



LEIEBOERSAMVIRKE

Del II

SAMMENDRAG

Gjennom arbeidet med å utvikle modellen for leieboersamvirke viser vi hvordan en ikke-kommersiell leiemodell kan tilby trygge og langsiktige boliger med stor grad av medvirkning, som også er økonomisk tilgjengelig for de aller fleste husholdninger.

[Leieboerforeningen](#)

Rapporten er utarbeidet og skrevet av Leieboerforeningen ved samfunnsgeograf Mari Løken.

Kapitlene om økonomi er skrevet av samfunnsøkonom Marie Storli med bistand fra Lars Aasen.

Kapitlet om klima og miljøhensyn er skrevet av samfunnsøkonom Marie Storli og samfunnsgeograf Mari Løken.

Kapittel om juridisk handlingsrom, samt vedtekter er skrevet/utarbeidet av ansvarlig advokat i Leieboerforeningen Tom O. Risa

Rapporten er finansiert av Husbanken

Innhold

| | |
|--|----|
| Sammendrag | 4 |
| Innledning..... | 4 |
| Modellens oppbygning og organisasjonsform..... | 6 |
| Forvaltning av felles ressurser | 10 |
| Eksisterende aktører..... | 13 |
| Medlemsorganisasjoner | 13 |
| Fagbevegelsen | 13 |
| Interessepolitiske medlemsorganisasjoner | 16 |
| Boligbyggelag..... | 17 |
| Ideelle velferdsaktører..... | 17 |
| Kommuner | 19 |
| Case Oslo (sentralitetsklasse 1) | 19 |
| Case Skien (sentralitetsklasse 3)..... | 22 |
| Case Seljord (sentralitetsklasse 5) | 22 |
| Beboergrupper | 24 |
| Økonomisk grunnlag og mulighetsrom | 25 |
| Bolig som velferdsgode | 25 |
| Bolig som spekulasjonsobjekt | 26 |
| Akselerasjon i boligmarkedet | 27 |
| Hvor skal arbeidsfolka bo?..... | 29 |
| Å leie seg blakk | 30 |
| Ulikhetsmaskinen | 31 |
| Hvor mye koster det? | 32 |
| Finansiering | 33 |
| Kostnadsdekkende leie..... | 33 |
| Beregning av husleie..... | 34 |
| Hva bør det koste å bo?..... | 35 |
| LOs boligindeks..... | 35 |
| How low can you go?..... | 36 |
| 1 Rentefradrag | 36 |
| 2 Tomtefeste | 37 |
| 3 Fullfinansiering i Husbanken..... | 38 |
| 4 Avdragsfrihet | 38 |
| 5 Nedbetalingstid | 38 |
| 5 Tilskudd..... | 39 |

| | |
|--|----|
| Everything all at once | 39 |
| Utvidet låneramme til Husbanken..... | 40 |
| Diskusjon: Samfunnsøkonomisk lønnsomhet..... | 41 |
| Konjunkturer..... | 42 |
| Modellen i sammenheng med klima- og miljøhensyn | 42 |
| Verktøy for en mer sirkulær boligbygging | 43 |
| Valg av materialer | 44 |
| Selvbygging og ombruk av materialer | 45 |
| Moduler og fleksibilitet | 46 |
| Energieffektivitet | 46 |
| Felleskap og deling..... | 46 |
| Effektiv utnyttelse av arealer | 47 |
| Deling og bærekraftig forbruk | 47 |
| En boligmodell for framtida..... | 48 |
| Juridisk mulighetsrom og begrensninger | 48 |
| Leieboersamvirke | 48 |
| Grunnlaget for organisasjonsform..... | 48 |
| Forholdet til borettslaget som organisasjonsform | 48 |
| Leieboersamvirke etter samvirkeoven..... | 49 |
| Leieboersamvirke som et tilskudd til boligformer | 50 |
| Konkret organisering | 50 |
| Samvirkeoven og tilpasning..... | 50 |
| Vedtektsfrihet | 50 |
| Subjektive forhold hos medlemmene | 51 |
| Medlemmenes innbetaling | 51 |
| Overførbarhet..... | 51 |
| Opphør av medlemskap | 52 |
| Økonomiske overføringer fra leieboersamvirke | 52 |
| Stemmerettsregler og oppløsning av leieboersamvirke..... | 53 |
| Juridisk oppsummering | 53 |
| Avslutning og veien videre | 54 |

Sammendrag

Leieboersamvirke er en ikke-kommersiell leiemodell organisert som et samvirke (SA) innenfor samvirkeloven. Modellen utformes som en leiemodell i det juridiske handlingsrommet mellom husleieloven og samvirkeloven på den ene siden, og utenom obligasjonsleilighet og borettslag på den andre. Leieboersamvirke er en form for «housing commons», eller allmennboliger på norsk, og skal tilby langsiktige og tilgjengelige leieboliger, hvor man kan bo så lenge man ønsker og skape seg et hjem.

Norge kjennetegnes av geografisk differensierte boligmarkeder, med skille mellom mer eller mindre tettbygde strøk. Vi har derfor tatt utgangspunkt i tre ulike sentralitetsklasser når vi har utformet modellen og det økonomiske grunnlaget. Den primære målgruppen for modellen er lik målgruppen for tredje boligsektor; de som verken kvalifiserer til en kommunal bolig eller som får tilstrekkelig lån til en egnet bolig. Vi har blant annet sett på den danske allmennboligmodellen, og vurdert overførbarhet til en norsk kontekst. Leieboersamvirkemodellen legger opp til et sterkt beboerdemokrati innebygget i modellen, i likhet med dansk allmennboligsektor.

Vi har også gått gjennom et knippe med det vi anser som relevante aktører i oppbyggingen av leieboersamvirkemodellen, og en ikke-kommersiell leiesektor mer generelt. Vi har hatt hovedfokus på aktører vi anser har muligheten til å bygge og drifte kjedede leieboersamvirker med oppskaleringspotensial til flere sekundærsamvirker. I denne kategorien har vi blant annet vurdert fagbevegelsen og andre medlemsorganisasjoner, kommuner i tre sentralitetsklasser, og ideelle velferdsaktører.

Vi har tatt utgangspunkt i avkommersialiseringsutvalgets forslag til definisjon på ideelle velferdsaktører når vi foreslår en avgrensning av aktører som kan motta eventuell gunstig finansiering for oppbygging av en ikke-kommersiell allmennboligsektor i Norge. Boligaktiviteten i seg selv skal være ikke-kommersiell, slik at aktører som ønsker å drifte kommersielle boliger for å finansiere andre ideelle aktiviteter, utelukkes.

I kapitlene om økonomi går vi gjennom det økonomiske handlingsrommet, basert på reelle tall, og viser hvordan og med hvilke tiltak det er mulig å bygge opp en ikke-kommersiell allmennboligsektor med husleier under markedsleie. Tiltakene har vi skilt ut i et forslag til en mulig låneramme fra Husbanken, som vi anser som en nøkkelaktør dersom det blir politisk enighet om at det offentlige skal bidra inn i en sosial boligpolitikk for allmennheten.

Innledning

Denne rapporten omfatter en videreutvikling av modellen leieboersamvirke, som Leieboerforeningen introduserte med en begrenset utredning i 2023 på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet. I den første utredningen undersøkte vi mulighetene for opprettelse og drift av en samvirkemodell for utleieboliger i norsk kontekst. Med denne videreutviklingen og medfølgende veileder for pilotering, finansiert av Husbanken, vil vi presentere en reell allmennboligmodell med muligheter for oppskalering på sikt. Det sagt, vil vi påpeke at ikke alle forutsetninger ligger klare for en storstilt pilotering og oppskalering, men gjennom utredningen har vi identifisert en del konkrete vilkår som må innføres eller endres for utvikling av en bærekraftig modell. Disse vilkårene presenteres hovedsakelig i kapitlet om økonomi.

