 1935-39 ble til sammen 360 leiegårder rammet av husleiestreik og blokade. Disse leiegårdene representerte etter datidens målestokk en stor boligmasse og skapte følgelig stor usikkerhet på leiemarkedet i landets hovedstad.

I disse årene ble Leieboerforeningen en markant kamporganisasjon med en sterk og militant aktivisme på grasrota blant byens leieboere. I det generelle politiske bildet førte det til at foreningen etter hvert ble liggende klart til venstre for sitt organisatoriske opphav i Arbeiderpartiet. Sistnevnte la seg på en mer statsbærende og moderat kurs etter å ha kommet i regjeringsposisjon samme år som husleiereguleringen ble avvirket – altså i 1935. Motdagistenes innmeldelse samt økende aktivitet fra både kommunister og andre venstreradikale, bidro ytterligere til å skape et aktivistisk kampsentrum på arbeiderbevegelsens venstre fløy. I kjølvannet av boligkampene oppstod det naturlig nok et behov for mer ordnede og regulerte forhold. Situasjonen representerte derfor utgangspunktet og det sosiale grunnlaget for å utforme ny husleielov, et lovverk som ble vedtatt i 1939. Denne loven omfattet altså ikke bare hovedstaden, men Norge som helhet.

### **1938: Landssammenslutning på dagsorden**

I begynnelsen av sin funksjonstid var Leieboerforeningen i Oslo landets eneste i sitt slag og et rent hovedstadsfenomen. Foreningen var likevel tidlig klar over behovet for å etablere leieboerforeninger i andre norske byer. I 1938 ble det rettet en henvendelse til Arbeiderpartiets og Landsorganisasjonens samarbeidskomité om arbeidet med å stifte leieboerforeninger i andre deler av landet. En utredning som drøftet leieboerforeningenes oppgaver ble oversendt samtlige faglige samorganisasjoner i landet. Året etter utarbeidet foreningsstyret mønsterlover for nye leieboerforeninger.

Etter hvert grodde det også fram en del mindre foreninger i noen få andre byer som ble kontaktet av en egen komité Leieboerforeningen hadde nedsatt i sakens

anledning. Komiteen henvendte seg til de nyetablerte leieboerforeningene i Drammen, Horten, Fredrikstad og Sarpsborg om mulighetene for å danne en landssammenslutning. Responsten må ha vært positiv. I slutten av oktober forelå det nemlig en innstilling fra komiteen som konkluderte med at "Leieboerforeningen i Oslo innbyr til en konferanse med sikte på å organisere et Norsk Leieboer-Samband (...)". Resultatet av innbydelsen ble et landsforbund av leieboerforeninger, stiftet med Oslo-foreningen som drivende kraft. Bare tre byer utenom hovedstaden var representert. Det framgår av foreningens 10-årsberetning: "Og så ble dette ektefødte barn av Leieboerforeningen i Oslo: Norsk Leieboersamband, stiftet på et møte i Oslo 3. desember 1939, hvor det møtte representanter fra leieboerforeningene i Oslo, Drammen, Horten og Sarpsborg og Oslo og omegn kommunale leieboerforening."

En viss bekymring over det spinkle organisasjonsgrunnlaget hadde nok gjort seg gjeldende. Før innbydelsen til stiftelseskonferansen ble sendt ut hadde nemlig komiteen kontaktet Hyresgästernas Riksförbund med spørsmål om det var tilrådelig å etablere en landssammenslutning med så få medlemsforeninger og lavt medlemstall (jf. ovenfor). Men svenskene ga grønt lys, blant annet med den begrunnelse at deres eget riksförbund også ble etablert med et begrenset antall medlemsforeninger i ryggen. Men uansett denne anførte likheten med Sveriges organiserte leieboere: en leieboerbevegelse med samme organisatoriske bredde og styrke som i de to nabolandene - og særlig Sverige - ble aldri, og kunne heller aldri bli en realitet i Norge slik eierstrukturen var innenfor landets boligsektor. Både når det gjaldt medlemstall og geografisk/samfunnsmessig utbredelse, stod den norske leieboerbevegelsen langt tilbake for nabolandenes velorganiserte leieboere. Kanskje var dette også grunnen til at Leieboerforeningen, og etter hvert også landssambandet, pleide et nært samarbeid med søsterorganisasjonene i Sverige og Danmark. Den spesielt nære kontakten med den svenske leieboerbevegelsen i 1935, da de siste restene av husleiereguleringen forsvant, vitner om nordmennenes behov for råd og veiledning i en vanskelig situasjon.

For øvrig er det i historisk sammenheng interessant at Norsk Leieboersambands første formann ble et forhenværende medlem av Mot Dag, arkitekt Carsten Boysen. Dette lederskapet bekreftet for så vidt den organiserte leieboerbevegelsens politiske profil til venstre for Arbeiderpartiet, samme parti som 6 år tidligere hadde tatt initiativet til Leieboerforeningen. Denne plasseringen i det politiske landskapet hadde trolig mye av sitt utspring i "de åpne kampers tid" etter 1935. Grasrotaktivismen hadde ikke det samme preget av sosialdemokratisk ansvarlighet som gradvis overtok mer og mer i Arbeiderpartiet etter

regjeringsovertakelsen samme år. På sikt skulle det bli et like interessant poeng at den samme NLS-leder Boysen ble den første lederen (formell stillingsbetegnelse: generalsekretær) av de norske boligbyggelagens landsforbund da dette ble stiftet i juni 1946. Det var jo leieboersambandet som tok initiativ til denne organisasjonsdannelsen, hvilket også førte til at den samme venstreopposisjonen ble med på lasset inn i det kooperative landsforbundet. Sambandet fikk flere av sine folk med i NBBLs administrasjon. Konsekvensene skulle bli dramatiske etter hvert som kollisjonen med det arbeiderparti-dominerte OBOS, foruten den sosialdemokratiske politikken generelt, begynte å gjøre seg gjeldende.

Til en viss grad lignet disse politiske motsetningene på tilsvarende fløyer i mellomkrigstidens svenske leieboerbevegelse. Likevel befant svenskens leieboerorganisasjon seg allerede da under sterkere innflytelse av det sosialdemokratiske partiet enn den norske søsterorganisasjonen, særlig gjaldt det i årene etter 1935 da husleiereguleringen i Oslo ble opphevet. Følgelig kom de politiske motsetningene til å utspille seg innenfor forskjellige organisatoriske og institusjonelle sammenhenger i de to land. Dette ble ikke minst klart da den svenske boligkooperasjonen ble avløst av "allmännyttan" som offentlig prioritert tilknytningsform i etterkrigstidens boligpolitikk.

De respektive høyre- og venstrefløyer i den svenske sosialdemokratiske familien fikk på denne måten operere innenfor to separate (selv om disse også i en viss utstrekning også samarbeidet) boligorganisasjoner. I Norge ble de derimot samlet innenfor én og samme organisasjon i det nyetablerte NBBL. De politiske motsetningene mellom kommunister og sosialdemokrater etter krigen forvandlet derfor det norske boligsamvirkets riksorganisasjon til en politisk kamparena. Denne kampen fikk også konsekvenser for hvordan begrepene leie og eie ble forstått innenfor den kooperative organisasjons- og tilknytningsformen. Men før vi behandler dette temaet, skal endelig hovedtrekkene ved den svenske leieboerbevegelsens oppkomst og utvikling beskrives. En slik sammenligning bør kunne bidra til å tydeliggjøre de historiske og sosiale kreftene som førte til at utviklingen fikk et bestemt forløp i de respektive land.

### **Leieboerkamp i nordisk perspektiv**

Selv om det var Danmarks leieboere som var først ute med å etablere en landsdekkende leieboerorganisasjon i 1920, ser det likevel ut til at de aller første - men ikke varige - lokale organiseringstilløpene fant sted i Sverige, nærmere bestemt i industri- og leieboerbyen Göteborg den 14. juli 1899. Det var byens arbeiderbevegelse som tok initiativet til denne første samlingen av leieboere i



Skandinavia. Dårlig oppslutning omkring den nye foreningen, som ble stiftet høsten dette året, førte imidlertid til at den ble nedlagt allerede i desember. I 1902 og 1904 ble det gjort nye fremstøt i Göteborg, men også de mer avgrensede bydelsforeningene fra disse årene fikk kort levetid. Den første leieboerforeningen i Stockholm så dagens lys i 1907, parallelt med enda et nytt forsøk i Göteborg. Bakgrunnen for begge forsøkene var gårdeiernes krav om husleieøkninger på 20 prosent. Det var Göteborgs Arbetarkommun som stod bak initiativet i byen på vestkysten, men høsten 1908 hørte også denne foreningen historien til.

For øvrig er betegnelsen Arbetarkommun i seg selv interessant i denne sammenhengen. Dette var navnet på en høyst levende og aktiv institusjon i det svenske samfunnet gjennom mesteparten av 1900-tallet, men som ikke gjorde seg tilsvarende gjeldende i Norge. En Arbetarkommun rundt forrige århundreskifte utgjorde en større sammenslutning av lokale fagforeninger, foreninger og klubber som i mange tilfeller også var grunnorganisasjoner i Sveriges socialdemokratiske arbeiderparti (SAP). Disse lokale organisasjonene, som stod på sosialdemokratisk politisk grunn, dannet en Arbetarkommun. Et viktig kjennetegn ved dette kommunefellesskapet var dets uavhengighet av det offentlige apparatet. Her dreide det seg om en institusjon som sprang ut fra det sosiale grunnplanet i arbeiderbevegelsen.

I Stockholm var det også Arbetarkommunen som innkalte til stiftelsesmøte i Folkets Hus. Den personlige initiativtakeren var imidlertid en adelsmann: friherre Erik Kule Palmstierna, en tidligere liberaler som hadde gått over til sosialdemokratene. Det skulle vise seg at dette mer personlige kuriosum inneholdt en latent sosial og politisk motsetning som kom til å prege den svenske leieboerbevegelsen i årene fremover. Denne motsetningen handlet i videre forstand også om sosiale og økonomiske forskjeller innenfor den svenske arbeiderklassen. At dens politiske bevegelse som følge av dette ble spaltet i en høyre og en venstre fløy, kom også til uttrykk i spørsmålet om disposisjonsformene i boligpolitikken. Til å begynne med gjaldt uenigheten hvorvidt det skulle satses på kooperative andelsboliger som forutsatte kontantinnskudd og sparekapital, eller om kreftene heller burde konsentreres om å forsvare leieboernes interesser som leieboere. I forlengelsen av det sistnevnte alternativet lå en potensiell preferanse for allmennyttige, gjerne offentlig eide utleieboliger. I 1920-årene kom motsetningene omkring dette spørsmålet for alvor til uttrykk innenfor leieboerbevegelsen. Men før dette tiåret ble innledet hadde den videre utviklingen ført til viktige organisatoriske nydannelser. Vi skal derfor følge den historiske tråden videre.



## Stockholm: kooperasjon som alternativ

I 1908 hadde leieboerforeningen i Stockholm 2000 medlemmer, men på årsmøtet i 1909 inntraff en endring i den sosiale sammensetningen av styret. Arbeidernes representanter forlot foreningsledelsen og i deres sted ble det hovedsakelig valgt liberale og sosialradikale styremedlemmer med borgerlig bakgrunn. Uenighetene gjorde seg gjeldende i forbindelse med en bestemt sak. Årsmøtet vedtok nemlig å etablere en kooperativ byggeforening med oppgave å bygge en leiegård i Enskede. Den liberale dominansen i Stockholm-foreningen viser at det ikke bare var arbeiderbevegelsen som innså behovet for leieboerorganisering og organisert nybygging i form av kooperative byggeforeninger. På denne tiden var leieforholdet blitt så utbredt i de største nordiske byene at store deler av middelklassen også var prisgitt en boligtilværelse som leieboere. Rundt 1907 ble spørsmålet drøftet i Kvinnornas Diskussionsklubb som fremmet forslag om radikale boligreformer, for øvrig i tråd med lignende reformkrav i både Danmark og Norge. Men reformkravene var på ingen måte entydig rettet mot arbeidermiljøene. Høylydte klager over at ingenting ble gjort for middelklassen i boligspørsmålet, bidro til at problemet fikk et mye bredere sosialt nedslagsfelt.

Organiseringsbølgen fra 1907/1908 førte imidlertid ikke til varige sammenslutninger for Sveriges leieboere. Foreningene som ble dannet i Borås, Gävle, Eskilstuna, Jönköping, Norrköping, Västerås og Östersund fortalte rett nok om en langt mer geografisk utbredt svensk leieboersektor enn det man fant i Norge. Men foreningene fikk likevel, i likhet med søsterorganisasjonene i de to største byene, svært kort levetid. Først i 1917 vokste den moderne svenske organiserte leieboerbevegelsen frem. Det skjedde på bakgrunn av den ekstraordinære situasjonen under første verdenskrig. Vinteren dette året diskuterte Stockholms Arbetarkommun ved flere anledninger å etablere en leieboerforening. Men samtidig er det viktig å konstatere at de forberedende møtene også behandlet mulighetene for egen byggevirksomhet parallelt med organiseringen av leieboerne. Ellers er det grunn til å legge merke til at i Sverige var det den sosialdemokratiske arbeiderkommunen, og ikke som i Norge 16 år senere det sosialdemokratiske partiet alene, som tok det avgjørende initiativet. Nå kan en selvsagt hevde at også de politiske partiene var integrerte deler av arbeiderbevegelsen. Likevel er det en nyanseforskjell her, som når vi sammenligner Norge og Sverige virker å være tydelig nok. I Sverige kom initiativet fra det sosiale grunnplanet på et tidligere tidspunkt, og atskillig før de sosialdemokratiske partiene var i ferd med å innta ansvarlige offentlige og statsbærende posisjoner på 1930-tallet.

Kampen for å ivareta interessene til boligmarkedets leietagere kom nemlig til å inneholde de to omtalte elementene, som det er så viktig å ha i mente for å forstå den videre utviklingen. Vi gjentar derfor: Det ene gikk ut på å forsvare leieboernes interesser og rettigheter i deres rolle som leieboere, med andre ord deres status som ikke-eiere av bolig. Det andre dreide seg om å arbeide for at leieboerne på sikt ikke skulle forbli leieboere. Følgelig måtte det etableres alternative tilknytningsformer som medførte en eller annen form for eierboliger, fortrinnsvis kooperativ andelseiendom eller offentlig subsidierte selveierboliger. Leieboerne skulle frigjøres fra boligmarkedets leieboerstatus. I realiteten innebar denne dobbelte oppgaven, som Stockholm Arbetarkommun tok på seg, at leieboertilværelsen hos profittmaksimerende gårdeiere ikke ble ansett å representerte et akseptabelt framtidialternativ. Det gjaldt verken for de boende eller for reformarbeidet med boligsaken i det store og hele. Men på dette tidspunktet var etableringen av en allmenntilgjengelig offentlig eid utleiesektor ennå ikke satt opp på den boligpolitiske dagsorden.

Likevel skulle det vise seg at denne todelte oppgaven inneholdt den samme motsetningen som vi har antydnet gjorde seg gjeldende på et senere tidspunkt i Norge (NBBL/NLS 1946) – vel å merke som følge av importen fra nettopp nabolandet i øst. Ikke alle deler av den svenske leieboerbevegelsen gikk nemlig like sterkt inn for kooperasjon som alternativ til fortsatt leieboertilværelse, blant annet gjaldt det leieboerforeningen i Göteborg. Nå var det som nevnt Stockholm-linjen som ble importert til Norge av Oslos bygningsarbeidere i 1929, og som nedfelte seg både i det kooperative OOB og Leieboerforeningen fra 1933. Men dermed var den indre motsetningen også plantet inn i den norske leieboerbevegelsen, den fikk bare en annen uttrykksform. Særlig åpenbarte dette seg i en sviktende forståelse av begrepene eie og leie i tilknytning etableringen av det norske boligsamvirkets landsforbund i 1946, som altså Norsk Leieboersamband tok initiativet til. Fordi svenskene om lag på samme tid valgte å satse på kommunale utleieboliger ("Allmännyttan"), fikk denne motsetningen en ulik rolle og utvikling i de to land. Vi skal komme nærmere tilbake til dette.