Videreutviklingen av modellen her innebærer en utredning av relevante eksisterende aktører, og vår vurdering av disse aktørenes muligheter for deltakelse i gjennomføringen av leieboersamvirke i

praksis. Vi har hentet inn samfunnsøkonomisk kunnskap for å videreutvikle det økonomiske mulighetsrommet vi startet å utrede i forrige rapport, da Leieboerforeningen ikke har denne ekspertkompetansen *in-house*. Vi har sett på utforming av lånerammer hos Husbanken, og vurdert konkrete endringer som kan bidra til å øke utsiktene for etablering av en robust modell. I tillegg har vi også gått igjennom modellens utforming sett opp mot miljø- og klimahensyn. Vi går også i denne rapporten gjennom utredningen av standard vedtekter for leieboersamvirke. Vedtektene er en sentral del av veilederen for pilotering, som følger av rapporten, samt viktige for å sikre at modellen forblir ikke-kommersiell over tid.

Leieboersamvirke er en form for «housing commons» - heretter allmennboliger på norsk. Ved å benytte begrepet «commons» impliserer vi blant annet en kollektiv forvaltning av eiendommene, hvor kollektivet er en definert gruppe innbyggere¹. Som idealtipe er kollektiv eiendomsforvaltning (common property regime) når en ressurs forvaltes av et definert fellesskap som er gjensidig avhengige av hverandre, som ekskluderer utenforstående og regulerer bruken av ressursen internt mellom fellesskapets medlemmer². Et av Ellinor Ostroms hovedpoeng med sin empiriske gjennomgang av felles forvaltede ressurser i boken, *Governing the commons*, var å vise at kollektiv ressursforvaltning er mulig, men at det krever noen bestemte forutsetninger for at forvaltningen skal være robust. Vi tar utgangspunkt i Ostroms prinsipper når vi i neste kapittel går igjennom modellens oppbygning og organisasjonsform.

Teori om «urban commons» kjennetegner en ressursforvaltning som er bredere enn rene naturressurser, og omfatter blant annet bolig. Her ligger også et krav om ikke å bli ekskludert fra retten til byen, og i dette tilfelle til allmennboligene³. Retten til ikke å bli ekskludert betyr ikke at alle kan få bo i en definert allmenbolig til enhver tid, men derimot at allmenboligene skal være allment tilgjengelige. Dette innebærer blant annet at beboerne ikke kan ta ut profitt på sitt hjem, da eiendomsretten ikke tilfaller beboeren individuelt, samt et krav om at boligene forblir ikke-kommersielle⁴, hvilket ellers er to sider av samme sak. Det innebærer også at tildelingskriteriene for allmennboligene er gjennomsiktige og at muligheten for å søke om allmenbolig er allment tilgjengelig.

I de tilfellene der allmennboliger har oppnådd en viss skala, slik at tilbudet ikke kun er blitt små enklaver av gode bovilkår for noen få heldige husholdninger, har det vært en grad av offentlig støtte og anerkjennelse som har muliggjort oppskaleringen⁵. I et eventuelt samarbeid mellom leieboersamvirkene og det offentlige, vil det være en avveining mellom offentlig støtte og allmennboligenes autonomi⁶. Offentlige myndigheter vil imidlertid ha mulighet til å stille visse vilkår, eksempelvis for tildelingskriterier og rimelige leier, i bytte mot gunstige lånevilkår, tilgang på tomteareal, etc. Vi vil i økonomikapittelet skissere opp en mulig låneramme fra Husbanken for tilrettelegging for oppskalering av leieboersamvirkemodellen, og ellers ikke-kommersielle leieboliger. Spesielt i pressområder i sentralitetsklasse 1, kan det være aktuelt at kommunen stiller med tomteareal i form av for eksempel festeavtaler. Også her kan det offentlige stille vilkår for å inngå festeavtalen ut fra hva kommunen har av behov. Dette kan eksempelvis være en andel større familieeileigheter, offentlig tilgjengelige grøntarealer, gjenbruk av byggematerialer, bruk av lokale læringer, etc.

¹ Ostrom, 1990.

² Blomley, 2008, s. 318

³ Bruun 2015, Blomley 2008.

⁴ Bruun 2015.

⁵ Ferreri & Vidal 2022, s. 150

⁶ Aernouts & Ryckewaert 2019

Norge kjennetegnes av geografisk differensierte boligmarkeder, med skille mellom mer eller mindre tettbygde strøk. Dette gir bestemte utfordringsbilder basert på lokalitet, og for mobilitet mellom ulike områder. Det gir dermed liten mening i å legge opp til at boligbehovene er de samme for hele landet. Vi tar derfor utgangspunkt i tre ulike sentralitetsklasser når vi vurderer vår modell og vårt økonomiske grunnlag.

Modellens oppbygning og organisasjonsform

Boligmodellen organiseres som et samvirkeforetak (SA), etter konklusjon fra Leieboerforeningens advokat i første delutredning, på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet. Modellen utformes i et juridisk handlingsrom mellom obligasjonsleilighet (som ikke lengre er lovlig) og borettslagsmodellen (som ikke lengre er ikke-kommersiell). Dette innebærer blant annet at innskudd knyttet til boenhetens kostnader ikke er juridisk gjennomførbart.

Den primære målgruppen for modellen er lik målgruppen for tredje boligsektor; de som verken kvalifiserer til en kommunal bolig eller som får tilstrekkelig lån til en egnet bolig. Dette er imidlertid ikke en ensartet gruppe, men favner bredt i segmentet rundt medianlønnen og nedover til lavtlønte grupper, der arv eller andre overføringer fra nære relasjoner ikke løser problemet med egenkapital for den enkelte husholdning - særlig i områder med høye boligpriser. I dette segmentet finner vi blant andre enslige med og uten barn i mange ulike yrkesgrupper, det er sykepleieren kjent fra Eiendom Norge og Eiendomsverdi sin sykepleierindeks, det er bussjåføren og barnevernspedagogen og deres barn, det er butikkansatte og fagarbeidere i mange samfunnskritiske yrker - for å nevne noen.

Dersom en medlemsorganisasjon, ideell boligaktør e.l. skal utvikle leieboersamvirker for sine medlemmer eller målgrupper, anser vi det som hensiktsmessig at det stiftes et primærsamvirke som er byggherre/tiltakshaver. Primærsamvirket kan bestå av juridiske og/eller fysiske personer, og det kan gjerne være to eller flere foreninger (juridiske personer) som er stiftere. Primærsamvirket skal ha oversikt over ventelister og ansiennitet, og/eller eventuelle andre vedtektsfestede kriterier for tildeling av leieavtaler. Det kan være en definert ventelisteavgift, som ikke bør være veldig høy, eksempelvis et par hundre kroner årlig. Primærsamvirket kan med fordel kun ha forbund/organisasjoner som medlemmer, mens sekundærsamvirkene skal kun ha fysiske personer som medlemmer fordi vi forutsetter at kun personer med boligbehov skal være medlemmer av sekundærsamvirket. Medlemskap i sekundærsamvirkene er betinget av at man er tildelt leieavtale i sekundærsamvirket. Sekundærsamvirkene har vedtekter som gjør at primærsamvirket har avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene.

Vi har sett på den danske allmenboligmodellen, hvor det er flere momenter som fremstår overførbare til leieboersamvirkemodellen, spesielt hva angår beboerdemokratiet. Den danske allmenboligmodellen innebærer i de fleste tilfeller at beboerne i et boligprosjekt (afdeling) danner et eget valgt styre (afdelingsbestyrelse) blant beboerne, som blant annet har i oppgave å utarbeide budsjettforslag for boligprosjektet for årsmøtet (afdelingsmøte). Budsjettforslagene skal så igjen godkjennes av organisasjonsbestyrelsen, som er valgt av boligselskapets generalforsamling. Det er organisasjonsbestyrelsen som har det overordnede økonomiske og juridiske ansvaret for hele det allmenne boligselskapet⁷. Det er for øvrig mulig å ha boligprosjekter (afdelinger) både med og uten et eget styre.

Vi anser muligheten for å danne et eget avdelingsstyre i hvert boligprosjekt som viktig for beboerdemokratiet, men at det som i Danmark, er hensiktsmessig å ha muligheten for

⁷ [Kompetence og ansvarsfordeling i beboerdemokratiet \(kab-bolig.dk\)](http://kab-bolig.dk)

avdelinger/boligprosjekter uten eget styre, da det krever en viss formell kompetanse å utføre oppgavene som tilfaller styret. Det vil dermed være en styrke for modellen å kunne velge på dette punktet, slik at det ikke pålegges beboerne oppgaver som vanskelig vil la seg utføre i noen boligprosjekter. På den måten kan modellen fungere både i de tilfellene der beboerne har den kunnskapen som kreves for å forvalte styreoppgavene, men også i tilfeller der beboerne ikke har mulighet til dette, men kanskje kan lære på sikt. Det er også mulig å overlate deler av de mer krevende styreoppgavene til boligorganisasjonen, som utarbeidelse av budsjetter for blant annet vedlikehold, slik at styreoppgavene kan tilpasses beboermassen. Eksempelvis kan avdelingsstyret og årsmøtet/avdelingsmøtet behandle og bestemme husordensregler og regler for forvaltning av fellesarealer, mens budsjetter og vedlikehold overlates til boligorganisasjonen/primærsamvirket.

Det kan i leieboersamvirkene være opp til aktørene som skal være tiltakshavere og utleiery å utarbeide hvilke oppgaver som tilfaller avdelingsstyrene, og hvilke oppgaver som forvaltes sentralt. Dette gjøres med bakgrunn i målgruppen for boligene. Det bør imidlertid etableres en fast praksis for kommunikasjon og medbestemmelse, fra sekundærsamvirkene opp mot primærsamvirket.

I den danske modellen er det boligorganisasjonen som bygger boligene, og som har det formelle økonomiske og juridiske ansvaret. Skjøte på eiendommen ligger i hver avdeling, men hver avdelings budsjetter må godkjennes av boligorganisasjonen, og det er boligorganisasjonen som gjør avtaler med entreprenører angående vedlikehold etc. Avdelingsstyret har ikke myndighet til å inngå avtaler med eksterne, men kommer med forslag til nødvendig vedlikehold og budsjett for dette på bakgrunn av førstehåndskunnskap om bygningsmassen. I tillegg finnes en teknisk avdeling som både utfører daglig vedlikehold, og som bistår avdelingsstyre med å utarbeide en plan for vedlikehold og budsjettering for dette. Dette er en trygg og bærekraftig ansvarsfordeling, som både tar hensyn til beboerdemokratiet og trygg økonomisk styring av boligmassen. Vi anbefaler derfor en ansvarsfordeling som bygger på den danske allmenboligmodellen på dette punktet, slik at det er primærsamvirket som forvalter det juridiske og overordnede økonomiske ansvaret, men med systematisert leieboermedvirkning på de forhold som angår avdelingen/boligprosjektet direkte. Forvaltning av ventelister og utdeling av leieavtaler bør også ligge hos primærsamvirket, og ikke i hver avdeling, for å unngå nepotisme og «penger under bordet».

Landsbyggefonden er en selveiende institusjon i Danmark, opprettet av allmenne boligorganisasjoner for å fremme selvfinansiering, og bygging og vedlikehold av allmenne boliger. Landsbyggefonden yter imidlertid mer enn kun økonomisk støtte til bygging og vedlikehold av boligene, og fondsmidlene brukes også til boligsosiale aktiviteter, utvikling av boligområdets infrastruktur, og utvikling av datagrunnlag, analyse og statistikk for sektoren. I en norsk sammenheng i dag er Husbanken det nærmeste vi kommer en eksisterende aktør med en lignende rolle. Den danske modellen er delvis finansiert med kommunal støtte. Kommunene innbetaler en kommunal grunnkapital (egenkapital) til Landsbyggefonden, som utbetaler grunnkapitallån til boligavdelingen. Dette lånet er rente- og avdragsfritt i 50 år og utgjør 8-12 prosent av total finansiering. Beboerne innbetaler et to prosents beboerinnskudd ved inngåelse av leieavtale. Dette er juridisk sett ikke mulig i Norge på nåværende tidspunkt så disse to prosentene må dermed dekkes på annen måte, eksempelvis ved å øke grunnkapitallånet tilsvarende. De resterende 86-92 prosent dekkes av et realkredittlån, hvor det gis en statlig garanti, samt at staten gir løpende ytelsesstøtte⁸. Ytelsesstøtte innebærer at det offentlige betaler forskjellen mellom realkredittlånets månedlige nedbetalingskrav og beboernes bidrag⁹. Dette kan minne om en slags bostøtte på organisasjonsnivå, til forskjell fra på individnivå slik vi kjenner det fra Husbanken. Siden en hovedutfordring med modellen leieboersamvirke er hvordan egenkapitalen

⁸ Kilde er slides fra Københavns almene boliger. Ta kontakt med Leieboerforeningen for å få disse tilsendt

⁹ [ydelsesstøtte | lex.dk – Den Store Danske](https://www.lex.dk)

som kreves for å bygge skal innhentes, mener vi at metoden som gjennomføres via Landsbyggefonden er hensiktsmessig, både som delvis overførbart til en norsk kontekst, og som en generelt god løsning.

Et av læringspunktene etter kunnskapsinnhenting i forrige rapport om leieboersamvirke, var at det vil være hensiktsmessig å legge inn en mekanisme fra start, som jevner ut prisnivået mellom eldre og nyere bygg. Vi så at ved kostnadsdekkende husleier, vil husleiene på sikt være lavere i eldre gårder enn ved nye gårder, etter hvert som lånene på byggene betales ned, samt grunnet høyere byggekostnader ved nye bygg. Stockholms kooperative bostadsforening (SKB) hadde problemer med at det var livslange ventelister på eldre sentrale bygg med lavt innskudd, og at nye bygg hadde korte ventelister, men høye innskudd. De nye byggene var i tillegg gjerne mindre sentrale da byen vokser innenfra og ut med årene. Men å endre på dette i etterkant var svært vanskelig, da de færreste vil være villige til å gi opp et slikt gode, til fordel for lavere innskudd for andre. SKBs husleiefastsettelse var derimot basert på andre mekanismer; et system basert på bruksverdi som så alle SKBs eiendommer under ett. En modell for leieboersamvirke i en norsk kontekst, tillater som nevnt ikke innskudd som i en svensk kontekst, hvilket innebærer at denne problemstillingen faller ut, men skaper en annen hva angår innhenting av egenkapital. Vi kommer nærmere inn på denne problemstillingen i kapitlene som omhandler juss og økonomi.