Bygging av nye boliger i alternative tilknytningsformer var altså allerede i startfasen et viktig punkt på dagsorden for Stockholms nye leieboerforening, som ble stiftet 20. april 1917. Initiativet kom fra bygningsarbeidernes fagforbund. Året før hadde for øvrig en av leieboerforeningens sentrale styremedlemmer deltatt i stiftelsen av Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). Denne foreningens organisasjonsform lignet de første danske allmenntilgjengelige andelsboligforeningene som ble etablert like før og under første verdenskrig. Disse foreningene var

organisert slik at tilknytningsformen for boligene innebar en form for kooperativ utleierett. I realiteten dreide det seg om kooperative utleieboliger, fordi boligene ble eid av foreningene som i neste omgang blokkerte videre salg av den individuelle andelen. I årene 1918-20 var spørsmålet om nybygging fortsatt under debatt, men de ekstremt høye byggekostnadene i kjølvannet av verdenskrigen satte en stopper for nye planer fra Stockholms leieboere. Derimot skjøt den organisatoriske prosessen fart med etablering av stadig nye lokale bydelsforeninger.

### **Göteborg: kamp for leieboernes interesser**

Noen måneder senere kom turen til Göteborg da arbeiderne ved AB Svenska Kullagerfabriken (SKF) stiftet SKF's Hyresgästförening, et mer utpreget grasrot-initiativ innenfor arbeiderbevegelsen enn foreningen i Stockholm. Denne sistnevntes boligpolitiske profil bar også preg av hovedstadens embetsverk og sosialliberale reformatorer. Etter hvert viste det seg at nettopp denne forskjellen inneholdt et interessant poeng når det gjaldt det senere valget mellom kooperasjon eller utleieform i boligpolitikken. Deler av det radikale grunnplanet i Göteborgs arbeiderklasse (etter hvert også andre byers) var nemlig uinteresserte, eller i det minste indifferente, i sin holdning til kooperative løsninger. På den annen side satte de heller aldri et ønske om ikke-kommersielle offentlige utleieboliger på den boligpolitiske dagsorden. Det skulle komme senere, særlig etter 1945. I den mer nære framtid - fram mot de første par årene av 1920-tallet - fortsatte den organisatoriske knoppskytingen med nye bydelsforeninger, for øvrig på linje med utviklingen i Stockholm. Ekspansjonen innenfor Göteborgs leieboerbevegelse var sterk nok til at fire bydelsforeninger sommeren 1922 gikk sammen og dannet Hyresgästernas Centralförsamling (HCF).

At fremstøtene for leieboerorganisering i 1917 ble av varig karakter, i motsetning til de mer sporadiske og kortvarige foreningene fra århundrets første tiår, må altså søkes i den situasjonen - boligsektoren inkludert – de nordiske samfunnene befant seg i under verdenskrigen. De ekstraordinære tilstandene gjorde det nødvendig med offentlig inngrep og reguleringer i alle tre land, både på kommunalt og statlig nivå. I Sverige ble det vedtatt en husleiereguleringslov i 1917 som gjaldt i alle byer eller tettsteder med mer enn 5000 innbyggere. Under frie markedsforhold lå forholdene til rette for at gårdeierne på slike steder kunne utnytte den spesielle situasjonen ytterligere til egen fordel ved å presse ut en porsjon ekstra profit.

Gjennombruddet for den varige leieboerorganiseringen i Sverige falt altså sammen med offentlige boligpolitiske inngrep i et marked som inntil da langt på

vei hadde vært uregulert. Ved første øyekast virker dette å stå i motsetning til situasjonen i Norge, der organiseringen skjedde på grunn av at husleiereguleringen skulle avvikles. Nærmere granskning avdekker likevel noe felles. Den svenske husleiereguleringsloven som ble vedtatt i 1917, var i likhet med den norske en midlertidig lov som skulle være gjenstand for årlig vurdering og eventuell revurdering. I 1921 ble det bestemt at loven skulle oppheves i 1923 - samme år som Hyresgästernas Riksförbund ble stiftet. Også en rekke av de andre reguleringene ble avvirket etter at krigen var over, men fikk likevel en viss betydning på lengre sikt. Tiltakene viste jo i klartekst at det offentlige kunne gripe inn med ganske effektive virkemidler på boligmarkedet når situasjonen tilsa at det var nødvendig. Fremfor alt ble dette, som allerede antydte, en viktig lærdom for den politiske arbeiderbevegelsen i Norden, men også for de sosialliberale boligreformatorene. Etter hvert ble det klart at offentlige inngrep ikke bare var mulige å få til, de bidro også til å lindre den verste bolignøden for dem som var hardest rammet. Dette ble viktig med tanke på fremtiden. Et spørsmål begynte å bli gjenstand for en våknende bevissthet: Gikk kapitalismens samfunnsutvikling i en retning som førte til at stat og kommuner måtte gripe inn overfor boligmarkedet i form av mer permanente institusjonelle løsninger?

### **Et dansk forbilde?**

I 1921 ble det altså bestemt at den svenske husleiereguleringsloven av 1917 skulle avvikles høsten 1923. Fra da av ville leieboerne stå uten beskyttelse i lov mot oppsigelser og ukontrollerte økninger i husleien. Både i Stockholms og Göteborgs leieboerforeninger forberedte man seg på den nye situasjonen, i første omgang ved å planlegge etableringen av en riksorganisasjon – ikke som i Norge der en forening begrenset til én by så dagens lys i 1933. Som allerede nevnt hadde bydelsforeninger i Göteborg stiftet HCF i 1922. I 1923 inviterte HCF-organisasjonen i Göteborg professor Gunnar Bergman ved universitetet i Lund til å holde foredrag om erfaringene fra leieboerorganiseringen i Danmark og England. Bergmann la vekt på at de danske leieboere allerede var organisert i et riksförbund, og oppfordret nå leieboerne i Göteborg å ta initiativ til samme organisasjonsform for Sveriges vedkommende. Men siden danskene var først ute med en slik organisasjon, blir det relevant å foreta et hopp over til Danmark før vi går tilbake til den svenske og etter hvert norske leieboerkampen.

I likhet med nabolandene var det også i Danmark de spesielt vanskelige forholdene på boligmarkedet under verdenskrigen som fikk fart på leieboernes organisering. Det skjedde, som i Sverige, parallelt med midlertidige reguleringstiltak i kjølvannet av krigen. Lejernes Værn ble stiftet i 1917 som en

organisasjon for leieboerne i Københavns kommunale boligeiendommer. Organisasjonens sosiale utspring og karakter var utpreget proletarisk og siktet mot å gjøre boligspørsmålet, inkludert leieboernes og de husvilles situasjon, til et frontavsnitt i arbeiderbevegelsens kamp for et samfunn uten kapitalismens klasseforskjeller og sosiale urett. Lejernes Værn hadde ingen direkte forbindelse til den sosialdemokratisk orienterte boligbevegelsen som hadde etablert Arbejdernes Boligselskab (AB) i 1912 og Arbejdernes Kooperative Byggeforening (AKB) i 1913 som en slags organisatoriske forlengelser av andelsbevegelsen på boligsektoren. (Dette var den nevnte kooperative utleieformen som ble brukt i den svenske SKB, se ovenfor). Det samme gjaldt eventuelle forbindelseslinjer til arbeiderbevegelsens politiske organisasjoner, selv om det var stor sympati for leieboernes kamp i miljøer på sosialdemokratiets venstre fløy. Derfor var det langt fra tilfeldig at det danske kommunistpartiet, stiftet i 1919, umiddelbart gjorde felles sak med Lejernes Værn.

Om lag samtidig med etableringen av Lejernes Værn ble Københavns Huslejeforening stiftet på initiativ fra hagebypionéren F. C. Boldsen. I samsvar med Boldsens borgerlig liberale innstilling presenterte foreningen seg som en upolitisk organisasjon. Kampen for leieboernes interesser skulle føres med legale midler, i motsetning til den militante aksjonismen som arbeiderbevegelsens radikale leieboerorganisasjoner praktiserte. Av denne grunn ble hovedstadens husleieforening betegnet som den borgerlige delen av leieboerbevegelsen. På sikt var det likevel denne foreningen som kom til å utgjøre det viktigste grunnlaget for arbeidet med å forbedre leieboernes situasjon. De to foreningene slo seg sammen ved krigens slutt i 1918 under navnet De samvirkende danske Lejeforeninger. I 1920 talte denne riksorganisasjonen 50 000 medlemmer fordelt på 81 lokalavdelinger.

Sammenlignet med Sverige hadde altså danskene ikke bare fått sin riksorganisasjon for landets leieboere tre år tidligere, den hadde også nådd en betydelig sosial bredde og geografisk utbredelse. Dette bekrefter likevel at den viktigste forskjellen mellom de tre nordiske landene gikk mellom

Danmark/Sverige på den ene siden og Norge på den andre. Den eneste observerbare likheten bestod i så fall av at den varige leieboerorganiseringen i alle tre land skjedde i forbindelse med at husleiereguleringen skulle avvikles. Til syvende og sist er det likevel forskjellene som blir mest iøynefallende. For Norges vedkommende fant ikke bare den permanente organiseringen sted respektive 13 og 10 år senere, den var også begrenset til landets hovedstad og etablert etter

initiativ fra byens sosialdemokratiske politiske parti. Preget av en bevegelse med rimelig sosial/geografisk bredde og tyngde var ikke til stede her i landet, noe etableringen av riksorganisasjonen Norsk Leieboersamband henholdsvis 19 og 16 år etter Danmarks og Sveriges tilsvarende ytterligere understreker. Det er vanskelig å se at den dypeste årsaken til denne forskjellen kan være noen annen enn det historisk ulike omfanget som leieforholdet til boliger hadde i de tre land.

I Danmark oppstod det imidlertid aldri motsetninger av videre betydning mellom en kooperativ nybyggerfløy og en gruppe med preferanse for ren leieboerkamp som i den svenske leieboerbevegelsen. Fraværet av slike konstellasjoner henger etter alt å dømme sammen med at det i Danmark allerede mot slutten av første verdenskrig forelå et forholdsvis veletablert alternativ for bygging av nye boliger i landets byer. Det dreide seg om den særegne kooperative tilknytningsformen som var under utvikling innenfor Fællesorganisationen af almennyttige danske Boligselskaber (FO), etablert i 1919. Denne riksorganisasjonen bygde hovedsakelig på den spesielle andelsformen (kooperativ utleie) i AB og AKB. Danmarks organiserte leieboere kunne derfor konsentrere aktiviteten omkring leieboerkampen fordi byggingen av nye boliger allerede hadde funnet sitt organisatoriske hovedspor. Potensielle motsetninger, slik de manifesterte seg i Sverige, ble fanget opp og praktisk talt "lukket inne" i den danske kooperative utleieformen. Denne institusjonelle løsningen skulle på sikt føre frem til den danske formen for allmennyttig boligbygging, den særmerkete allmennyttige sektoren med sitt etter hvert vidgjette "beboerdemokrati". Sistnevnte har i de senere år blant annet fungert som et aldri så lite forbilde i svenskenes forsøk på å reformere sin allmennyttige utleiesektor i retning av større beboerinnflytelse over de kommunale selskapene. Men de historiske røttene til denne situasjonen blir klarere når vi igjen returnerer til mellomkrigstidens svenske leieboerbevegelse.

### **Sverige: Motsetninger under oppseiling**

Sommeren 1923 gjentok professor Bergmann sin tidligere oppfordring om å danne riksforbund, men denne gangen med adresse til foreningen i Stockholm. Det viste seg imidlertid at Göteborg-foreningen endelig reagerte på den første anmodningen og innkalte til et møte i september med representanter fra landets lokale leieboerforeninger. På møtet, som ble avviklet i september 1923 i Göteborg, møtte 18 representanter fra i alt 13 leieboerforeninger med ca. 7-8000 medlemmer i ryggen. De største foreningene var Stockholm med 2000 medlemmer, mens Göteborg og Örebro fulgte nærmest med henholdsvis



1800 og 1600. De øvrige foreningene som var representert på møtet kom fra Kristianstad, Landskrona, Luleå, Lund, Malmö, Norrköping, Södra Förstäder, Trollhättan, Vänersborg og Västerås.

Møtet avdekket motsetningene mellom foreningene i Stockholm og Göteborg. Stockholm-foreningen orienterte seg altså i retning av kooperasjon som alternativ i nybyggingen, mens göteborgerne forholdt seg skeptiske, eller i det minste likegyldige. På lengre sikt utviklet dette seg til en mer prinsipiell boligpolitisk uenighet, som blant annet fikk en viss betydning da Sverige bortimot 25 år senere (1946/47) valgte å prioritere kommunale utleieboliger som allmennyttig boligform. I første omgang var imidlertid motsetningene ikke verre enn at 8 foreninger (inkludert Stockholm og Göteborg) gikk sammen og konstituerte Hyresgästföreningarnas Riksförbund.

Da riksförbundet avholdt sin første egentlige kongress året etter var ikke antallet tilsluttede foreninger steget nevneverdig. At Danmark utgjorde et forbilde og en støttespiller framgikk av den danske søsterorganisasjonens tilstedeværelse. Det viktigste som skjedde i 1924 var likevel at leieboerbevegelsen gjennom medlemsbladet *Vår Bostad* la seg på en redaksjonell linje med klar vekt på det ene frontavsnittet i leieboerkampen: byggingen av nye boliger knyttet til kooperativ andelsrett. Prioriteringen skulle bli et sentralt stridsspørsmål i leieboerbevegelsen. Redaksjonens linje hang sammen med stiftelsen av HSB - Stockholm et par måneder før riksförbundet. Den personlige initiativtakeren til HSB, arkitekt Sven Wallander, foreslo umiddelbart å utgi et "organ för såväl byggnadsverksamheten som för tillvaratagandet av dom andra hyresgästernas intressen." Som det framgår inkluderte HSB-sjefen leieboerkampen i strategien, men uten at prioriteringen av kooperativ nyproduksjon var til å ta feil av.

Reaksjonen på denne linjen var ikke udelt positiv i leieboerbevegelsen utenom Stockholm. Særlig gjaldt det Göteborg-foreningen som i det første nummer av foreningens medlemsblad *Hyresgästen* i 1925 gikk ut med en sterk kritikk under tittelen *Riktlinjer*. Kritikken gikk ut på at den boligpolitiske linjen i *Vår Bostad* nedprioriterte kampen mot gårdeierne. Det ble også stilt spørsmål ved hvorvidt en plan om å bygge nye boliger kunne løse boligproblemet. Kunne nybyggingen, når det kom til stykket, få noen avgjørende virkning på de forhold som majoriteten av landets leieboere måtte leve under de nærmeste tiårene? Problemstillingen gjaldt uavhengig av den eventuelle byggeplanens kvantitative omfang og hvorvidt tilknytningsformen gjaldt kooperativ andelsrett eller individuelt selveie. I realiteten røper spørsmålet en oppfatning som hadde sine røtter i en boligsektor



der utleieforholdet var så utbredt, og omfattet så store grupper i arbeiderklassen uten kontante midler, at en produksjon av for eksempel kooperative innskuddsboliger aldri kunne bli et reelt alternativ til fortsatt leieboertilværelse.