Slik vi ser det kan husleiene være kostnadsdekkende fordelt på alle tilknyttede leieboersamvirker, primær og sekundærsamvirker, sett under ett, slik at husleienivået blir jevnt mellom lignende boliger i primærsamvirkets eiendommer. Alternativt ser man husleiene som kostnadsdekkende for hvert sekundærsamvirke, og legger heller inn en medlemsavgift i tillegg til den månedlige leien, som skal bidra til å bygge nye leieboersamvirker for køende medlemmer. På denne måten kan hvert leieboersamvirke ta økonomiske avgjørelser som på sikt vil føre til lavere husleier for seg og sine naboer. Det er også fordeler ved å gi beboerne denne muligheten. Samvirkeoven pålegger imidlertid leieboersamvirkene å drifte forsvarlig, hvilket blant annet innebærer at husleiene må dekke fremtidig vedlikehold. Dette følger av samvirkeoven § 25 om krav til forsvarlig egenkapital. (Slik egenkapital må imidlertid ikke forveksles med det egenkapitalkravet som en boligkjøper må dekke selv i tillegg til låneopptaket ved kjøpet av en eiendom). De som har fått tildelt en leieavtale til en rimelig pris bør bidra til at flere får den samme muligheten som dem selv, og ikke trekke stigen opp etter seg så snart de selv har fått en gunstig avtale. I vårt regneeksempel legger vi opp til en medlemsavgift, som i de første årene skal dekke inn underskudd, men som beholdes også etter at leieboersamvirke går i pluss, og deretter skal finansiere nye boliger. (Se kapittelet om økonomi for utfyllende informasjon.) Men dette er vilkår som **må** legges inn fra start dersom det skal være realistisk gjennomførbart, da det å ta fra beboere rettigheter i etterkant til fordel for andre vanskelig vil la seg gjennomføre i et beboerdemokrati, med mindre de køende medlemmene har flertall, noe vi ikke anbefaler.

Leieboersamvirke må kunne skille mellom køende og boende medlemmer, da disse vil ha ulike rettigheter og forpliktelser i samvirket. Medlemmer med leieavtale (boende) vil, som nevnt over, blant annet ha kanaler for medbestemmelse angående styring av konkrete eiendommer. Medlemmer uten leieavtale (køende), vil ikke ha denne muligheten for medbestemmelse angående konkrete eiendommer, men bør tilgodeses med en medbestemmelsesrett over forhold som angår køende medlemmer. Det er for øvrig ingen juridiske hindringer i samvirkeoven for å skille mellom ulike grupper, så lenge det er saklig grunn for det.

For di boligsektoren i Norge er geografisk differensiert mellom steder med ulik grad av innbyggertetthet og sentralitet, vil vi vurdere modellen i tilknytning til tre ulike sentralitetsklasser, klasse 1, 3 og 5. Caser for disse sentralitetsklassene har vi definert til henholdsvis Oslo, Skien og Seljord. Vi skriver mer utfyllende om de ulike sentralitetsklassene i kapitlene om utredning av aktører

og i kapitlet om økonomi. Forslag til vedtekter og det juridiske handlingsrommet er imidlertid likt for alle tre sentralitetsklasser.

Det er mulig å utvikle leieboersamvirker både som eiermodell og som en fremleiemodell. Vårt hovedfokus i denne rapporten er på eiermodellen, da den gir leieboersamvirkene større kontroll over eiendommene, og dermed også større mulighet til å sikre langsiktige boforhold for sine medlemmer. Eiermodellen innebærer at leieboersamvirke eier eiendommene de leier ut til sine medlemmer. Fremleiemodellen innebærer at leieboersamvirke leier hele eiendommen av en tredjepart, og fremleier boenhetene til sine medlemmer.

Vi skiller mellom frittstående leieboersamvirker og kjedede leieboersamvirker med flere boligprosjekter. Frittstående leieboersamvirker står friere til å definere sine egne tildelingskriterier, mens kjedede leieboersamvirker skal administrere ventelister etter ansiennitet eller andre gjennomsiktede og vedtektsfestede prinsipper. Frittstående leieboersamvirker bør for øvrig også ha vedtektsfestede prinsipper for tildeling av leieavtaler, selv om disse kan defineres spesifikt for det enkelte frittstående leieboersamvirke. I frittstående leieboersamvirker hvor det enten er styret eller beboerne i fellesskap som tildeler leieavtaler, er det sannsynlig at sosiale relasjoner til eksisterende beboere kan være en del av tildelingskriteriene - i alle fall i praksis. Dersom tildelingskriteriene som gjennomføres i praksis er vedtektsfestede, vil det imidlertid være klart hvilke kriterier som er gjeldende og det vil være mulig å forutberegne sine muligheter som søker.

Vi skal i denne rapporten i hovedsak konsentrere oss om kjedede leieboersamvirker, da disse er mest aktuelle i sammenheng med oppskalering av modellen. Vi vil likevel ta for oss frittstående leieboersamvirker, da dette kan være et godt supplement i boligmarkedet, og et alternativ for relativt ressurssterke fellesskap som kan selvorganisere seg i et leieboersamvirke på bakgrunn av felles interesser og ønsker. Blant annet kan selvorganisering i form av leieboersamvirker være et godt alternativ til rene leieboerkollektiver der det er ønske om langsiktige og trygge boforhold. Frittstående leieboersamvirker gir også en ekstra dimensjon med tanke på organisering av boliger fra individ- og gruppenivå.

Det er imidlertid grunn til å være forsiktig med frittstående leieboersamvirker innenfor en eiermodell. På 1970- og 80 tallet var det et sterkt press nedenfra fra en del beboere i frittstående borettslag i Oslo som ikke var tilknyttet det organiserte boligsamvirket. Grunnet økte forskjeller mellom prisene på den regulerte delen av boligmarkedet, og prisene i segmenter hvor priskontrollen var mangelfull eller markedspriser var tillatt, utviklet det seg en misnøye blant noen borettslagsbeboere. Det oppsto sterke krefter fra blant annet frittstående borettslag for liberalisering av boligsektoren og mange frittstående borettslag ble vedtatt oppløst¹⁰. Den samme mekanismen kan gjøre seg gjeldende i modellen for leieboersamvirke, selv om konteksten med prisforskjeller i markedet er noe annerledes i dag. Modellen bør uansett sikres juridisk så strengt som overhodet mulig, mot denne formen for boligspekulasjon innenfra. Dette vil komme frem i vårt forslag til vedtekter for leieboersamvirkene.

På grunn av begrensninger i muligheten for beboere til å betale innskudd for opprettelse av leieboersamvirker, vil det for frittstående leieboersamvirker kunne bli vanskelig å skaffe egenkapital til å kjøpe eller bygge samvirkeboligene. Grunnet dette, og utfordringen nevnt i avsnittet over, kan en fremleiemodell være mest aktuell for frittstående leieboersamvirker, med mindre det blir tilgang på fullfinansiering av ikke-kommersielle leieboliger. I så fall må de frittstående leieboersamvirkene oppfylle kravene til ikke-kommersialitet over tid, for å kunne motta gunstig finansiering for ikke-

¹⁰ Sjørvoll, J. 2021. S. 8.

kommersielle leieboliger. Alternativt kan det kreves at man må være tilknyttet et primærsamvirke for å motta gunstig finansiering eller tilskudd. En fremleiemodell innebærer at leieboersamvirke leier en hel gård av en tredjepart, og fremleier til sine medlemmer. Vi kommer nærmere inn på begrensninger for innskudd i juridisk kapittel, og finansieringsmuligheter i kapitlet om økonomi.

Forvaltning av felles ressurser

Som nevnt har vi tatt utgangspunkt i Elinor Ostroms (1990) empirisk baserte designprinsipper for robuste og langsiktige «Common Pool Resource» (CPR) institusjoner. I Ostroms gjennomgang er CPR en naturressurs som forvaltes av et definert fellesskap. I vår gjennomgang av modellen for leieboersamvirke her, er den felles ressursen som forvaltes, areal og bygningsmasse med boligformål. Mer enn et samarbeid om eksempelvis beiterettigheter og fiskerettigheter, er vår gjennomgang en felles eiendomsforvaltning, et «Common Property Regime». De underliggende prinsippene er allikevel overlappende, og vi anser Ostroms designprinsipper som relevante for vår modell.

Prinsipp 1: Tydelig definerte grenser

Individer eller husholdninger som har rettigheter til å ta ut ressurser fra et CPR må være tydelig definert, hvilket også gjelder for selve ressursen, CPR.

Individene/husholdningene med leieavtaler er tydelig definert, gjennom mottak av leieavtale og opprettholdelse av sine betalingsforpliktelser. Individer på venteliste for leieavtale er også tydelig definert, samt skillett mellom personer på venteliste og medlemmer med leieavtale. Ressursen, som i dette tilfellet er boligene, er også tydelig definert. Dette gjelder både i tilfeller hvor leieavtaler er knyttet til en bestemt eiendom, og for eiendommer som man kan stå på venteliste for.

Prinsipp 2: Samsvar mellom regler for bruk av ressursen, til type ressurs og lokale forhold og behov

Vedtektene som utarbeides for leieboersamvirkene er spesielt tilpasset ressursen, som i dette tilfellet er areal forvaltet som boliger. Da vi utarbeidet modellen, vurderte vi tre ulike sentralitetsklasser for å tilpasse modellen til lokal kontekst. Dette fordi det norske boligmarkedet er geografisk differensiert, og boligbehovene bærer preg av geografiske lokale forhold. De ulike boligprosjektene vil utarbeide tilpassede husordensregler på bakgrunn av den konkrete eiendommens egenskaper og beboersammensetning. For eksempel kan det være spesifikke fellesarealer som fellesvaskeri og gjesteromsom krever lokale regler for forvaltning, her gjennom husordensregler. Det skal imidlertid vedtektsfestes at årsmøtet fastsetter husordensregler som samsvarer med byggets egenskaper og beboersammensetning.

Prinsipp 3: De fleste som berøres av reglene for ressursforvaltningen, bør kunne være med på å endre reglene

De som står nærmest ressursen som skal forvaltes er ansett å ha kontekstspesifikk kunnskap og dermed best egnet til å tilpasse reglene til ressursens unike egenskaper i sin lokale kontekst. Boligene som her forvaltes har også unike egenskaper, og befinner seg i en bestemt geografisk kontekst. Husordensreglene som forvalter den bestemte boligressursen skal som nevnt fastsettes av beboerne gjennom årsmøtet slik at beboerne har medbestemmelsesrett over husordensreglene og med det den daglige og praktiske forvaltningen av boligressursen.

Vedtektene som forvalter alle leieboersamvirkene sett under ett, er imidlertid ikke utformet med det bestemte leieboersamvirkets behov og egenskaper for øyet, men for å sikre en robust ikke-kommersiell boligmodell over tid, og forvalter et langt større felleskaps sine behov for tilgang til en god og rimelig bolig. Da kan *ikke* enkelte beboere, som allerede har tilgang til en god og rimelig bolig, og deres ønsker og behov være førende. Det så vi blant annet ved gjennomgang av hva som skjedde med borettslagsmodellen da den ble overført til markedet, i første delrapport. Vedtektsendringer vil dermed være strengt regulert, for å hindre overføring til markedet, penger under bordet, og spekulasjon i eiendommene.

Prinsipp 4: De som fører aktivt tilsyn med den felles ressursen og brukerne av ressursen, er ansvarlige overfor brukerne eller er selv brukere.

Vi så i første delutredning, ved gjennomgangen av borettslagsmodellen da den krakelerte i sin opprinnelige form, at det er nødvendig med et tilsyn og kontroll av hvordan utdeling av leieavtaler foregår. Det må være en gjennomslukt og vedtektsfestet prosess, hvor leieavtalene forvaltes av et organ som er ansvarlig overfor beboerne i det konkrete leieboersamvirke (brukerne av ressursen).

Ved medlemsorganisasjoner som utvikler leieboersamvirker for sine medlemmer er det mest hensiktsmessige at primærsamvirket tildeler leieavtaler til de av sine medlemmer som står på liste for tildeling av bolig. Når en bolig fraflyttes deler primærsamvirket ny leieavtale ut til neste på listen. På den måten er det et aktivt tilsyn med bruken av ressursen av et organ som er ansvarlige overfor brukerne av ressursen.

I frittstående leieboersamvirker vil det være styret i leieboersamvirke som tildeler leieavtalene til nye beboere, basert på vedtektsfestede prinsipper. Dersom det frittstående leieboersamvirket har et konsensusbasert styre bestående av alle beboerne, er det beboerne i fellesskap som tildeler leieavtalene. I så tilfelle er det brukerne selv som fører tilsyn med ressursen. Erfaringer fra den gamle borettslagsmodellen har vist at det kan være risikabelt med tanke på nepotisme, penger under bordet og spekulasjon i eiendommene. Det vil dermed være nødvendig at frittstående leieboersamvirker tilslutter seg vedtekter utviklet for å bevare leieboersamvirkene som et langsiktig ikke-kommersielt botilbud, i alle fall dersom de skal få tilgang på eventuell gunstig finansiering forbeholdt ikke-kommersielle boliger.

Prinsipp 5: Graderte sanksjoner.

Tilsynet, som beskrevet over, skal kunne utføre graderte sanksjoner overfor brukere som bryter med reglene for bruken av ressursen. Det er altså brukerne selv, eller et organ ansvarlig overfor brukerne som utfører sanksjonene.

Sanksjonene for brudd på vedtektene for leieboersamvirke må også vedtektsfestes slik at det er tydelig fra start for alle beboere hva konsekvensene for brudd på vedtektene er. Det kan være graderte sanksjoner for hvor mange ganger et brudd foregår, og for hvor alvorlig bruddet er. Så lenge man holder seg til grensene for urimelighet i sanksjonsapparatet og har saklig grunn, er det anledning til å vedtektsfeste andre sanksjoner enn det som samvirkeloven fastsetter. Noen regelbrudd vil kunne sanksjoneres med grunnlag i husleieloven, eksempelvis manglende innbetaling av månedlig husleie.

Noen sanksjoner som er spesifikke for et konkret leieboersamvirke, kan enes om og skrives ned i husordensreglene som er spesifikke for det konkrete leieboersamvirket. Det vil si at både husordensregler og sanksjoner for brudd på husordensreglene fattes og skrives ned slik at beboerne

vet både hva reglene er og hva som er konsekvensene av å bryte dem. Eksempel på husordensregler kan være regler for fellesvaskeri og regulering av bruk av andre fellesarealer. For at felles regler skal fungere, må det være en generell enighet om å følge reglene, slik at eventuelle brudd på reglene er avvik og ikke å anse som normalen. Det er dermed viktig at brukerne av ressursen (beboerne) er med på å fatte husordensreglene og sanksjonene for brudd. Det kan ikke være slik at et lite styre fatter husordensregler over hodet på, og i konflikt med, resten av beboerne, da det vil undergrave den frivillige tilslutningen og generelle enigheten.

Prinsipp 6: Mekanismer for konflikthåndtering.