Svaret på spørsmålet ga nærmest seg selv: Hyresgästens linje rommet ingen prioritet for kooperativ nyproduksjon: "Hyresgästernas Riksförbunds huvuduppgift måste tvärtom vara, att genom massanslutning till de olika hyresgästföreningarna, skapa fram den första förutsättningen för bostadsfrågans lösning. Har man icke denna organisatoriskt samlade massa av landets hyresgäster bakom riksförbundets krav på statliga och kommunala åtgärder – så hjälper det föga om man utvecklar en nog så omfattande kooperativ bostadsproduktion. Det synes (...) som man i det ivriga och med högsta lovord förtjänta arbetet inom Byggnadsföreningen, glömt av det ändå viktigare arbetet inom Hyresgästföreningen i Stockholm. Vår Bostad – med vilken vi förvänta få inleda ett givande samarbete – har gjort sig till tolk för det viktiga, i att koncentrera arbetet inom hyresgästorganisationerna till byggnadsföreningar. Då Hyresgästen hyser en motsatt uppfattning ha vi – av inntresse för hyresgäströrelsen – inför den stundande hyresgästkongressen velat klargöra vår inställning."

Sitatet illustrerer motsetningene mellom Stockholm og Göteborg som var under oppseiling innenfor riksförbundet. Leieboerforeningen i hovedstaden var mer innstilt på å videreutvikle den kooperative HSB-formen, mens Göteborg-fløyen sammen med en del andre foreninger rundt om i landet, ville etablere en mer rendyrket leieboerorganisasjon i kampen mot gårdeierne. På kongressen i 1925 ble debatten om riksförbundets nye program intens. Göteborgerne propaganderte for sin kamplinje, og hevdet at "hyresgäströrelsens främsta uppgift måste vara att samla den stora massan av hyresgäster i en hela landet omfattande kamporganisation." Til dette repliserte Sven Wallander at det var like nødvendig å bygge nye boliger, men at det ene ikke utelukket det andre. Her er det likevel viktig å være klar over at Wallander og andre ledende medlemmer i Stockholm Hyresgästförening allerede høsten 1924 hadde etablert HSBs Riksförbund. På dette tidspunktet var det ennå ikke dannet HSB-foreninger i Göteborg og Malmö. HSB-Stockholm utgjorde fortsatt en enslig svale i det som skulle bli det landsomfattende moderne svenske boligsamvirket. Følgelig ble landsförbundet av HSB-foreninger, som altså bestod av en eneste byggeforening, stiftet som en overbygning til HSB-Stockholm og ikke som en avdeling av Hyresgästernas Riksförbund. Det siste ville strengt tatt vært den naturlige løsningen. Slik denne operasjonen ble gjennomført, bidro den til å selvstendigjøre HSB i forholdet til leieboerbevegelsen.

I stedet ble organisasjonsstrukturen utformet slik at HSBs Riksförbund inntok plassen som en forlengelse av HSB-Stockholm. Sistnevnte ble riktignok kontrollert av byens leieboerforening, men i alle organisasjonsleddene var det de samme personene som satt med den avgjørende innflytelsen. I denne innledende fasen dominerte også stort sett hele Stockholm-miljøet den svenske leieboerbevegelsen. Det var de samme menn (kvinner fantes det svært få av) som styrte både leieboerforeningen i Stockholm, HSB-Stockholm, det nyetablerte HSBs Riksförbund og Hyresgästernas Riksförbund. Samtlige hadde riktignok sine røtter i den faglige og politiske arbeiderbevegelsen. På dette tidlige stadiet dreide det seg om både sosialdemokrater og kommunister. Senere sluttet imidlertid venstrefløyen i arbeiderbevegelsen mer unisont opp om den rene leieboerkampen og tenderte etter hvert også mot å foretrekke kommunale utleieboliger framfor kooperativ "bostadsrätt". Sosialdemokratiets høyrefløy ble derimot støttespillere for HSB og boligkooperasjonen.

Allerede ved etableringen av HSB-Stockholm hadde rett nok Wallander gitt uttrykk for at et riksförbund måtte etableres så raskt som mulig. Slik sett spilte han for så vidt med åpne kort. Han betraktet en utskillelse av et riksförbund som første trinn i en videre utvikling. Riksförbundet skulle fungere som et verktøy til å danne nye lokalforeninger på steder der slike ikke allerede fantes. Kildene gir ikke tilstrekkelig informasjon til å trekke sikre konklusjoner omkring dette hendelsesforløpet. Det er likevel grunn til å stille et kritisk spørsmål her: Var det i realiteten problemene rundt dannelsen av leieboernes riksorganisasjon som spøkte i bakgrunnen da HSB-sjefen krevde at Stockholm-foreningen skulle gå raskt frem i denne saken? I så fall skyldtes den raske etableringen av HSBs Riksförbund en klar markering av selvstendige organisasjonsinteresser, primært knyttet til den fremtidige kooperative boligbyggingen - atskilt fra leieboerinteressene. Kanskje fryktet Wallander for at en mulig splittelse i leieboerbevegelsen ville ødelegge for boligkooperasjonens videre organisatoriske fremgang og knoppskyting? Hans sterke ønske om sentral organisering rundt miljøet i Stockholm kan godt ha vært motivert av selvstendige organisasjonsinteresser vis á vis leieboerbevegelsen. Spørsmålet blir da hva disse interessene bestod i.

I første rekke dreide det seg om bygging av nye boliger innenfor en bestemt tilknytningsform: Bostadsrätt, eller kooperative andelsboliger, for de sjikt innenfor arbeiderklassen og lavere deler av middelklassen som klarte å skaffe kontante midler til innskuddet. Problemet var bare at store grupper i de nedre, ufaglærte arbeidersjiktene ikke maktet det nødvendige kontantbeløpet, og at de derfor vanskelig kunne knytte seg til denne boligformen. For dem ville offentlige,

regulerte utleieboliger være et bedre og økonomisk overkommelig alternativ. Sven Wallanders og HSB-Stockholms atferdsmønster i 1923–1924 viste at det her dreide seg om sosiale og økonomiske interesser som ikke umiddelbart lot seg forene. Samtidig røper den sterke organisatoriske sentraliseringen rundt Stockholm-miljøet et typisk og allment trekk ved den svenske forvaltningsstrukturen. Sven Wallander ønsket kontroll over riksforbundet i ly av motsetningene i leieboerbevegelsen. Denne kontrollen ble sikret ved å knytte sentralen til personalunionen i Stockholm.

Leieboerkongressen i 1925 endte likevel til slutt med et foreløpig kompromiss mellom de to fløyene. I programmet som ble vedtatt het det at "Hyresgästernas Riksförbund, som är Sveriges hyresgästers centralorganisation, har till ändamål att – under iakttagande av en politisk neutral hållning – giva styrka åt den svenska hyresgäströrelsens strävanden." Kongressen i 1925 vedtok leieboerbevegelsens todelte linje som til dels kom til å prege dens arbeid innover i mellomkrigstiden: 1) Egen nybygging i regi av HSB. 2) Kjempe for sine interesser som leieboere mot gårdeierne og eiendomsbesitterne. Begge aktiviteter innebar en generell boligpolitisk aktivitet rettet mot offentlige myndigheter og riksdagen.

Det skulle imidlertid vise seg at denne enigheten virkelig var av midlertidig karakter. Særlig på 1930-tallet skulle den bli utsatt for kraftige påkjenninger. Leieboerbevegelsens indre motsetninger kom sterkest til uttrykk i dette tiåret, da særlig Göteborgsde organiserte leieboere aksjonerte i form av husleiestreiker og blokader. Konfrontasjonen mellom leieboerforeningen og gårdeierne (Fastighetsägarna) var spesielt hard og uforsonlig i byen på Sveriges vestkyst. I august 1933 lød avisoverskriften i Morgontidningen: "Husägarna föklarar krig – Förhandlingarna avbrutna." I denne situasjonen ble konflikten forsøkt løst gjennom å utarbeide et forslag til generelle bestemmelser for en fast forhandlingsordning mellom de to partene. HCF sendte forslaget ut på høring til de lokale foreningene i Göteborg, men med negativ reaksjon som resultat. Dette vakte forargelse i leieboerbevegelsen sentralt. Forslaget kom imidlertid opp på leieboerbevegelsens kongress i november 1933, der det hersket ulike oppfatninger om hvordan forholdet til gårdeierne skulle takles. Valget stod mellom forhandlinger eller streik og blokade. Riksförbundets leder, Otto Grimlund, stilte seg kritisk til HCFs harde metoder og gikk sterkt inn for forslaget til fast forhandlingsordning. I diskusjonen ble han faktisk støttet av HCFs leder, selv om majoriteten av representantene fra Göteborg gikk imot. Etter en lang og heftig debatt ble forslaget til forhandlingsordning vedtatt med 63 mot 20 stemmer, 16 av de sistnevnte kom fra Göteborg.

### **Malmö: selvhjelp, kooperasjon og leieboerkamp**

Et markant trekk ved leieboerbevegelsens utvikling på 1930-tallet var Göteborgsforeningens vekst. Ved årsskiftet 1932 talte HCF 16 000 medlemmer, organisert i 26 bydelsforeninger. Dette utgjorde nesten halvparten av Sveriges 32 000 organiserte leieboere på denne tiden, og et betydelig høyere medlemstall enn hva foreningen i Stockholm kunne vise til. I realiteten var det Göteborg som representerte spydspissen i svensk leieboerkamp på 30-tallet. Leieboerforeningens største mobilisering fant sted i juni 1932 da et protestmøte samlet 5000 leieboere.

Leieboerbevegelsen fikk også et gjennombrudd i en annen by som skulle komme til å spille en viktig rolle i tiden fremover, ikke minst for valget mellom kooperasjon og kommunale utleieboliger og de organiserte leieboernes rolle i denne prosessen. Det dreier seg om Malmö som kanskje bedre enn noen andre svenske byer illustrerer forholdet mellom kooperativ andelseiendom (bostadsrätt) og kommunal allmennyttig utleie i svensk boligpolitikk, fortrinnsvis på en sosialt klargjørende måte. Vi skal derfor gå nærmere inn på den sosiale, økonomiske og politiske utviklingen i byen fra 1900-tallets begynnelse.

Malmö Hyresgästförening ble stiftet i desember 1932. Men leieboerforeninger i denne byen hadde selvsagt eksistert før dette, noe vi allerede har konstatert i forbindelse med etableringen av leieboernes riksforbund i 1923. Før det hadde Malmö Arbetarkommun stiftet en leieboerkomité allerede i 1908, men uten at det førte til noe varig liv. I 1923 ble så den nye leieboerforeningen i riksforbundet etablert, også den med utspring i arbeiderbevegelsen. Men det viste seg raskt at den var nært knyttet til HSB, og rettet hovedsakelig sin aktivitet mot bygging av nye kooperative boliger. Våren 1924 etablerte foreningen Malmö-HSB, som sluttet seg til det nyetablerte HSBs Riksförbund. Deretter lot den ikke høre særlig mer fra seg. Behovet for en leieboerforening, uten tilknytning til det kooperative HSB-systemet, var dermed til stede i den ekspanderende sør-svenske industribyen der arbeiderbefolkningen var i sterk og kontinuerlig vekst.

For helt ut å kunne forstå de ulike konstellasjonene som utviklet seg rundt boligspørsmålet og forholdet mellom eie og leie i Malmö, både i 1930-årene og etter krigen, må vi altså gå enda lenger tilbake i bysamfunnets historie. Den sosiale klassestrukturen, slik den utviklet seg over tid, blir viktig når årsakene til etterkrigstidens vedtak om å prioritere allmennyttige leieboliger i statens finansieringsordninger skal klarlegges. Særlig er det relevant å rette søkelyset på sammensetningen av Malmös arbeiderklasse, dens relasjon til industrieierne,

foruten de småborgerlige eiersjiktene ved overgangen til det 20. århundre. Denne klassekonstellasjonen skulle nemlig vise seg å få bestemte politiske konsekvenser når det gjaldt spørsmålet om tilknytningsformene. Den sosiale strukturen, særlig innenfor arbeiderklassen, gir innsikt i sentrale forutsetninger for prioriteringen av kommunale utleieboliger framfor kooperative andelsboliger. Dette henger igjen sammen med betalingsevnen i de svenske arbeidermiljøene, og om forholdet mellom de sjikt i klassen som maktet kontantinnskuddet og de som ikke gjorde det.

I tidsrommet rundt forrige århundreskifte stod Malmös voksende arbeiderklasse, og dens politiske organisering i sosialdemokratiske former, overfor en gruppe av svært kapitalsterke og velorganiserte bedriftseiere. Malmö-kapitalens styrke og konsentrasjon var et resultat av flere tiårs kapitalakkumulasjon og borgerlige tradisjoner. Mesteparten av byens industrielle storforetak, med tekstilfabrikkene og Kockums Mekaniska Verkstad i spissen, var innvevd i et nettverk med gjensidig avhengighet og kontroll. På slutten av 1800-tallet plasserte også Sveriges største forretningsbank, Skånes Enskilda Bank, seg innenfor dette nettverket med stor innflytelse på byens næringsliv. De samme kapitalgruppene sørget samtidig for å vedta best mulige rammebetingelser for industrikapitalen. Konsentrasjonen av økonomisk, politisk og ideologisk makt nådde høydepunktet i tiårene rundt århundreskiftet. De politiske holdningene innen Malmös arbeiderbevegelse var preget av denne maktkonstellasjonen, hovedmotstanderen på den faglige og politiske arenaen. Ikke minst ble det åpenbart da en samlet og sterk borgerlighet slo kraftig tilbake mot arbeiderklassens demonstrasjoner og streikekamper. Det politiske styrkeforholdet til borgerlig fordel ser ut til å ha knust eventuelle planer og forhåpninger om en sosialistisk utvikling. I stedet ble den daglige kampen for levebrød og stemmerett "på den förhandlande socialdemokratins mark" den viktigste oppgaven for Malmös arbeiderbevegelse.

Den fremste lederen og eksponenten for denne systemtilpassede linjen var fagarbeideren Nils Persson med opphav i en velstående bondefamilie fra Sør-Sverige. Under Perssons ledelse, som begynte i 1901, ble den tidligere radikal-revolusjonære orienteringen innenfor Malmös arbeiderbevegelse svekket. Med Persson begynte en ny politisk epoke i byens arbeidertradisjon der tiltroen til og kravet om statlig intervensjon røpet litt av den nye arbeiderlederens bakgrunn i bondemiljøet. Perssons pragmatisme bidro i prinsippet til å plassere arbeiderbevegelsen mellom klasse og stat, og ikke som den gamle linjen gjorde det: i sentrum for konfrontasjonen klasse mot klasse. Denne dreiningen kom også klart til uttrykk da spørsmålet nærmet seg tilknytningsformene i boligpolitikken.

## Et nærmiljøes sosiale struktur og boligens eierformer

For å kunne forstå sosialdemokratiets lokalpolitikk her, boligpolitikken inkludert, er altså byens klassestruktur et viktig referansepunkt. I Malmö var det særlig ett bestemt, avgrenset område (bydelene Lugnet og Östra Förstaden) som i kraft av sin sosiale sammensetning representerte et typisk sosialdemokratisk nærsamfunn. Det sosialdemokratiske partiet i Malmö var mot slutten av 1800-tallet preget av en særegen form for nabofellesskap mellom arbeiderklasse og såkalt "proletære" småborgere, det vil si små eiendomsbesittere (bl.a. boligeiendom i form av selveie og egn hjem) og næringsdrivende som drev i mindre skala. Her førte den fysiske-geografiske nærheten mellom klassene ikke til konflikter, men la tvert imot grunnlaget for en framgangsrik og samlet politisk bevegelse. De sosiale omgivelsene la forutsetningene til rette for å skape en politisk kraft gjennom å rette agitasjonen mer mot folket, eller det såkalte "småfolket", enn mot den sosialt mer avgrensede arbeiderklassen. Malmös sosialdemokrati plasserte seg derfor tidligere enn andre lokale partiavdelinger i Sverige i en slags klassenøytral posisjon, eller alternativt formulert: mer i retning av folke- enn klassebegrepet i sin politiske agitasjon.