Beboerne (brukerne av ressursen) og eventuelle andre aktører, som styret eller aktører innen medlemsorganisasjonene, bør ha tilgang til lavterskel og rimelige mekanismer for konflikthåndtering.

Gjennomarbeidede vedtekter og husordensregler er konfliktforebyggende i den grad de regulerer felleskapets bruk av boligressursene. Husleieloven regulerer leieforholdet, og gjennom denne vil det også være innarbeidede ressurser for konflikthåndtering, blant annet gjennom Husleietvistutvalget (HTU).

Man må likevel regne med at det i bofelleskap vil dukke opp konflikter mellom beboerne, eller mellom beboerne og styret i leieboersamvirket. Det kan være fornuftig å ha en manual for konflikthåndtering, som beboerne utvikler i fredstid, slik at det allerede er bestemt hvordan konflikten skal håndteres før den bryter ut. En typisk konflikt som oppstår i borettslag og sameier er mellom eldre styremedlemmer og yngre beboere og deres barn, om utforming og benyttelse av fellesarealer. Andre typiske konflikter går på gratispassasjer-problematikk, og vedtekter og/eller husordensregler bør regulere beboeres arbeidsinnsats, samt sanksjoner for brudd på reglene. I tillegg til interne rutiner for konflikthåndtering, kan Konfliktrådet benyttes. Dette kan eventuelt være et siste punkt i en konflikthåndteringsmanual, dersom konflikten ikke lar seg løse internt.

Prinsipp 7: Anerkjennelse av rettigheter til å organisere seg

Brukernes rett til å utarbeide egen praksis og reguleringer utfordres ikke av eksterne offentlige myndigheter.

Leieboersamvirke innlemmes i en modell der organisering i form av et samvirkeforetak er selve kjernen, og der beboernes rett til å organisere seg i samvirket allerede er lovfestet.

I den grad prinsipp 7 er utformet med tanke på utforming av praksis og regulering av uttak av naturressurser som i utgangspunktet ikke er regulerte, er ikke dette punktet like overførbart som øvrige prinsipper. Noe av tanken bak prinsippet er likevel overførbart, særlig ved pilotering av modellen. I rapporten her legger vi grunnlaget for utforming av leieboersamvirker som modell med utgangspunkt i det juridiske handlingsrommet som finnes per i dag, men ved pilotering vil det mest sannsynlig dukke opp utfordringer i møte med systemer for eiendomsforvaltning o.l., samt ved utforming av praksis. Det vil i den prosessen være viktig at aktørene som deltar i utviklingen av modellen, får mulighet til å utforme praksis og bidra til reguleringer av modellen på bakgrunn av reelle erfaringer, og at offentlige myndigheter ikke setter en stopper for utviklingen ved å introdusere reguleringer som gjør at modellen ikke får fotfeste.

Husleielovens kapittel 6 gir også beboerne rett til å organisere seg i den enkelte leiegården. Pågående endringer i husleieloven kan imidlertid endre forutsetningene i kapittel 6.

Prinsipp 8: *Kjedede sammenslutninger/samvirker.*

For ressurser som er del av et større system bør de ulike delene som prinsippene 1-6 over definerer, organiseres i flere lag av kjedede sammenslutninger/samvirker.

For leieboersamvirker med flere boligprosjekter organiseres disse som kjedede sammenslutninger av primær- og sekundærsamvirker. Det må etableres demokratiske kanaler for medbestemmelse fra sekundær-til primærsamvirker og primær-til sekundærsamvirker.

Eksisterende aktører

I dette kapittelet går vi gjennom et knippe med det *vi anser* som relevante eksisterende aktører for utvikling og drift av leieboersamvirke. Det er imidlertid ikke en uttømmende liste over mulige aktører. Vi har vært i direkte kontakt med aktører som vi tror kan være interesserte i modellen for å innhente informasjon, men vi presiserer at ingen av aktørene her har forpliktet seg til noen form for videre handling. Vi vil, som nevnt tidligere, ha hovedfokus på leieboersamvirker med oppskaleringspotensiale, og vil derfor også konsentrere oss om aktører som vi tror har mulighet til å utvikle og drifte leieboersamvirker med flere sekundærsamvirker. Vi nevner likevel beboergrupper for utvikling av frittstående leieboersamvirker, da vi mener det er viktig å åpne for denne muligheten slik at egenorganisering på individ- og gruppenivå kan være en del av løsningen. Noen av aktørene (inkludert beboergrupper, men ikke utelukkende) kan ha behov for en prosjektlos for gjennomføring av bolig- og byggeprosjektene. En prosjektlos skal bistå oppdragsgiver i hele prosjektperioden.

Medlemsorganisasjoner

I teorien kan alle medlemsorganisasjoner være aktuelle aktører for utvikling og drift av leieboersamvirker for sine medlemmer. Det krever imidlertid organisasjoner av en viss størrelse og administrasjon, og med insentiv for å tilby boliger. Med insentiv menes her først og fremst en medlemsmasse som har behov for et botilbud, men også hvorvidt medlemsorganisasjonen selv kan oppnå fordeler ved å tilby boliger til sine medlemmer.

Fagbevegelsen

Fagbevegelsen består av medlemsorganisasjoner, og har tradisjonelt hatt en sterk kobling og eierskap til boligsaken, hvor det å skaffe boliger til arbeiderklassen var sett på som en viktig del av kampen for bedre livsvilkår. Etter opprettelsen av OBOS og Husbanken i etterkrigstiden hvor det ble bygget ikke-kommersielle boliger i stor skala hadde man i stor grad oppnådd dette målet. Vi kjenner alle til den videre utviklingen, og kommersialiseringen av borettslagsmodellen fra 1980-årene og til i dag. En konsekvens av denne historiske prosessen er at det på nytt er behov for en sosial boligpolitikk. Det bør skje gjennom en storstilt innsats for å bygge opp en ikke-kommersiell boligsektor som lønsmottakere har råd til å bo i. Vi ser også at fagbevegelsen igjen begynner å ta eierskap til boligsaken etter hvert som flere og flere arbeidsgrupper prises ut av markedet. LO har blant annet lansert LOs boligindeks som ser på kjøpekraften til fagarbeidere innen dagens boligmarked¹¹. Vi minner også om Stiftelsen Anker, som i 1970 ble etablert av Oslo kommune, LO og NHO (Norsk Arbeidsgiverforening) med formål om å bedre boligsituasjonen for studenter og lærlinger i Oslo¹².

Det er hos de ulike fagforbundene at tiltak, bygging og forvaltning av ikke-kommersielle leieboliger forankres dersom fagbevegelsen skal være en utøvende aktør i en ikke-kommersiell leiesektor. Forbundene kan bygge boliger for sine medlemmer, og for eventuelle andre som er tilknyttet deres

¹¹ [Rapport \(lo.no\)](#)

¹² [Vår Historie – Ankerstudentbolig.no](#)

medlemsmasse. Blant andre har både Fellesforbundet og Handel og Kontor, som begge er LO-forbund, en sosial og ikke-kommersiell boligpolitikk som del av deres prinsipp- og handlingsprogrammer¹³. LO, som hovedsammenslutning, kan arbeide for å tilrettelegge rammevilkårene og andre koordinerende funksjoner, dersom forbundene ønsker å være utøvende aktører i en ikke-kommersiell leiesektor. I LOs boligpolitiske plattform 2024, er et av tiltakene som foreslås at man må: «Få på plass et lovverk som definerer ikke-kommersiell boligbygging, samt juridiske virkemidler for å legge til rette for at en viss andel av bebyggelsen skal kunne forbeholdes utvikling av ikke-kommersielle boligbyggelag».

Dansk Metal, som organiserer noen av samme yrkesgrupper som Fellesforbundet i Norge, har nylig bygget ut et boligprosjekt med over 600 leieboliger, hvor forbundets medlemmer har fortrinnsrett, og medlemmers barn og barnebarn kan prioriteres deretter¹⁴. Dansk Metal begrunner sitt byggeri og tilbud av boliger med at forbundet ønsker å gi mest mulig verdi til deres medlemmer, både i form av tilbud om gode boliger, og ved at verdien av boligene ut over bruksverdien som bolig, videre er med på å sikre forbundets økonomi til fortsatt drift av deres kjerneoppgave som er å sikre medlemmene gode vilkår i arbeidslivet.

Leieboerforeningen oppfatter fagbevegelsen og forbundene som en mulig aktør i utviklingen av leieboersamvirker for sine medlemmer, da fagbevegelsen historisk sett har hatt tett kobling til den samvirkende eller kooperative bevegelsen¹⁵. I tillegg til å historisk sett ha vært en sentral aktør, har fagbevegelsen både motiv og mulighet til å igjen ha en avgjørende rolle i å tilby boliger til de aktuelle yrkesgruppene¹⁶. Ettersom boligprisene langt overstiger den alminnelige lønnsveksten, har mange av fagforbundenes medlemmer få muligheter til å etablere seg i en egnet eierbolig¹⁷. Vi anser det dermed dithen at det vil være en gunstig medlemsfordel å få tilbud om en trygg og egnet leiebolig, med stor grad av beboerdemokrati, i nærheten av sitt arbeidsmarked. Ved å satse på ikke-kommersielle leieboliger, får forbundene både mulighet til å tilby en ettertraktet medlemsfordel til sine medlemmer, samtidig som forbundenes verdier blir sikret. Siden mange fagforbund har betydelige økonomiske verdier, har mange forbund også økonomisk mulighet til å stille med egenkapitalen som kreves for å starte opp med bygging av leieboersamvirker for egne medlemmer¹⁸. I tillegg til å kunne tilby bolig som medlemsfordel, vil forbundene som en ikke-kommersiell aktør, kunne bygge boliger også i nedgangstider, og på den måten være en aktør til å motvirke konjunktursvingninger innenfor byggebransjen. For forbund som organiserer byggenæringen, kan dette være en ekstra motivasjon.

Vi eksemplifiserer videre fagbevegelsen som mulig aktør gjennom LO eller en annen hovedorganisasjon, og et tenkt eksempel på et av hovedorganisasjonens fagforbund.

Som beskrevet ser det ut til å være mange fordeler ved at fagforbundene bygger leieboersamvirker for sine medlemmer. Det er imidlertid noen utfordringer ved fagforbundene som tilbydere av boliger til sine medlemmer, eksempelvis dersom medlemmet bytter arbeid til en stilling som ikke faller inn under forbundets organisasjonsområder. Noen fagforbund organiserer såpass bredt at det nok i praksis ikke vil bli et stort problem, men det er likevel viktig å være oppmerksom på

¹³ [Uttalelser fra landsmøtet | Fellesforbundet
hk.no/shared-files/3522/?HKs-prinsipp-og-handlingsprogram-2021-2024.pdf](https://www.lo.no/shared-files/3522/?HKs-prinsipp-og-handlingsprogram-2021-2024.pdf)

¹⁴ [Sydporten | Dansk Metal](#)

¹⁵ [fagbevegelsen – Store norske leksikon \(snl.no\)](#)

¹⁶ [Burde fagbevegelsen opprette et eget boligbyggelag? | FriFagbevegelse](#)

¹⁷ [Rapport \(lo.no\)](#)

¹⁸ [Fagbevegelsen disponerer 20 milliarder kroner | FriFagbevegelse](#)

problemstillingen, når det gjelder smalere forbund. I eksempelvis Fellesforbundet¹⁹, kunne både pensjonister og personer som blir uføre mens de var medlem, fortsatt å være medlemmer og ville dermed heller ikke mistet sitt medlemskap i det aktuelle leieboersamvirke.

Ifølge samvirkeoven må et samvirkeforetak stiftes av minst to personer og alltid ha minst to medlemmer, og både juridiske og fysiske personer kan være medlem. Siden et fagforbund er en juridisk person, må det være minimum ett medlem og stifter til. Så la oss si at eksempelvis LO og et av deres fagforbund, stifter «Fagforbund leieboersamvirke», hvor fagforbundet legger inn en del av sin egenkapital som innskudd, med formål om å bygge ut eller kjøpe leieboersamvirker/boligprosjekter for å tilby sine medlemmer. De av fagforbundets medlemmer som har ønske og behov for bolig kan, sette seg på venteliste. Det kan være en definert ventelisteavgift, som ikke bør være veldig høy, eksempelvis noen hundre kroner årlig. «Fagforbund leieboersamvirke» bygger ut, som primærsamvirke, for eksempel Brynsengveien leieboersamvirke som et sekundærsamvirke, og medlemmer av det tenkte fagforbundet med venteliste plass prioriteres etter vedtektsfestede kriterier. Primærsamvirket skal i dette konkrete eksemplet kun ha forbund som medlemmer, mens sekundærsamvirkene har fysiske personer som medlemmer.

Medlemskap i sekundærsamvirkene er betinget av at man er tildelt leieavtale i sekundærsamvirket (er leieboer i det aktuelle sekundærsamvirke). Sekundærsamvirkene har vedtekter som gjør at primærsamvirket har avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene. Vi anser dette som nødvendig for å sannsynliggjøre at medlemsorganisasjonene skal være villige til å legge inn egne midler i oppstart/bygging, og for at de skal anse det som formålstjenlig å investere i sektoren med sin arbeidskraft. Vi anser primærsamvirkenes avgjørende innflytelse over sekundærsamvirkene som ønskelig for å ha en kontrollfunksjon med tanke på gjennomsiktede og reglementerte avtaler med eksterne tilbydere av varer og tjenester, slik at sekundærsamvirkenes budsjetter og økonomi sikres. I de tilfellene der sekundærsamvirkenes styrer har nødvendig kompetanse og fungerer etter hensikten, vil primærsamvirkets avgjørende innflytelse kun være en formalitet. I de tilfellene der sekundærsamvirkene mangler nødvendig kunnskap, vil primærsamvirkets avgjørende innflytelse både kunne ha en kontrollfunksjon, samt opplæring og overføring av kunnskap.

De av fagforbundets medlemmer som har fått tildelt leieavtale i Brynsengveien leieboersamvirke, blir med det medlemmer av Brynsengveien leieboersamvirke med de rettigheter og plikter det medfører. Det velges medlemmer til styret i Brynsengveien leieboersamvirke blant beboerne, mens primærsamvirket, i dette tilfellet det hypotetiske «Fagforbund leieboersamvirke», har flertall i styret for å sikre avgjørende innflytelse. Når et medlem flytter ut, tildeles en ny leieavtale til neste på ventelisten over boligøkere. Vi mener det er viktig at det er primærsamvirket som forvalter leieavtalene til sekundærsamvirkene, for å unngå nepotisme og «penger under bordet».

Ut over styret, og blant medlemmer i styret fra beboerne, bør det dannes arbeidsgrupper tilpasset bygningsmassen og beboermassen for å utføre den daglige praktiske organiseringen av sekundærsamvirket.

Eksemplifiseringen over gjelder for øvrig for alle aktører som skal ha en struktur med et primærsamvirke og sekundærsamvirker, og ikke kun for eksempelet med fagbevegelsen.