Sosialdemokratenes samarbeidslinje ble videre knyttet til en politisk strategi, som for øvrig atskilte seg fra den norske arbeiderbevegelsens holdning i samme tidsrom. Ledelsen i Malmös sosialdemokratiske parti valgte selvhjelplinjen, eller mer presist: en markedstilpasset selvhjelp. I boligpolitikken slo den ut i bygging av egn hjem eller etablering av kooperative foreninger. Bygging av utleieboliger i kommunal regi ble derimot ikke satt på dagsorden, slik det ble gjort i Norge fra omkring 1910/11.

Malmös industriiere tok imot selvhjelplinjen med åpne armer. Kooperative organisasjonsformer representerte ingen trussel mot den borgerlige samfunnsorden. Men samtidig forandret den kontinuerlige industrialiseringen bysamfunnet Malmö i de første tiårene av 1900-tallet. Nye klasse- og interessekonflikter begynte å gjøre seg gjeldende innenfor byens nærsamfunn, med store sosiale og politiske konsekvenser. Det tidligere stabile sosiale grunnlaget for den sosialdemokratiske samarbeidslinjen, fellesskapet mellom arbeidere og småborgerlige sjikt, begynte å sprekke. Prosessen omfattet også organiseringen av boligbyggingen og dens tilknytningsformer. Et voksende boligproblem i Malmö falt sammen med at byen gikk fra å være en middelstor handels- og industriby til å bli en av Sveriges virkelig ledende storindustrielle sentra med kraftig vekst i innbyggertallet. Problemene som var store fra før, antok akutte dimensjoner da første verdenskrig startet i 1914. Kommunen ble tvunget til



å gjennomføre enkelte ekstraordinære tiltak, som når det gjaldt boligstandarden var uakseptable på mer permanent basis. Hovedsakelig dreide det seg om ren nøddinnkvartering.

På bakgrunn av Malmö-samfunnets behov for bygging av et stort antall nye boliger, var myndighetenes anstrengelser likevel beskjedne. Slik var situasjonen også etter at sosialdemokratene inntok maktposisjonene i 1919. Riktignok var det tilløp til såkalte kommunalsosialistiske initiativer, men bare i begrenset omfang. Det skjedde ingen merkbar økning verken i bykommunens boligmasse eller dens tilgang på tomteområder under sosialdemokratenes første 15 år ved makten. En vanskelig økonomi i kjølvannet av krigen, innskrenkning av låneordningene til boligformål og husleiereguleringens opphør i 1923, satte klare grenser for offentlig boligpolitisk handling. Likevel må byens sparsomme tiltak i første rekke forklares ut fra selvhjelpsstrategiens og kooperasjonens sterke stilling i det sosialdemokratiske partiet. Et lederskifte etter Nils Perssons bortgang i 1927 bekreftet dette. En direktør i den kooperative foreningen Solidar overtok og befestet politikken til støtte for markedstilpasset selvhjelp.

Med denne politiske støtten i ryggen førte selvhjelpslinjen til en rekke nye boligprosjekter i løpet av 1920- og 1930-årene. Byggingen av egne hjem ekspanderte sterkt i tidsrommet 1911- 1935, da i alt 17 slike områder ble bygget ut i Malmö og nærmeste omegn. I perioden 1920-1940 ble det bygget drøye 7000 kooperative andelsboliger, et antall som økte denne tilknytningsformens andel fra knappe 2 til 18 prosent av byens boligmasse – mer enn noen av de andre større svenske byene. Det heftet imidlertid en tradisjonell ulempe ved den kooperative ekspansjonen: Boligformen passet ikke like bra for alle sosiale grupper som vokste fram i kjølvannet av industrialiseringen. Underklassene, og særlig det stadig større sjiktet av ufaglærte arbeidere i Malmös nærsamfunn, ble i realiteten ikke omfattet av den kooperative selvhjelpen. De lavere deler av arbeiderklassen, arbeidsløse, barnerike familier, eldre og syke maktet ikke kontantinnskuddet til andelsboligen. Den gamle historien gjentok seg: Selvhjelpen rettet seg mot de øvre lagene av arbeiderklassen. Det dreide seg ofte om fagarbeidere og arbeidsformenn, det såkalte arbeideraristokratiet, med sine kjernefamilier og "hemmafruar". Særlig var den kooperative selvhjelpen attraktiv for arbeidsdyktige og driftige menn med en slant oppsparte midler i bakhånd. En av disse var en mann ved navn Hugo Åberg, en person som i det minste indirekte fikk en viss innflytelse på det videre boligpolitiske forløpet i Malmö.



## En kooperativ entreprenør

Hugo Åberg var et typisk eksempel på en mannsperson fra arbeiderklassen som klarte å vende kooperativ selvhjelp til egen fordel. Dessuten illustrerer han et sentralt forhold av betydning både for spørsmålet om svenskenes valg av disposisjonsformer i boligpolitikken og den sosialdemokratiske velferdsoppbyggingen i "folkhemmet" under etterkrigstiden. Det dreier seg om hvordan arbeiderbevegelsens kontakter med den svenske industrikapitalen fra og med 1930-årene utviklet seg. Åberg ble født inn i en arbeiderfamilie i 1905. Bare 27 år gammel, dvs. i 1932, tok han opp et banklån for å bygge en egnehjembolig. Men i stedet for å flytte inn i sitt nye hus, solgte han det med rimelig god fortjeneste. Åberg fikk blod på tann av den innbringende handelen og fortsatte byggingen av egne hjem for salg. Etter hvert utviklet han en byggeteknikk som vant ry for sin effektivitet.

Denne byggfaglige kompetansen, kombinert med sosialdemokratisk partitilhørighet, gjorde at Åberg tidlig kom i kontakt med bygningselskapet Hyresgästernas Byggproduktion (HB). Dette selskapet ble stiftet av Malmö leieboerforening i 1938, men da hadde foreningen allerede i en tid bygget kooperative boliger i egen regi - blant annet som følge av motsetninger i forholdet til HSB. I 1937 tilbød Åberg å påta seg utbyggingen av et antall andelsboliger for HB. Selskapet aksepterte tilbudet og det ferdig utbygde området falt i så god smak at Hugo Åberg ble ansatt som HBs administrerende direktør (VD) i 1940. Etter krigen startet Åberg egen privat entreprenørvirksomhet og samlet en betydelig privat formue, blant annet via oppdrag for den svenske boligkooperasjonen. Slike byggeoppdrag ble også gjennomført mens han satt som direktør i HB. Forholdet demonstrerer det til dels motsetningfylte i leieboerbevegelsens forhold til boligkooperasjonen. Bevegelsens eget selskap ga ikke avkall på å produsere andelsboliger på tross av sitt tidvis anstrengte forhold til HSB. Hugo Åberg døde for øvrig i 1969, angivelig som Sveriges "rikaste socialdemokrat".

Et interessant i poeng består i at Åberg selv eide grunnarealene der mange av disse boligene ble oppført. Tomtegrunnen hadde han attpåtil klarte å sikre seg gjennom frikjøp fra kommunen og med selve patriarken blant Malmös kapitalister, Ernst Wehtje, som kreditor. Wehtje var også overhodet i det som i 1950- og 60-årene ble Sveriges mektigste finansfamilie, nest etter Wallenbergene. Med basis i sine egne bedrifter Skånska Cement og Skånska Cementgjuteriet, dominerte Ernst Wehtje en kapitalistisk interessegruppering som omfattet mesteparten av Malmös store industribedrifter. Fra sin mektige posisjon kunne han tilby leieboerselskapet HB - som for øvrig i kraft av å være medlem i Hyresgästernas Riksförbund stadig

holdt seg innenfor HSB-systemet - og Åberg kreditt og rimelige priser på bygningsmaterialer. Men for den politiske del av arbeiderbevegelsen var alliansen mellom den private entreprenøren, kooperasjonen og byens storkapital høyst problematisk å svelge. Gjennom HB og Åberg fikk jo Wehtje-kapitalen stadig større innflytelse på utviklingen innenfor Malmös nærsamfunn. Det skulle vise da også vise seg at nettopp disse endringene, befolkningsveksten, arbeidsledigheten og den vedvarende boligmangelen, avdekket det utilstrekkelige ved den kooperative selvhjelpsstrategien.

Den ekspanderende proletariseringen av bysamfunnet bidro til at den nye leieboerforeningen fra 1932 opererte nokså fritt i forhold til leieboerbevegelsen i Stockholm og HSB-systemet. I likhet med foreningene i Göteborg under fellesparaplyen HCF, egnet Malmö-foreningen sitt arbeid til leieboerkampen. Det førte da også til resultater. De første tre årene økte medlemstallet fra 28 til 6117 personer og foreningen hadde stor suksess med sine aksjoner, enten det handlet om husleiestreiker eller blokader. I de første ti årene etter 1935 var det flere åpne leiekonflikter per år enn i Stockholm, en aktivitet som førte til at leieboerforeningen i 1942 kunne registrere 12 000 medlemmer.

Men parallelt med den vellykkede leieboerkampen er det interessant å konstatere at samarbeidet med Malmös HSB-forening gikk tilsvarende dårlig. På tross av gjentatte forsøk fra de respektive riksforbund nektet Malmö Hyresgästforening å samarbeide. Utover på 1930-tallet stagnerte dessuten HSBs virksomhet i Malmö, og etter hvert innledet som nevnt leieboerforeningen en omfattende bygging av kooperative boliger i egen regi. Motsetningene mellom leieboerbevegelsens produksjonsselskap og HSB på dette tidspunktet bør derfor ikke overdrives. Den virker ikke å ha vært av det prinsipielle og absolutte slaget. I 1943 ble sågar HB og HSB-foreningen i Malmö slått sammen. Fusjonen røper at det på mange måter dreide seg om en krangel innenfor den ene og samme familien. Både leieboerbevegelsen og boligkooperasjonen sprang jo i all hovedsak ut av arbeiderbevegelsen, selv om det var noe forskjellige sosiale grupper innenfor dette kollektivet som utgjorde basisen for de to forgreningene. På dette punktet gir Malmö-samfunnets utvikling i første del av forrige århundre en nøkkel til å forstå det boligpolitiske veivalget i etterkrigstidens Sverige. For å konkretisere dette skal situasjonen på byens boligsektor plasseres i en større sammenheng.

### En sosialdemokratisk familiekrangel?

Året 1933 representerte ikke så lite av et rikspolitisk vendepunkt i det svenske samfunnets historie. Sosialdemokratenes såkalte "Kohandel" med Bondeförbundet dette året leverte startsignalet for en politikk med ambisjon om å bekjempe den økonomiske krisen som rammet store deler av verdensøkonomien. "Kohandelen" hadde sin parallell i det danske "Kanslergadeforliget" mellom sosialdemokratene og Venstre samme år, samt det norske "Kriseforliket" mellom Arbeiderpartiet og Bondepartiet i 1935. I denne krisepolitikken utgjorde boligbyggingen et nøkkelledd, særlig i Sverige. Sektoren ble betraktet som svært sentral både ut fra sosialpolitiske og konjunkturmessige hensyn. Gjennom å tilføre boligsektoren statlige midler ønsket myndigheten å slå to fluer i en smekk: Bekjempe både arbeidsledigheten og boligmangelen ved å sysselsette ledig arbeidskraft i produksjon av boliger. Disse skulle brukes til å forbedre boligsituasjonen for spesielt utsatte grupper, i første rekke landarbeidere og arbeiderklassefamilier med mange barn og lave inntekter. De nye boligpolitiske målsettingene ble markert ved opprettelsen av Bostadssociala utredningen i 1933, som like etter krigen blant annet leverte sin skjellsettende innstilling om kommunale utleieboliger.

I første omgang førte bevilgningene til i et samarbeid mellom enkelte svenske kommuner og det kooperative HSB. Det resulterte i etableringen av de første kommunale boligselskapene i 1935 da byggingen av de såkalte "barnrikehusen" begynte. Dette var kommunale leieboliger, men ofte prosjektert og forvaltet av HSB. I organisatorisk sammenheng må "barnrikehusperioden" før krigen betraktes som begynnelsen på den kommunale allmennyttige boligbyggingen, på tross av sterk kooperativ medvirkning og en begrenset produksjon for bestemte grupper av befolkningen. Først fra 1946/47 ble "allmännyttan" ensbetydende med kommunal boligbygging for alle og prioritert i statens låne- og boligpolitikk.

Med tanke på å avdekke hvilke sosiale og politiske krefter som førte fram til etableringen av Sveriges allmennyttige utleiesektor, leverer utviklingen i Malmö et klagjørende og pregnant eksempel. Det gjelder også de sosiale og boligpolitiske miljøene som sognet til byens leieboerbevegelse. Her kommer den nye sosialdemokratiske krise- og boligpolitikken inn i bildet. Ved hjelp av mer fordelaktige boliglån og riksdagens vedtak om støtte til barnerike familier, ble det utformet en ny type sosial boligpolitikk i Malmö. I årene mellom 1937 og 1942 oppførte kommunen gjennom Stiftelsen Solgårdar litt over 200 boliger for denne sosiale gruppen, hovedsakelig arbeiderfamilier med lave inntekter. I tillegg ble det bygget særegne boliger for pensjonister, parallelt med innføring av kommunale

boligbidrag. Samlet innebar disse tiltakene at Malmö fra slutten av 1930-årene presenterte seg som spydspissen for den offentlige statlig-kommunale sosiale boligpolitikken.

Men like interessant er den lokalpolitiske utviklingen innenfor byens sosialdemokratiske parti. Den foregikk samtidig med utformingen av den nye boligpolitikken. I forbindelse med oppsvinget for de nye selektive sosiale boligtiltakene, begynte en ny kommunalsosialistisk fløy å gjøre seg gjeldende. Fløyens fremste talsmann het Axel E. Svensson, en av byens sentrale sosialdemokrater som tidligere hadde gjort seg bemerket med kraftig kritikk av HSB, ganske lik den som ble anført fra enkelte hold innenfor leieboerbevegelsen. Svensson hevdet at kooperasjonens boliger var ensidig rettet inn mot arbeiderklassens øvre sjikt. Hans påpekning av HSBs samrøre med storkapitalen vant dessuten gehør blant kretser som nå ønsket å styrke kommunens ansvar for nærsamfunnets utforming.

Den kommunalsosialistiske fløyens viktigste fotfeste fantes innenfor LOs lokalseksjon, Fackföreningarnas Centralorganisation (FCO), der Svensson var formann. I boligpolitisk sammenheng ble FCO på denne tiden dominert av representanter for grupper med behov som boligkooperasjonen ikke klarte å dekke. Framfor alt gjaldt det ofte ufaglærte mannlige arbeidere, med eller uten familie. Det radikale politiske oppsvinget mot slutten av krigen bidro til å styrke den kommunalsosialistiske fløyens målsettinger. Med Arbetarrörelsens etterkrigsprogram og Bostadssociala utredningens innstillinger fikk fløyen sine ideologiske manifeste. Blant de viktigste redskapene i kommunalsosialistenes strategi var det nye kommunale boligselskapet, Malmö Kommunala Bostadsföretag (MKB).

### **Den problematiske historiearven**

Da fellesorganisasjonen for de allmennyttige kommunale utleieselskapene, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO) ble stiftet i 1950, var likevel forbindelsen til kooperasjonen fortsatt ganske tett i Sverige som helhet. På bakgrunn av forhistorien var for så vidt ikke det spesielt merkelig. Begge organisasjoner sprang jo som nevnt ut av arbeiderbevegelsen. Da de kommunale utleieboligene ble prioritert på bekostning av kooperasjonen med de gunstigste lånevilkårene, førte heller ikke det til noe umiddelbart brudd. Tvert imot begynte både HSB og Riksbyggen å bygge og forvalte utleieboliger i samarbeid med enkelte kommuner. Ja det ble til og med lagt fram detaljerte planer om enda tettere forbindelser, nemlig at HSBs og Riksbyggens (etablert i 1941)

sentralorganisasjoner skulle bli medlemmer av SABO. Som en kuriositet i sammenhengen kan det nevnes at den nordiske boligsammenslutningen, NBO, også ble stiftet i 1950 under navnet: Nordisk Byggnadskooperativ Organisation. Foruten boligkooperasjonen, var SABO og den danske Fællesorganisationen med. I dag heter samme organisasjon med de samme medlemmer: Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation. Betegnelsene forteller om både nærhet og avstand. Men for Sveriges vedkommende skulle det vise seg at planene om organisatorisk fellesskap måtte skrinlegges. Relasjonen mellom kooperasjonen og allmännyttan ble for vanskelig og har vel egentlig vært det siden.

Hendelsesforløpet er imidlertid interessant, også fra leieboerbevegelsens synsvinkel og problemet omkring begrepsparet eie og leie i boligpolitikken. På et møte i interimstyret (der kooperasjonen ennå var med) like i forkant av SABOs konstituering, ble det lagt fram forslag om at kommunal kontroll måtte være et vilkår for medlemskap. På tidligere møter hadde boligbygging uten profittmotiv ("vinstintresse") vært inngangsbilletten. Endringen innebar at kooperasjonens landssammenslutninger ikke kunne bli medlem, bare dens lokale foreninger som bygde eller forvaltet utleieboliger. Dette forholdet hadde en bestemt bakgrunn. Hovedtalsmann for kommunelinjen het Axel E. Svensson kom fra nettopp Malmö, mens Sven Kypengren (mannen bak navnet SABO) fra HSB i Stockholm stod for det motsatte syn. På kongressen gikk Svensson av med seieren, selv om både HSB og Riksbyggen fikk plass i SABO-styret. I 1963 avviklet SABO-ledelsen også denne styrerepresentasjonen, etter at motsetningene innenfor styret og konkurransen om byggekvote ute i kommunene hadde blitt for sterk.

Mest interessant i vår sammenheng er likevel den historiske opprinnelsen til Axel E. Svenssons standpunkt. Hans holdning skrev seg fra en episode i Malmö 1935 omkring etableringen av en Stiftelsen Solgårdar for bygging av kommunale barnrikehus. HSB-sjefen Sven Wallander dukket i den anledning opp for å ta seg av arkitekt- og prosjekteringsarbeidet. Dette ble blankt avvist av Svensson. I ettertid er årsaken til avslaget blitt kjent. Det var HSBs samrøre med kapitalistiske storentreprenører, bedrifter som allmännyttan skulle utgjøre motstykket til, som vakte Svenssons vrede. På tross av motstanden klarte faktisk HSB, ved hjelp av en privat entreprenør med storbedriften Skånska Cementgjuteriet i ryggen, å bygge et betydelig antall barnrikehus (altså kommunale utleieboliger) i Malmö. Dette ga Svensson ytterligere ammunition. Her hadde fanden fått lillefingeren. Hvis boligkooperasjonen fikk slippe ytterligere til, ville resultatet bli en så stor kooperativ andel av boligmassen at sosial ubalanse på boligmarkedet ikke kunne unngås. Fortsatt kooperativ ekspansjon var derfor ikke forenlig med kommunenes

pålagte "samfunnsansvar": å bygge offentlige utleieboliger for folkeflertallet som ikke hadde penger til kontantinnskuddet.

Axel E. Svensson hadde et opplagt poeng, men samtidig falt argumentasjonen tilbake på ham selv. Én av begrunnelsene for å satse på kommunale utleieboliger etter krigen, var jo at markedet for kooperative innskuddsboliger virket mettet etter 1930-tallets og krigsårenes produksjon. Derimot var behovet for innskuddsfrie leieboliger stort. Slik sett kunne Svensson "takke" kooperasjonen for at "allmännyttan" ble favorisert etter krigen. Viktigst var likevel at han og SABO havnet i samme båt som kooperasjonen. Det skulle vise seg at bare et fåtall kommunale selskaper bygde i egen regi. Den samme utskjelte entreprenørnæringen kunne derfor overta store deler av "allmännyttans" prosjekter. Konfliktene mellom de to sosialdemokratiske alternativene reiser derfor sentrale spørsmål: Hvilke interesser var det egentlig som kjempet om overtaket på den «sosiale» boligbyggingens arena? Hadde organisasjonsbyråkratiet, både innenfor kooperasjonen og de kommunale boligselskapene fått selvstendige interesser som måtte ivaretas under dekke av å bygge for «allmennheten» og «folkeflertallet»? Det kan jo unektelig virke som om et nettverk var blitt supplert med et annet, men at de to i så måte ikke var prinsipielt forskjellige.

Den videre utviklingen i Malmö synes å bekrefte en slik antagelse. I 1948 startet MKB utbyggingen av sitt første boligfelt. Prosjektet var sterkt preget av den kommunalsosialistiske tenkningen omkring boligspørsmålet. Tegningene ble utført av Svenska Riksbyggen, en kooperativ boligorganisasjon etablert i 1941 med sosial basis i fagbevegelsen, men som i motsetning til konkurrenten HSB ikke påla sine medlemmer pengeoppsparing. Entreprenørskapet for størstedelen av boligene ble tildelt Malmö Byggnadsgille. Etter uttrykt ønske fra Axel E. Svensson og under oppsyn av ledelsen i MKB, ble boligprosjektet Augustenborg sterkt preget av intensjonene i Bostadssociala utredningen. For øvrig lignet de i påfallende grad tankegangen som lå til grunn for det norske boligsamvirkets sosiale målsettinger. Målet gikk ut på å skape "en demokratisk människotyp, för vilken friheten och självständigheten kombineras med social ansvarskänsla." Augustenborg ble imidlertid bygget på et tidspunkt da den svenske boligkooperasjonen måtte nøye seg med en tilværelse i skyggen av "allmännyttan". Gjennom sin representant i MKB-styret, forsøkte HSB forgjeves å overta forvaltningen av byens nye kommunale boliger.



Men skyggetilværelsen skulle ikke vare evig. Boligkooperasjonen i Malmö opplevde snart en renessanse. I forbindelse med en diskusjon i bystyret om fordelingen av byggeknoten for 1952, fremmet Axel E. Svensson et forslag med brodd mot HSB og Hugo Åberg spesielt. Dette hadde sin spesielle bakgrunn. I 1952 bekledd nemlig Svensson stillingen som administrerende direktør (VD)

i Svenska Riksbyggens Malmö-avdeling, HSBs kooperative konkurrent. Svenssons forslag siktet mot å øke både Riksbyggens og MKBs andel av byggeknoten. Forslaget ble imidlertid forkastet, men førte tross alt til en prinsipiell diskusjon innenfor det sosialdemokratiske partiet omkring de forbindelser deres egne representanter i MKB hadde til ulike byggherrer. Diskusjonen endte med at både HSBs og Riksbyggens (Axel E. Svensson) representanter forlot sine poster i MKBs styre i 1953.

### **Allmennyttig utleie - men kooperativ renessanse**

I realiteten markerte denne vendingen begynnelsen på kooperasjonens come back som ledende aktør i Malmös boligpolitikk. Prosessen innebar at samarbeidet mellom arbeiderbevegelsens faglige og politiske organisasjoner, under sosialdemokratisk ledelse, ble forsterket i både bredde og dybde. Det ble etablert en ny ansvarsfordeling mellom byens offentlige myndigheter (politisk kontrollert av sosialdemokratene) og industriforetakene. Med forankring i denne ansvarsfordelingen gjenvant HSB og den kooperative selvhjelpsstrategien sin sterke stilling i Malmö, med de største velmaktsdagene på 1950- og deler av 1960-tallet. HSBs gjenerobrede posisjon kan illustreres ved hjelp av nakne tall: I 1965 utgjorde den kooperative andelen av boligmassen i både Stockholm og Göteborg 15 prosent, hvilket også tilsvarte landsgjennomsnittet. Her skilte Malmö seg markant ut med en kooperativ andel på hele 30 prosent. Tallene viser at byen i dette tidsrommet var gjennomsyret av selvhjelpslinjen, eller det såkalte tredje alternativ mellom marked og offentlig apparat. Kommunalsosialistenes MKB ble derimot stadig oftere forbigått ved tildelingen av nye attraktive tomteområder.

Men for Sverige som helhet var altså ikke denne utviklingen typisk. I samsvar med de boligpolitiske vedtakene etter krigen, var det den kommunale "allmännyttan" og ikke kooperasjonen som vokste sterkest. Når vi har lagt så vidt stor vekt på "tilfellet Malmö" i denne historiske gjennomgangen, så skyldes det at byens boligpolitiske konstellasjoner i 1930- og 40-årene gir en god dokumentasjon på de sosiale og politiske motsetninger som ledet opp til vedtaket om å gjøre kommunale utleieboliger til spydspissen i Sveriges offentlige boligpolitikk. Dette formålet må selvsagt ikke skygges for det faktum at når vedtaket først var truffet,

så var det andre byer enn Malmö som ble de mest prangende utstillingsvinduerne for den boligpolitikken som "allmännyttan" eksponerte. Det gjelder for eksempel en by som Örebro. Der hadde imidlertid ikke forholdet mellom kooperativ selvhjelp og kommunalsosialisme vært av en slik karakter at det i like stor grad kan bidra til å klargjøre historiske "årsaksforhold". Vi sikter da til forklaringen på hvorfor Sverige fikk en annen utvikling enn "Eierlandet Norge" når det dreide seg om tilknytningsformene eie kontra leie i boligpolitikken.

Motsetningene mellom SABO og boligkooperasjonen må likevel i siste instans betraktes som en krangel innenfor den sosialdemokratiske familien, men uten at uoverensstemmelsen endte med total skilsmisse. På mindre steder fortsatte nyetablerte kommunale selskaper å dra nytte av at kooperasjonen hadde et utbygd forvaltningsapparat. I dag besørger HSB og Riksbyggen stadig forvaltningen av rundt 20 kommunale boligselskaper.

Leieboerbevegelsen fortsatte imidlertid å vokse under oppbyggingen av etterkrigstidens svenske "folkhem". Etter at de åpne kampenes tid var over mot slutten av 1930-tallet, ble bevegelsen tildelt en rolle i håndhevingen og senere avviklingen av husleiereguleringen under den andre verdenskrig. Fra da av fikk organisasjonen i stadig større grad karakter av å være en forhandlingsmaskin. Medlemstilgangen var særlig sterk på 1960-tallet. I 1972 nådde tallet på organiserte medlemmer et toppunkt på 650 000. Av disse var nesten halvparten kollektivt tilsluttede medlemmer fra det kooperative HSB, en ordning som opphørte i 1985. Blant den nærmere halve millionen medlemmer som i dag utgjør leieboerbevegelsen i Sverige, er tilslutningen fra den allmenntilgjort utleiesektoren betydelig høyere enn fra den private. Dette henger sammen med strukturen i den svenske boligpolitikken. Gjennom etableringen av det såkalte bruksverdisystemet i 1968 og lovfesting av den kollektive forhandlingsretten på 1960- og 70-tallet, ble leieboerbevegelsen integrert i den offentlige leie(boer)politikken på mer permanent og systematisk basis. Her gikk det sentrale prinsippet i bruksverdisystemet ut på at husleienivået i "allmännyttan" skulle være retningsgivende for leienivået i den private boligmassen. I denne integreringen av leienivåene har leieboerbevegelsen inntatt en sentral forhandlingsposisjon i det sentraliserte og korporative svenske systemet.

Et hovedproblem siden 1970-årene har dreid seg om leieboernes innflytelse i den svenske utleiesektoren. For SABO representerte dette noe nytt og litt komplisert. Organisasjonens forhold til leieboerbevegelsen lignet i så måte på dens relasjon til kooperasjonen. Sosialdemokraten og sjefen for det kommunale selskapet i

Örebro, Harald Aronsson, hevdet at hvis hans leieboere gikk med i leieboerbevegelsen så var det å oppfatte som mistillit til selskapet. Det bød åpenbart på problemer å betrakte leieboerne som en motpart; de var jo del av den folkebevegelsen som "allmännyttan" selv tilhørte. En vanlig holdning innenfor SABO gikk ut på at husleienivået ikke var noe å forhandle om, det kunne man regne seg fram til. Holdningen var uttrykk for en kombinasjon av den gamle patriarkalske brukspatronmentaliteten og en teknokratisk innstilling som innebar at en bygde for et matematisk beregnbart behov. Sosial boligbygging ble redusert til et teknisk-økonomisk spørsmål.

Mot en slik bakgrunn er det ikke merkelig at leieboerinnflytelsen måtte opp på dagsorden, og at man søkte inspirasjon fra alternative tilknytningsformer - for eksempel danskenes variant av kooperativ utleie. Denne spesifikke tilknytningsformen, med et innslag av kooperativ utleie, har også vakt en viss interesse i norske boligpolitiske kretser. Men selv om temaet også ble berørt av aktørene bak etableringen av NBBL etter krigen, særlig personene fra leieboerbevegelsen, så falt altså valget på HSB/OBOS-formen - riktignok modifisert og tilpasset norske lokale forhold. Blant annet ble sparingen tildelt en mindre rolle (noe som medførte større likhet med en ikke-kommersiell utleiebolig), samtidig som tilknytningen til det offentlig-kommunale apparatet fikk avgjørende betydning fra og med samarbeidsavtalen OBOS – Oslo kommune i 1935. Svenske HSB inntok også en langt mer uavhengig stilling på grunn av sin velutbygde organisasjon med egne produksjons- og omsetningsavdelinger. Dette skulle volde atskillig bryderi når det kom til den praktiske gjennomføringen av den nye kollektive eierformen i selveierlandet Norge. I det følgende skal vi se hvordan prosessen gikk videre mot sin dramatiske avslutning.

### **Norge: Leieboerbevegelsen tar kooperativt initiativ**

Stortingets vedtak i 1946 om statlig boligfinansiering gjennom Husbanken representerte ikke bare et epokeskille i norsk boligpolitikk. Vedtaket varslet en kraftig vekst for boligsamvirket i og med at finansieringsordningen prioriterte denne tilknytningsformen i den kommende produksjonen av nye boliger. Det forberedende arbeidet med Husbanken og det landsomfattende boligsamvirket fulgte da også i store trekk den samme timeplanen. I tråd med leieboerbevegelsens programpost fra 1933 om en "samfunnsmessig løsning" av boligspørsmålet tok altså Norsk Leieboersamband initiativet til å etablere et landsforbund av boligbyggelag etter OBOS-modellen. Ved hjelp av statlig boligkreditt og kooperative organisasjonsformer skulle det bygges boliger som utgjorde et kollektivt eieralternativ til utleiemarkedet.

I 1945 forfattet formannen i leieboersambandet, Carsten Boysen, en artikkel i Hus og Hjem der han slo fast at i det nye statlig-kooperative samarbeidet måtte leieboerbevegelsen spille en nøkkelrolle. Forbildet hentet han fra Sverige, der 1930-årenes samarbeid mellom den sosialdemokratiske regjeringen fra 1933 og det kooperative HSB gjorde sistnevnte til et boligbyggende organ for de offentlige myndigheter. I løpet av 1945 gjennomførte sentrale personer i Norsk Leieboersamband landsomfattende informasjonsturneer om den nye formen for kooperativ boligtilværelse. Flere av sambandets lokalavdelinger stiftet boligbyggelag direkte, mens sentralen i Oslo nedla et betydelig arbeid med å etablere nye leieboerforeninger og boligbyggelag parallelt.

På den svenske HSB-kongressen høsten 1945 beskrev også OBOS-direktør Jacob Christie Kielland det nære forholdet mellom boligkooperasjonen og de organiserte leieboere i ord og vendinger som ikke kunne misforstås: "Leieboerbevegelsen skal være vår dårlige samvittighet inntil målet er nådd og boligsaken løst." Ved samme anledning betegnet HSB-sjefen Sven Wallander kooperasjonen som et produkt av leieboernes kamp, følgelig måtte den betraktes som leieboerbevegelsens byggende organ. Det hersket med andre ord en prinsipiell enighet mellom OBOS og HSB-lederne når det gjaldt boligkooperasjonens forhold til de organiserte leieboere i Norge og Sverige.

Fra et prinsipielt standpunkt var da også forholdet ganske likt på dette punktet. Men når det kom til den praktiske virkelighetens verden, gjorde likevel klare forskjeller seg gjeldende. For Sveriges vedkommende må selv 1930-årenes leieboerbevegelse betegnes som sterk og etter datidens forhold godt organisert. Det dreide seg i realiteten om en sosial bevegelse i vekst og med gode muligheter til å oppnå boligpolitisk gjennomslagskraft på lengre sikt. I Norge forholdt det seg annerledes. Sammenlignet med Hyresgästernas Riksförbund var Norsk Leieboersamband en langt svakere organisasjon med et begrenset antall medlemmer som arbeidsgrunnlag. Bare Leieboerforeningen i Oslo opererte med en forholdsvis stor og aktiv medlemsmasse i ryggen. Derfor var det også et åpent spørsmål hvorvidt den norske leieboerbevegelsen kunne fungere som drivende motor for et landsomfattende boligsamvirke. I utgangspunktet tilsa situasjonen på Norges boligsektor en kooperativ boligorganisasjon med sterkere offentlig tilknytning enn det sentraliserte, selvstendige og forretningsmessig utbygde HSB. Det gjelder uavhengig av det faktum at 1930-tallets HSB også fylte rollen som sosialdemokratenes redskap i boligpolitikken. Når det kom til stykket var HSB en sterk organisasjon som drev en omfattende selvstendig forretningsmessig virksomhet, inkludert produksjon av boliger for markedet.

## Kooperativ medlemsorganisasjon og kommunalt verktøy

Den norske avhengigheten av det offentlige apparatet skulle da også vise seg å slå til. For så vidt var hovedsporet for boligsamvirkets offentlige tilknytning allerede staket ut før krigen gjennom samarbeidsavtalen mellom OBOS og Oslo kommune fra 1935. Fra da av fungerte den kooperative medlemsorganisasjonen som kommunens byggende organ. I realiteten var det denne "Oslo-avtalen" som i de første årene etter krigen ble løftet opp på landsnivå og lagt til grunn for boligbyggelagenes virksomhet og deres forhold til de kommunale myndighetene. Medlemsbevegelsen i boligsamvirket var dermed også blitt et offentlig boligpolitisk redskap. Men nettopp den nære forbindelsen til kommunene skulle vise seg å bli et problem for leieboerbevegelsen, følgelig også for den administrative ledelsen i NBBL som hadde sine røtter der. Leieboerforeningen og generalsekretær Boysen i NBBL kritiserte åpent OBOS for selskapets nære tilknytning til kommunen. Samarbeidsavtalen innebar en binding til det offentlige byråkratiet og en hemske for det levende medlemsdemokratiet i den kooperative boligbevegelsen. Leieboerbevegelsens framheving av demokratiet på det sosiale grunnplanet var i realiteten uttrykk for en ambisjon som ønsket å videreføre aktivismen fra leieboerkampene i Oslo fra 1930-årene, rett nok som en mer avdempet utgave i form av borettslagenes sosiale liv. Kritikerne gikk så langt som til å hevde at avhengigheten av kommunen, og dennes bruk av OBOS-boliger for å løse hovedstadens sosiale problemer, var uforenlig med den kooperative idé i boligsaken.

Leieboerbevegelsens representanter lanserte derimot en kooperativ organisasjonsform i det nyetablerte Aker Boligbyggelag fra høsten 1945 som det store forbildet. Dette boligbyggelaget ble nå presentert som leieboernes kooperative og demokratiske alternativ til det halvkommunale OBOS. Sentrale personer i Leieboerforeningen, som også var generelt politisk engasjert til venstre for Arbeiderpartiet – blant annet i Norges Kommunistiske Parti – hadde bidratt i å utvikle denne organisasjonsformen som ikke var underlagt kommunal innflytelse og kontroll. Men OBOS var heller ikke bare kommunens forlengede arm i boligbyggingen. Først og fremst var OBOS Arbeiderpartiets varemerke i hovedstadens boligpolitikk. Aktive boligpolitikere i partiet samlet seg om boligbyggelaget og forsvarte dets nære forbindelse til kommunen. På denne fløyen gjorde en pragmatisk holdning til de kooperative prinsippene seg gjeldende. Det viktigste var tross alt å skaffe folk tak over hodet på den raskeste og mest effektive måten. Bolignøden etter krigen krevde i første rekke størst

mulig produksjon av nye boliger, så fikk heller optimalt medlemsdemokrati og kooperativ selvstendighet komme litt lenger ned på prioriteringslisten.

I tidsrommet fra tyskernes kapitulasjon våren 1945 til NBBLs etablering i juni 1946 intensiverte Norsk Leieboersamband sin kampanje for kooperasjon i boligbyggingen. Startsignalet ble gitt i julinummeret 1945 av Hus og Hjem med artikkelen "Boligspekulasjonen bør avskaffes. Et landsomfattende boligsamvirke må til." Her ble det lagt vekt på hvilke problemer et framtidig norsk boligsamvirke ville stå overfor. Bebyggelsens spredte karakter, manglende finansiering og lovgivning var de viktigste hindringene på veien videre. I et land som Norge med sin desentralistiske struktur var det spesielt viktig å finne elastiske organisasjonsformer som kunne tilpasses mangfoldet av lokale forhold, men uten at dette forhindret boligbyggelagene fra å fungere innenfor en handlingsdyktig fellesorganisasjon.

I januar 1946 avholdt leieboersambandet landsmøte der hovedtemaet var etableringen av NBBL. I en hilsningstale ga statsråd Oscar Torp, tross sin forankring i Arbeiderpartiet, uttrykk for håpet om et godt samarbeid mellom leieboerbevegelse og boligkooperasjon. OBOS-direktør Kielland gikk inn for å

basere den nye boligpolitikken på tre bærende søyler: Leieboerbevegelsen, NBBL og Husbanken. Etter landsmøtet kom Hus og Hjem ut med en viktig leder som behandlet forholdet mellom leieboerbevegelsen og boligsamvirket. Her ble det slått fast at de organiserte leieboere skulle beholde medlemskapet i sine lokale leieboerforeninger også etter at de hadde blitt tildelt bolig med boret (andelsbolig) i "de fellesbygg som leieboerbevegelsen er med på å reise." Det skulle altså ikke innebære noen motsetning at andelseiere samtidig var organisert i kraft av å være leieboere. Som et praktisk eksempel til etterfølgelse ble Aker Boligbyggelag trukket frem. Her maktet en å forene leieboerbevegelsens demokratiske prinsipper med en kollektiv boligform som den kooperative andelsboligen representerte.

Nå forkastet selvsagt verken Carsten Boysen eller andre ledende personer i leieboerbevegelsen OBOS i sin helhet. I den grad boligbyggelaget representerte en norsk videreføring av HSBs organisasjonsform med skillet mellom byggende moderselskap og tilknyttede underavdelinger for de boende, var jo alt i den skjønneste orden. Dette var jo opprinnelig den svenske leieboerbevegelsens (i hvert fall en fløy av den, uten at Boysen eller NLS noen gang nevnte dette forholdet) eget boligbyggende alternativ som Leieboerforeningen gjorde til sitt i 1933. Det var rollen som kommunens forlengede arm i boligpolitikken



leieboersambandet og den kommende generalsekretæren i NBBL rettet skytset mot. Konflikten med boligkooperasjonen og leieboerbevegelsen var et faktum når kommunene forlangte kontroll over tildelingen av boliger, slik Oslo kommune gjorde overfor OBOS.

Derimot roste leieboerbevegelsens tillitsvalgte OBOS' administrative effektivitet. Utfordringen bestod derfor i å supplere profesjonaliteten ovenfra med et levende og fungerende medlemsdemokrati nedenfra. For leieboerbevegelsens frontfigurer var det avgjørende viktig at de boligsøkende medlemmene selv fikk delta i planleggingen og utformingen av boligfeltene og selve boligene. På dette punktet er det imidlertid vanskelig å se at HSB representerte noe forbilde, snarere tvert imot. Pukkingen på grasrotdemokrati og selvbygging dreide seg åpenbart om en spesifikk norsk tradisjon og langt fra en import fra det svenske profesjonelle og forretningsmessig avanserte apparatet til HSB.

### **Norske Boligbyggelag og samarbeidsavtale**

I månedene før stiftelsen av NBBL (Landsforbundet av boligbyggelag ble stiftet under det fulle navnet Norske Boligbyggelags Landsforbund) ytret stadig lederskribent Boysen i Hus og Hjem sin bekymring omkring fremtiden. Særlig likte han ikke at "leieboerbevegelsens mann" i OBOS, Jacob Christie Kielland, skulle forlate selskapet til fordel for direktørstillingen i det nyopprettede Boligdirektoratet. Nå var det plutselig et åpent spørsmål om OBOS i det hele tatt ville bruke tid og ressurser på landsforbundet. Samtidig forsøkte aldri Boysen å skjule hvilken vekt han og leieboersambandet tilla OBOS for etableringen og den videre utbyggingen av boligbyggelagens landsforbund.

Modellen fra Sverige med administrativ enhet mellom HSB-Stockholm og det boligkooperative Riksförbundet var ikke til å ta feil av. At OBOS var tiltenkt rollen som administrativ bærebjelke for landsforbundet, framgikk også av et notat Kielland selv utarbeidet i januar 1946. Her slo han fast at det hastet med å få stiftet et "Norske Boligbyggelag", men at et slikt fellesorgan ikke kunne fungere atskilt fra "erfaringsbanken" i OBOS. Følgelig var det nødvendig at NBBL fikk kontorlokaler "i umiddelbar tilknytning til OBOS." Kort tid etter at Kielland forfattet notatet forlot han direktørstolen i OBOS. Det skulle da også vise seg at hans etterfølger, Martin Strandli, ikke var like ivrig når det gjaldt å gjennomføre et administrativt fellesskap med det nye landsforbundet.

Våren 1946 forsøkte Norsk Leieboersamband å oppnå gjennomslag for sitt syn blant medlemsmassen i OBOS. Sambandets styre forfattet et opprop der de

boligsøkende medlemmene ble bedt om å møte frem på selskapets generalforsamling for "å gjøre sine demokratiske rettigheter gjeldende." Innad i OBOS skapte imidlertid oppropet en frykt for at leieboerbevegelsen planla å overta selskapet gjennom et organisert kupp. Dette benektet Carsten Boysen, men slo samtidig fast at de boligsøkende medlemmene representerte et "uløst organisasjonsproblem." Situasjonen foran NBBLs konstituerende møte var med andre ord preget av til dels sterke motsetninger. Faktisk kunne det virke som om leieboerbevegelsen og OBOS var hovedmotstandere i en intern organisasjonskamp. Etter stiftelsesmøtet i juni 1946 skulle det også vise seg at denne konstellasjonen levde videre i det nye landsforbundet. Det skulle få skjebnesvangre konsekvenser for den nye organisasjonen.

Valgene på det konstituerende møtet, samt det nyvalgte styrets senere ansettelse av staben i NBBL, førte til at de kooperative organisasjonsfløyene ble samlet i to leire. OBOS og Arbeiderpartiet fikk sterk innflytelse i NBBLs styre og satt i tillegg med ordføreren i representantskapet. Derimot ble nesten samtlige av NBBLs funksjonærer hentet fra NLS eller miljøer med tilknytning til leieboerbevegelsen, der blant annet kommunistene stod sterkt. Uten at det virker å ha vært bevisst planlagt, åpnet derfor valgene ved den konstituerende generalforsamling for at de to fløyene ble konsolidert på hver sin kant innenfor det boligkooperative landsforbundet. I dette henseende hjalp det lite at stiftelsesmøtets viktigste vedtak, utenom vedtektene, var en samarbeidsavtale mellom NBBL og NLS som innebar gjensidig styrerepresentasjon i de to organisasjonene. Slik motsetningen fortsatte å utvikle seg, ble avtalen ganske raskt redusert til en ren papirbestemmelse.

At situasjonen fortsatt var problematisk gikk klart frem av Hus og Hjem som nå ble fellesorganet for Leieboersambandet og NBBL. Det forhindret likevel ikke at kritikken av OBOS fortsatte med uforminsket styrke. I bladets siste nummer av 1946-årgangen tok generalsekretær Boysen opp problemet med "organisasjonslivets krise" innenfor OBOS. Var selskapet i stand til å ivareta medlemmenes demokratiske innflytelse eller ikke? Artikkelforfatteren leverte ikke noe entydig svar. Det mest interessante ved bidraget var imidlertid hans forslag til hvordan problemet skulle behandles videre. Boysen anbefalte nemlig å føre diskusjonen innenfor et nytt forum bestående av hovedstadens kooperative andelseiere under navnet: Oslo Kooperative Leieboerforening (OKL) med tilleggsbetegnelsen Borettsbunders Fellesorganisasjon.

Her står vi ved kjernen i leieboerfløyens uklare, for ikke å si motsetningsfylte oppfatning av tilknytningsformen i boligsamvirket. Vi skriver "til dels" fordi denne oppfatningen, som vi skal se, var mer eller mindre vanlig i samtiden. Begrunnelsen for å etablere en kooperativ leieboerforening var unektelig av det paradoksale slaget. Boysen mente at OKL var nødvendig fordi de boende i OBOS oppfattet seg selv som leieboere, noe de egentlig ikke skulle gjøre i kraft av å bebo kooperative andelsboliger. Men samtidig understreket Boysen at det heller ikke dreide seg om boligeiere i ordets tradisjonelle betydning, altså selveiere. Her handlet det verken om leieboere eller boligeiere, men om "boligkooperatører, borettslavere." I dette sistnevnte virket begrepsbruken grei og på høyde med den tilknytningsformen som stod til diskusjon. Problemet var bare at denne adekvate definisjonen av den kooperative eierformen ble bakvendt i forhold til Hus og Hjemms parallelle bruk av betegnelsen "leieboere i OBOS", og deres eventuelle organisering i en kooperativ leieboerforening. Leieboerbevegelsens og Boysens hensikt med en slik forening gikk jo ut på å bekjempe de gamle og inngrodde leieboerholdningene gjennom en offensiv informasjonskampanje om hva det innebar å være kooperativ andelseier.

### **OBOS: Kommunalt boligselskap?**

Et grunnprinsipp i boligsamvirket gikk ut på at det enkelte medlem skulle eie og ta vare på sin egen bolig. I eiendomsformen lå det et viktig incitament for oppdragelse i ansvarlig boligforvaltning innenfor et fellesskap med andre boligeiere. Poenget med den kommunale kontrollen over OBOS var, slik leieboerbevegelsens frontskikkelser så det, at leieboerinnstillingen innenfor de nye borettslagene bare ble ytterligere styrket. Som en kuriositet i sammenhengen kan det nevnes at i mellomkrigstiden, og særlig etter 1935, satte partiet Høyre bortimot likhetstegn mellom OBOS og kommunal boligbygging. Når Oslo kommune kjøpte leiligheter av OBOS betalte den jo i realiteten innskuddet for boligsøkere uten spareevne. Disse beboerne ble derfor å regne som kommunale leieboere, og utgjorde et fremmedelement blant de reelle borettslavere som hadde bidratt med egne midler til boligen. NLS' og NBBLs fellesorgan gjentok til stadighet betydningen av å bevare solidariteten mellom leieboere og boligkooperatører. Men skulle en slik solidaritet være reell, måtte en ha klart for seg at borettslavere i kraft av sin eierrett ikke var vanlige leieboere.

I Oslo var det imidlertid oppstått en uryddighet omkring den kooperative tilknytningsformen på grunn av at OBOS forvaltet bygg med "blandete leieforhold", for å bruke Hus og Hjemms eget uttrykk. Dette skapte forvirring omkring eierforhold og boligsamvirkets prinsipper om selvhjelp og egenforvaltning. Denne situasjonen ble nå vendt til et argument som ikke var

logisk konsistent fra leieboerbevegelsens side: Behovet for en kooperativ leieboerforening var nødvendig så lenge borettslavere i OBOS oppfattet seg som kommunale leieboere. Bladet hevdet dessuten at den kommunale tilknytningen styrket folks oppfatning – og her var ikke forskjellen fra Høyres argumentasjon stor - om at boligsamvirket når det kom til stykket bedrev en kamuflert form for kommunal boligbygging. Det siste argumentet hadde nok noe for seg, men kunne likevel ikke dekke over begrepsforvirringen i Hus og Hjem spalter omkring temaet eie – leie i denne sammenhengen. I sin kjerne viste prosjektet omkring en kooperativ leieboerforening det prinsipielt håpløse i forene leieboer- og samvirkebevegelsen i boligsaken. I siste instans var de to bevegelsene knyttet til to forskjellig eierformer. I Sverige hadde for eksempel tilknytningsformen fått sin egen rettslige status i form av Bostadsrättslagen allerede i 1930.

Da er det en annen sak at den kooperative andelsboligen i de nærmeste årene etter krigen, med sine lave innskudd og omfattende prisreguleringer, lignet mer på en offentlig kommunal eller allmennyttig utleiebolig enn senere da reguleringssystemet først ble omgått og etter hvert avvirket på 1980-tallet. I prinsippet var disposisjonsformene forskjellige, noe som også ble klart da eierinteresser knyttet til den kooperative andelsboligen førte til omgåelse av prisreguleringen (penger under bordet og fiktive bytter) allerede mot slutten av 1950-årene. På dette punktet bommet Carsten Boysen og leieboerbevegelsen i sin politikk overfor boligsamvirket. En virkelig konsekvent linje på leieboerbevegelsens egne premisser burde snarere ha tilsagt en satsing på ikke-kommersielle, allmennyttige eller offentlig eide boliger, slik de ble etablert i de danske og svenske utleiesektorene. Kanskje hadde den danske allmennyttige utleieformen med sine røtter i andelsbevegelsen i så fall passet best for norske forhold? Dette blir likevel bare hypotetiske spørsmål og spekulasjoner. Vi må bare konstatere at et slikt alternativ ikke ble etablert i Norge. I bunn og grunn skyldtes dette lange historiske tradisjoner, som sprang ut av den gamle norske individuelle eiendomsstrukturen med småeiere av jord og fast eiendom (Jf. eiendomsstrukturen i Malmös' nærsamfunn i de første tiårene av 1900-tallet).

Til slutt viste det seg at OBOS selv tok seg av akkurat de samme oppgavene som stod på programmet for den kooperative leieboerforeningen, som faktisk ble etablert i mai 1947. Det hele begynte med at OBOS om lag på samme tid vedtok å gi ut et eget medlemsblad, en beslutning som i NLS/NBBL og deres Hus og Hjem ble mottatt med stor skepsis. Hovedpoenget er imidlertid hvordan OBOS begrunnet utgivelsen av et eget "husorgan". I hovedtrekkene lignet den til forveksling på leieboerbevegelsens begrunnelse for en kooperativ

leieboerorganisasjon. Hensikten med OBOS-bladet fant nemlig selskapet i etterkrigsårenes massetilstrømming av medlemmer uten erfaringer med kooperativ boligtilværelse, i tillegg til kommunens oppkjøp av kooperative andelsboliger. Og når den nystartede Oslo Kooperative Leieboerforening via opplysningsvirksomhet skulle sette boligsamvirkets medlemmer "mentalt i stand til å bære eieransvaret", kan derfor akkurat det samme innholdet tilskrives OBOS-bladets målsetting. En oppdragelseskampanje i kooperativ boligkultur ble, som vi skal se, nettopp det nye medlemsbladets primære oppgave og viktigste innhold i årgangene som kom fra slutten av 1940- og et stykke inn på 1950-tallet.

### En fusjon til besvær

I 1948 kom problematikkens realiteter klarere i dagen. 1. januar dette året ble Oslo og Aker kommune ble slått sammen, noe som innebar at også boligbyggelagene OBOS og ABBL måtte fusjoneres. I leieboersambandet og i ledelsen av det kooperative landsforbundet begynte en å frykte for at ABBLs medlemsdemokratiske organisasjonsform ville forsvinne i et større, mer byråkratisk og kommuneavhengig OBOS. Carsten Boysen innså at sammenslåingen ikke kunne unngås, men presiserte at den ikke måtte gjennomføres på en måte som medførte en ren teknisk tilpasning av lagenes vedtekter. Noe slikt ville ende med at OBOS fikk diktere premisene for prosessen. Det var avgjørende viktig at ABBLs organisasjonsform overlevde og at "nye OBOS" ble et større og mer slagkraftig ABBL. Slik skulle det imidlertid ikke gå. Leieboerbevegelsens representanter i ABBL og NBBL måtte til slutt resignert konstatere at de to lagene ble slått sammen på grunnlag av vedtektene i OBOS. Aker Boligbyggelags organisatoriske særtrekk forsvant i det som Boysen og hans kampefeller betraktet som en forsterket kommunal-kooperativ allianse.

Diskusjonen omkring denne fusjonen dreide seg altså om det leieboersambandets ledere hevdet var prinsipielle sider ved leieboerbevegelsens forhold til den kooperative eier- og organisasjonsformen. I forbindelse med sammenslåingen i 1948 ble det også klarere at OBOS forholdt seg svært kritisk til sin "motpart" i NBBL og NLS. Der oppfattet en leieboerbevegelsen som en interesse- og kamporganisasjon rettet mot de private gårdeierne. I tillegg var den sterkt dominert av kommunister og andre venstreradikale. For kooperative andelseiere (eller borettsshavere som de ofte ble kalt) var derimot leieboerbevegelsens foreninger en lite relevant organisasjonsform. Tillitsvalgte i OBOS hevdet at når andelseierne meldte seg inn i Oslo Kooperative Leieboerforening, så stilte de seg i et motsetningsforhold til en "gårdeier" som i realiteten var dem selv i fellesskap.

Ledelsen i Oslo Bolig og Sparelag mente at dette var en helt overflødig organisasjon og henviste i stedet sine boende medlemmer til de nyopprettede velferdsutvalgene rundt om i borettslagene. Gjennom å være aktive der ville de ivareta de samme medlemsdemokratiske rettigheter som angivelig var OKLs forehavende, og det sågar på en enda bedre og mer adekvat måte i forhold til deres status som kollektive eiere av sine boliger. Fra sitt ståsted betraktet leieboersambandet pussig nok de samme velferdsutvalgene som uttrykk for medlemmene i OBOS hadde et behov for en "leieboerforening". Ja faktisk ble disse utvalgene tolket som et begynnende tegn på at leieboerbevegelsens linje i organisasjonsspørsmålet var i ferd med å slå igjennom. Kanskje begynte OBOS endelig å forstå at selskapet måtte frigjøre seg fra kommunen og bli et virkelig kooperativt selskap ikke bare i navnet men også i gavnet?

På tross av denne forsonende og lett optimistiske tonen fra organisatorisk leieboerhold fortsatte leieboerbevegelsen sin offensive, men også paradoksale linje overfor OBOS. På et festmøte i anledning 15-årsdagen for Leieboerforeningen i Oslo hevdet Carsten Boysen at så lenge leieboere og boligkooperatører arbeidet i to forskjellige organisasjoner, hindret det framveksten av en slagkraftig front i kampen for boligsaken. Utsagnet ble senere fulgt opp i praktisk handling. I februar gikk Oslo Kooperative Leieboerforening ut med et opprop til alle borettsshavere i OBOS under parolen: "OBOS-beboere: Vær med!" Oppropet gjentok den inkonsistente linjen fra tidligere utspill og la vekt på at de boende i OBOS eide sine boliger, men at de på tross av denne utvilsomme tilknytningen hadde behov for medlemskap i en leieboerforening. For så vidt var det kanskje ikke særlig merkverdig at OBOS på sin side karakteriserte en slik forening som smør på flesk. De samme oppgavens reelle innhold var allerede ivaretatt av organer innenfor boligsbyggelaget selv.

Noe særlig grunn til optimisme når det gjaldt forsoning av de to leirene innenfor boligsamvirkets landsforbund forelå derfor ikke. Motsetningene ble tvert imot forstørret ved at det gikk storpolitikk i dem. Kampen mellom Arbeiderpartiet og Norges Kommunistiske Parti utgjorde i stadig sterkere grad den overordnede rammen for OBOS' oppgjør med leieboerfløyen i boligsamvirkets landsforbund. Særlig ble kampen mot norsk medlemskap i NATO våren 1949 en utløsende faktor for det endelige bruddet. Blant annet erklærte generalsekretær Boysen seg som overbevist NATO-motstander. Det avsluttende drama ble innledet på NBBLs første kongress i juni 1949 der organisasjonsproblemene stod i fokus. Her ble styret pålagt å ordne landsforbundets administrasjon slik at den ble i stand til å sikre "det samarbeid med OBOS og andre tilsluttede lag som er nødvendig for (...) å



oppfylle sitt formål som et effektivt arbeidende organ for en landsomfattende boligkooperasjon.”

Kongressen ga med andre ord styret fullmakt til loftsrydding i NBBL, hvilket også ble gjennomført. Organisasjonskampen nådde sitt dramatiske høydepunkt på det første styremøtet etter kongressen i slutten av juni 1949. Styret traff følgende vedtak: ”Under henvisning til kongressens vedtak (...), hvor styret blir stilt fritt med hensyn til ordning av lagets administrasjon, beslutter styret å foreta oppsigelse av samtlige funksjonærer.” Organisasjonskampen var kommet til endestasjonen. Den innebar umiddelbar avvikling av NBBLs administrasjon. Dermed var også leieboerbevegelsens posisjoner i boligkooperasjonens landsforbund en saga blott. Samarbeidsavtalen med Norsk Leieboersamband ble oppsagt med øyeblikkelig virkning, med tilsvarende automatisk opphør av NLS’ representasjon i NBBLs styre.

### **Ikke leieboer, men herre i eget hus!**

For å få en klarere forståelse av eie og leie- spørsmålet, slik det kom til uttrykk i kampen mellom leieboerbevegelsen og OBOS-fløyen, er det hensiktsmessig å se nærmere på hvordan sistnevnte taklet problemet i kjølvannet av bruddet i NBBL. I årene som fulgte la nemlig OBOS stor vekt på å informere sine medlemmer om innholdet i den kooperative tilknytningsformen. Det skjedde hovedsakelig gjennom OBOS-bladet, der spaltene ble åpnet for hva som kan kalles en kampanje for oppdragelse i kooperativ boligkultur. Et grunnleggende spørsmål skulle besvares: Hva innebar det egentlig å bo og å eie sitt hjem i fellesskap med andre? I OBOS tok en utgangspunkt i at den kooperative andelsformen representerte et brudd med utleieboligene i de gamle bygårdene.

Forskjellen mellom å eie en OBOS-bolig og å være leieboer i en utleiebolig var altså av prinsipiell karakter.

Så langt virket det meste greit. Men en spesiell tilknytningsform som dukket opp i løpet av 1930-årene, bidro til å forkludre grenseoppgangen mellom eie- og leieformene. Det dreide seg om de såkalte obligasjonsleilighetene. Obligasjonen var et innskudd, men som likevel ikke ga eiendomsrett til boligen slik mange i samtiden trodde. Snarere var obligasjonsformen en særegen utgave av det tradisjonelle leieforholdet. Den eiendomsrettslige uklarheten omkring denne boligformen tilsørte noe av forskjellen mellom utleiebolig med innskudd og kooperativ andelsrett. Den siste var en reell eierform. Denne uklarheten, kombinert med OBOS’ nære forbindelse til kommunen, gjorde det lettere for publikum og sågar boligbyggelagets egne medlemmer å oppfatte også

andelsboligene som en variant av utleieformen – en ny type kommunal utleiebolig.

Behovet for opprydding i de eiendomsrettslige begrepene var derfor påtrengende innenfor boligkooperasjonen. OBOS-bladets redaksjon tok på seg oppgaven med å informere, og la særlig vekt på å beskrive kooperasjonens særegne eiendomsform ved å sammenligne den med utleiesektoren. På mange måter kunne innholdet i bladets artikler om dette temaet minne om tilsvarende oppslag i leieboerbevegelsens og NBBLs Hus og Hjem, bare med motsatt fortegn. Startsignalet for informasjonskampanjen ble gitt allerede i OBOS-bladets første nummer i 1947. Her oppfordret OBOS-direktør Martin Strandli leserne om å slutte opp om boligkooperasjonen "hvor medlemmene selv blir herre i sitt eget hus gjennom sine valgte tillitsmenn." Den viktigste grunnen til å bli medlem av OBOS ble funnet i kontrasten til livet i byens private leiegårder: "Når en bor i et OBOS-bygg er en ikke prisgitt en gårdeiers luner og profittbegjær. En er sin egen boligeier og vet at den husleie en betaler ikke går til å opprettholde uproductive personer."

Når det dreide seg om betegnelsen på Oslos nye andelseiere eller borettslavere, er det grunn til å merke seg en annen likhet mellom de to organisasjonsfløyenes hovedorganer. Også OBOS-bladet omtalte boligbyggelagets boende medlemmer som leieboere. Samtidig ble betegnelsen gitt et nytt sosialt innhold, heller ikke det så ulikt det medlemsdemokratiske aspektet som til stadighet ble framhevet i

Hus og Hjem. Begge medlemsbladenes reportasjer og artikler la vekt på å skildre beboernes omsorg for bolig og bomiljø. Den gode kooperative og demokratiske selvforvaltning omfattet noe mer enn den enkelte leilighet: "Alle leieboerne er meget interessert i hjemmet sitt, og dermed også i gården". Her dreide det seg avgjørt om noe helt annet enn utleietilværelsens likegyldighet overfor boligen: "Et bedre forhold mellom leieboerne enn her på Etterstad finnes ikke noe sted i hele Oslo. Jo, du her i Etterstad I kjenner vi hverandre alle sammen, og vi betrakter hele bygget som vårt eget." Hva den grunnleggende tankegangen i disse reportasjene angår, så atskilte ikke den seg mye fra det en fant i leieboerbevegelsens og NBBLs medlemsblad. Forskjellen bestod i at Hus og Hjem betraktet Oslo kommunes innflytelse på boligbyggelaget som en trussel mot den demokratiske selvforvaltningen i kooperasjonen. Dette punktet ble aldri fokusert i nevneverdig grad i OBOS-bladet, kanskje ikke så merkelig i og for seg – tatt kommunens ulike former for støtte til sitt boligbyggende organ i betraktning.

Men innad i organisasjonen gikk OBOS-ledelsen målrettet til verks for å øke bevisstheten om og betydningen av det å eie boligen innenfor et kollektiv. For å sikre en enda bedre selvforvaltning i borettslagene, opprettet OBOS nye stillinger som boliginspektører. I et intervju med et par av dem fikk "leieboerne" ros for at de holdt leilighetene sine i orden. Det forekom riktignok unntak, men det var vel å merke folk som ennå ikke hadde forstått at "det ikke er OBOS som selskap som eier leiligheten, men det er deres egen eiendom som de skal forvalte etter beste skjønn, og på beste måte. Når medlemmene får det i seg at selskapet – det er dem selv – da blir det mye bedre og lettere å holde orden på alt." Boliginspektørens uttalelse stilte etterkrigstidens boligideologiske utfordring omkring eiendomsbegrepet innenfor kooperasjonen, og for så vidt også innen leieboerbevegelsen, i klartekst. I den praktiske organisasjonspolitikken dreide det seg om et mentalitetsproblem: Hvordan skulle boligbyggelagene få de nye beboerne til å forstå at de var boligeiere, ikke individuelt men i et fellesskap med borettslagets øvrige andelseiere? Problemet bestod i at mange av de nybakte borettslaverne betraktet det store OBOS-selskapet som en fjern og mektig gårdeier, gjerne også assosiert med det kommunale byråkratiet. Slike holdninger blokkerte for eiermentalitet og omsorgsfull boligforvaltning.

I OBOS-bladet gikk opplysningskampanjen derfor ut på å "komme til livs den feilinnstilling som best karakteriseres som en leieboerinnstilling." Når det kom til det substansielle innhold kan for så vidt den samme målsettingen tilskrives NBBL-leder Carsten Boysen og leieboersambandet, bare med den forskjell at den "kooperative leieboerfløyen" i første rekke rettet skytset mot en mulig kommunal leieboerinnstilling hos beboerne i OBOS. Også når det gjaldt leieboerbevegelsens fanesak, medlemmenes muligheter til å øve innflytelse på utformingen av sine egne hjem, ivaretok OBOS de samme prinsippene. For medlemmer med tildelte, men ennå ikke innflyttede boliger, dannet byggeplassen et utgangspunkt for kooperativ opplæring. Det optimale ville være at hvert enkelt medlem med tildelt bolig deltok i planleggingen av sin framtidige bolig. På jevnlige arrangementer, såkalte "opplysningskvelder" i regi av boligbyggelaget, ble de boligtildelte medlemmene informert om blant annet hjeminnredning. Tanken var å gjøre denne medlemsgruppen til "OBOS-beboere straks de flyttet inn i byggene."

De boende medlemmene – andelseierne – ble ansett som de letteste å aktivisere i den kooperative oppdragelsen. Det skyldtes at de umiddelbart kunne knyttes til løpende forvaltningsoppgaver i sine respektive borettslag. I OBOS ble det lagt stor vekt på at den oppdragende virksomheten måtte drives mest mulig kontinuerlig nettopp blant de boende. Men i denne sammenhengen dreide det seg ikke om å

utrydde tendenser til leieboerholdninger, vinklingen var med ett blitt en annen. Nå var oppgaven å bekjempe enhver tendens til overdreven eiermentalitet hos de nye andelseierne. Bekjempelsen av leieboerinnstillingen kunne altså drives for langt og tippe over til det motsatte: en eierinnstilling - noe som var like uheldig for det kooperative samholdet. Solidariteten med de boligsøkende medlemmene kunne slå sprekker hvis borettsshaverne i for stor grad oppfattet seg som selvtilstrekkelige huseiere.

### **Balansen mellom eie og leie**

Den kooperative tilknytningsformen og eiendomsbegrepet hadde med andre ord en dobbel struktur. Følgelig måtte skoleringsprosjektet finne det riktige balansepunktet mellom de to aspektene. Andelsretten befant seg et sted mellom eier- og leierollen, men utgjorde primært en særegen og kollektiv form av eierretten. Hvis vi går innholdet i Hus og Hjem nærmere etter i sømmene, vil vi se at heller ikke på dette punktet atskilte NLS/NBBL-linjen seg nevneverdig fra OBOS. En viss nyanseforskjell gjorde seg kanskje gjeldende ved at leieboerbladet i større grad aksentuerte OBOS-beboernes status som faktiske leieboere i et kommunalt tilknyttet boligselskap. Det kom særlig til uttrykk i forbindelse med opprettelsen av Oslo Kooperative Leieboerforening.

Leieboerproblematikken og særlig dens aktualitet i forbindelse med OBOS' forhold til kommunen var heller ikke uten en viss realitet og betydning. Det ble til og med innrømmet av boligbyggelagets egne tillitsvalgte. I 1949 konstaterte Omar Gjestebø at mange andelseiere i OBOS hadde tendenser til å betrakte seg som kommunale leieboere. Ansvar for denne manglende kooperative holdningen ble delvis lagt på kommunen og dens boligpolitiske linje. I enkelte tilfeller hadde nemlig Oslo kommune garantert for lån til hele innskuddet for bolig i OBOS, og dermed bidratt til å svekke spareviljen blant medlemmene. Kommunale oppkjøp av kooperative leiligheter førte dessuten til et innslag av segregasjon blant OBOS-beboerne. Slike kommunale framleieboliger plassert i den kooperative boligmassen, sementerte to kategorier av beboere. De opprinnelige medlemmene av OBOS ble gjennom sine innskudd og ordinære andelsrettigheter direkte medeiere av eiendommen, mens familiene fra køen ved kommunens leiegårdskontor ikke ble tilkjent annen status enn kommunale leieboere. Familien på den ene siden av gangen hadde betalt sitt kontantinnskudd som vanlig kooperativt medlem. På gangens andre side bodde derimot en familie som hadde "fått" leiligheten av Oslo kommune.

Ledelsen i OBOS fryktet for at denne konstellasjonen kunne få uheldige konsekvenser for beboernes oppfatning av den kooperative eierformen, og i neste omgang for alt som hadde med forvaltningsansvar og omsorg for boliger og bomiljø. I OBOS-bladet kunne en lese at forholdet mellom beboerne stort sett var godt, men at borettslagene hadde "et stort problem – de kommunale leieboere (...). Selv om de kan være aldri så bra folk, så har disse ikke den samme interessen som en OBOS-beboer – og litt gnisning kan det ha vært i årenes løp i den anledning."

På tross av dette forholdet, eller snarere på grunn av det, virker Boysens og leieboerbevegelsens kritikk av OBOS' kommunale tilknytning noe overspent. OBOS var jo selv klar over problemet, i tillegg til at selskapet også satte i verk tiltak for å takle vanskelighetene. Lite tyder dessuten på at kommunens innflytelse la en demper på medlemsdemokratiet i boligbyggelaget og at det fungerte som et viljeløst vedheng til det kommunale byråkratiet. Selskapet framstod snarere som en høyst levende og aktiv medlemsbevegelse som langt på vei klarte å realisere opplysningskampanjens hovedparole: "La oss skape en spesiell OBOS-mentalitet både i våre bygg og blant våre medlemmer." Når det kom til stykket atskilte innholdet i den kooperative OBOS-kulturen seg svært lite fra leieboerbevegelsens formål med Oslo Kooperative Leieboerforening. Paradokset kan likevel forklares ut fra de rådende omstendigheter. Opplysningskampanjen i OBOS ble lagt til rette av et byggende organ innenfor boligkooperasjonen selv, uten innblanding fra organisasjoner med utspring i tilknytningsformer som stod i motsetning til den nye kooperative andelsformen. Som et tilleggsmoment kom leieboerbevegelsens venstreradikale og aktivistiske holdninger, noe som gjorde den politisk suspekt på mer ansvarlig sosialdemokratisk hold i "kommunens og Arbeiderpartiets" OBOS.

At de kooperative, medlemsdemokratiske målsettingene langt på vei var identiske, ble i den konkrete situasjonen sekundært for de respektive parter i organisasjonsstriden. I den grad begge leire brukte betegnelsen leieboere på de kooperative andelseierne, virker det å ha vært et poeng av mer formell karakter. På denne tiden var det vanlig å bruke denne betegnelsen om borettslaverne. I borettsloven, som ble vedtatt i 1960, ble det også slått fast at forholdet mellom borettslag og andelseier skulle stadfestes gjennom en leiekontrakt. Dette leieforholdet ble underlagt husleielovens reguleringsbestemmelser.

Utviklingen i de neste tiårene skulle vise seg å bli historien om hvordan dette forholdet sakte men sikkert ble underminert, for til slutt å bli redusert til en formell paragraf uten praktisk betydning for det reelle innholdet i den kooperative

tilknytningsformen. I en viss forstand er det derfor grunnlag for å si at den delen av etterkrigstidens kooperative oppdragelseskampanje som ønsket å fjerne leieboerinnstillingen ble en tanke for vellykket. Leieboermentaliteten var riktignok seiglivet, for så seint som i 1961 konstaterte Axel Kollerud i OBOS sentralt: "Jeg tror eierfølelsen hos det store publikum ennå ikke er godt nok innarbeidet. Men – den kommer nok. Den er underveis." Kolleruds observasjon var utvilsomt korrekt. Eiermentaliteten var faktisk i så sterk vekst at den i løpet av 1970-årene gikk for langt, bedømt ut fra det balansepunktet mellom eier og leier som ble skissert i årene rundt 1950. På 70-tallet begynte andelseierne å hevde sine rettigheter som om de var på linje med de individuelle selveierne. Klarest kom det til uttrykk i protestene og kampen mot prisreguleringen av boligsamvirkets boliger.

### **Kooperative leieboere: historien om en begrepsforvirring?**

Utfallet av organisasjonskampen aktualiserer en del spørsmål: Var det fullstendige bruddet i NBBL uunngåelig når boligpolitiske og organisatoriske forhold legges til grunn? Kunne noe vært forstått og gjort annerledes av de involverte aktører når vi ser bort fra den storpolitiske kampen mellom arbeiderbevegelsens høyre- og venstrefløyer etter krigen? For å kunne svare på spørsmålene må vi ta utgangspunkt i den fortolkning av det kooperative eier- og organisasjonsformen som leieboerbevegelsens representanter opererte med. De betraktet borettslaverne/andelseierne også som en type leieboere. Ut fra samtidens situasjon var det også et visst grunnlag for å gjøre det. Som nevnt ble boligkooperasjonens boende medlemmer omtalt som leieboere i sine respektive selskaper eller boligbyggelag, et forhold som sågar ble nedfelt både i vedtekter og i borettsloven fra 1960, med utgangspunkt i den leiekontrakt som ble inngått mellom borettslag og andelseier. Som vi har sett ble også medlemmene i svenske HSB organisert i leieboerbevegelsen, som følge av en kollektiv avtale innenfor landets korporative og sterkt sentraliserte boligsektor.

På tross av dette faktum, som avgjort er av formildende karakter, er det likevel vanskelig å komme fra at leieboerbevegelsens representanter både utenfor og innenfor NBBL var ofre for en begrepsforvirring. Andelseiendom og borettslaverstatus i kooperasjonen var prinsipielt forskjellig fra et leieforhold, enten dette var institusjonalisert innenfor rammen av privateide eller allmennyttige/offentlige boliger. Vårt eksempel fra Malmö skulle være et godt praktisk eksempel på det. Boysen og hans kolleger i leieboersambandet var ikke tilstrekkelig klare på dette punktet, selv om litt av det samme kan sies om OBOS i den grad selskapet også betegnet sine andelseiere som leieboere. Men det siste var tross alt uttrykk for en mer tilfeldig og formelt innarbeidet språkbruk og ikke



for et begrepsmessig innhold. Kanskje kan noe av det samme sies om leieboerbevegelsens omgang med den kooperative boformen, men her var særlig argumentasjonen omkring etableringen av Oslo Kooperative Leieboerforening av til dels inkonsistent, eller i beste fall uklar karakter.

En annen sak er det at de kooperative andelsboligene fra dette tidsrommet lignet mer på en allmenntilgjengelig leiebolig så lenge de var omgitt av et reguleringsystem, framfor alt prisregulering. Så lenge reguleringsystemet stod ved lag, var også råderetten begrenset og likheten med de danske og svenske allmenntilgjengelige utleieboligene større enn noen tiår senere. Da prisreguleringen forsvant i løpet av 1980-årene, ble forskjellen mellom en andelsbolig i det organiserte boligsamvirket langt mindre. Etter hvert skulle den i praksis bli svært liten. Leiekonstruksjonen fra tidligere tider har overlevd seg selv, og i dag er det ikke mange andelseiere rundt om i borettslagene som betrakter seg selv som leietakere.

Symptomatisk for utviklingen er forslaget til ny borettslov som trolig vil tre i kraft fra 1. januar 2004. Her vil alle leiekontrakter mellom andelseierne og borettslaget falle bort. Andelseierne vil få en bruksrett til egen bolig på samme måte som tilfellet er i selveierseksjonene (dvs. sameier med seksjonerte boliger). Leieforholdet er dermed fjernet også i formell juridisk forstand og andelseieren er like god boligeier som enhver annen. For øvrig foreslår departementet å fjerne all kommunal representasjon i boligbyggelagenes styrer. For OBOS vil det bety at den siste rest av de i sin tid for leieboersambandet så uspiselige bånd til Oslo kommune opphører.

I dag kan vi altså konstatere at historien ikke har gitt leieboerbevegelsens linje etter krigen mye rett, tross de utvilsomt gode intensjoner. Nå må det i denne sammenhengen og i rettferdighetens navn legges til at selv de mest sentrale sosialdemokratiske samfunnsbyggerne fra denne tiden knapt så for seg at det system og de institusjoner de selv la det politiske grunnlaget for, skulle ende opp i dagens kapitalistiske marked og konkurranse. Da Trygve Bratteli i 1951 formulerte den boligpolitiske grunntesen om at i Norge skulle ingen tjene penger på å eie andres hjem, kunne heller ikke han forestille seg 1980- og 90-årenes avregulerte boligsektor. De gamle sosialdemokratiske og kooperative gründerne tenkte seg snarere en boligsektor som var regulert og beskyttet mot det kapitalistiske markedet, en samfunnsmessig løsning av boligspørsmålet som innebar at folk eide sine boliger individuelt eller i demokratiske og økonomisk trygge kooperative fellesskap. Men slik skulle det altså ikke gå.

Historiens paradoks og dens ironi har som så ofte i andre, for ikke å si i de aller fleste sammenhenger, også slått til innenfor boligpolitikken. Ved å satse sterkt på det kooperative alternativet i produksjonen av nye boliger for leieboerne, bidro leieboerbevegelsen selv til å skape "Eierlandet Norge". Det gjaldt såvel strukturelt som boligpolitisk. Selv om det på ingen måte var intensjonen, førte leieboerbevegelsens politikk fra dette tidsrommet til at vi i dag har den oppsplittede strukturen som hersker på det norske leiemarkedet. Spredningen av boligeiendom har ført oss dit. Leieboerbevegelsen har derfor i objektiv, om enn ikke alltid i bevisst og villet forstand, utgjort en del av den sosiale og politiske sammenhengen som har skapt det sosiale utgangspunktet for dagens boligpolitiske handlingsalternativer.