¹⁹ [Ofte stilte spørsmål | Fellesforbundet | Fellesforbundet](#)

Interessepolitiske medlemsorganisasjoner

I tillegg til fagbevegelsen finnes det andre medlemsorganisasjoner som kan være aktuelle aktører for utvikling og drift av leieboersamvirker for sine medlemmer.

Pensjonistforbundet er en medlemsorganisasjon med en medlemsmasse med stort behov for egnede boliger, og hvor et tilrettelagt tilbud til målgruppen vil kunne frigjøre større boliger for andre målgrupper, da spesielt husholdninger med barn. I en undersøkelse gjennomført av Ipsos i 2023, på oppdrag fra Pensjonistforbundet og Huseierne, har de spurt hhv. 1467 og 1578 medlemmer over 55 år i Huseierne og Pensjonistforbundet om deres boligbehov²⁰. På spørsmål om det vil være mulig å tilpasse nåværende bolig med byggetekniske endringer slik at nødvendige rom blir tilgjengelig på ett plan, svarer 42 prosent ja, og 58 prosent nei. Blant de som svarte at det vil være mulig å tilpasse boligen, svarte 60 prosent at de ville hatt råd til å gjennomføre endringene, mens 40 prosent svarte at de ikke ville hatt råd til å tilpasse boligen selv om det er teknisk mulig (s. 16). Vi ser slik at det er en betydelig andel eldre som enten av økonomiske eller tekniske årsaker, vil bli nødt til å flytte til en annen og tilrettelagt bolig.

På spørsmål om boønsker for fremtiden (s. 29) svarer 77 prosent at det er viktig eller meget viktig å ha plass til overnattingsgjester og samme andel at det er viktig eller meget viktig å bo i eid bolig fremfor leid bolig. Sistnevnte har antageligvis utgangspunkt i at leiesektoren i det private markedet er preget av utrygge og kortvarige boforhold, med lav eller ingen mulighet for medvirkning i egen bosituasjon. Vi kan se for oss at svarprosenten ville fordelt seg annerledes dersom spørsmålet også var vinklet annerledes; Kunne du tenke deg å bo i en leid bolig dersom du var trygg på at du kunne bli boende så lenge du ville, at du hadde en seriøs utleier som tok ansvar for vedlikehold av den faste eiendommen, og at du hadde medbestemmelsesrett i avgjørelser om oppgraderinger og vedlikehold? En del ville nok også sett fordelen av å kunne frigjøre bundet boligkapital til andre formål.

Til sammenligning ble Leieboerforeningens medlemmer spurt i foreningens medlemsundersøkelse om de kunne tenke seg å bo i en ikke-kommersiell utleiebolig med langsiktig leiekontrakt, rimelig husleie og medbestemmelsesrett. 59 % svarte ja, og 36 % svarte kanskje. Bare 8 % svarte nei²¹.

Utvalget ble også spurt om hvilke råd de ville gitt til de som skal utforme fremtidens boliger for eldre, dersom de fikk mulighet til det. De viktigste punktene blant dem som svarte var at det fantes fellesarealer og mulighet for sosialt samvær, at beliggenheten ville være sentral med nærhet til butikker og offentlig kommunikasjon, og at de viktigste rommene var samlet på en flate (s. 33). Med Pensjonistforbundet som oppdragsgiver for utvikling av leieboersamvirker for sine medlemmer, ville medlemmene fått muligheten til å påvirke hva slags type boliger som ble bygget for målgruppen.

Det finnes i tillegg flere ulike medlemsorganisasjoner for personer med funksjonsnedsettelse. Avhengig av type funksjonsnedsettelse vil utvalget av tilgjengelige boliger på markedet være begrenset i forhold til tilbudet for funksjonsfriske. For rullestolbrukere er det svært få boliger i den eksisterende boligmassen som er fullt ut tilgjengelige²². Grunnet manglende botilbud har vi sett flere eksempler på foresatte som har gått sammen om å bygge boliger til sine voksne barn med funksjonsnedsettelse i form av bofelleskap. En tilgjengeliggjøring av finansiering og organisasjonsform for relevante medlemsorganisasjoner vil kunne gjøre det oppnåelig å bygge boliger for voksne barn med funksjonsnedsettelse, også for familier uten betydelig egenkapital. Modellen for leieboersamvirke sikrer muligheten for medbestemmelse inn i egen bosituasjon, og ikke minst trygge

²⁰ [Rapport - Hvor vil eldre bo.pdf \(ctfassets.net\)](#)

²¹ [Medlemsundersøkelsen 2022 er gjennomført](#)

²² [Få bor i boliger fullt tilgjengelige for rullestolbrukere - SSB](#)

og langsiktige boliger for brukergruppen. Forskjellen vil i så fall være at beboerne ikke eier, men leier boligene sine.

Boligbyggelag

Boligbyggelag er ikke bundet til å bygge borettslagsboliger, og kan dermed i teorien også bygge leieboersamvirker for sine medlemmer. Det er kanskje mindre sannsynlig at de større boligbyggelagene har insentiver til å bygge ikke-kommersielle leieboliger da de i all hovedsak opererer i et kommersielt eiermarked, og i den grad de utvikler alternative boligmodeller er disse presentert som variasjoner av boligkjøpsmodeller for å få husholdninger med lite egenkapital inn i eiermarkedet. USBL bygger og forvalter noen leieboliger, men disse leies igjen ut til markedsleie og er helt ordinære leieboliger. Men dersom de store boligbyggelagene anser at de har insentiver til å operere i en ikke-kommersiell leiesektor, har de med sine økonomiske og organisatoriske muskler helt klart mulighet til å være en sentral aktør.

Tøyen boligbyggelag kan være en aktuell aktør for utbygging av leieboersamvirker for sine medlemmer. Et problem vil imidlertid være tilgang på egenkapital. De har per dags dato ikke noen boligprosjekter i sin portefølje, men har gjennomført flere mulighetsstudier²³, og har en arbeidsgruppe bestående av blant annet flere arkitekter. Tøyen Boligbyggelag har profilert seg som en ikke-kommersiell boligaktør som vil utvikle ikke-kommersielle beboerstyrte boliger i samarbeid med nabolagene boligene skal bygges i. Tøyen boligbyggelag, eller andre aktuelle boligbyggelag, kunne i samarbeid med etablerte beboergrupper utvikle og oppføre nye leieboersamvirker, dersom de finansielle forholdene lå til rette for det.

Ideelle velferdsaktører

I februar 2024 leverte avkommersialiseringsutvalget sin delutredning om ideelle velferdsaktører²⁴. I utredningen presenterer utvalget blant annet forslag til definisjon av, og alternative registreringsløsninger for ideelle velferdsaktører. Hovedformålet til utvalgets delutredning har vært å kunne etablere et tydeligere rettslig skille mellom ideelle og kommersielle aktører som leverer offentlig finansierte velferdstjenester (s. 9-10). En modell for leieboersamvirke vil ikke være offentlig finansiert som sådan, men kan dersom det etableres en lån- og tilskuddsramme gjennom Husbanken for ikke-kommersielle utleieboliger, være delvis offentlig finansiert eller motta gunstige betingelser fra det offentlige. Det arbeidet som er lagt ned i utredningen kan dermed være til hjelp for å avgrense hvilke aktører som faller innenfor en eventuell lån- og tilskuddsramme.

For ideelle velferdsaktører (og andre aktører) som opererer på boligfeltet må det imidlertid stilles krav til at *boligaktiviteten i seg selv* er ideell/ikke-kommersiell. Det kan ikke være tilstrekkelig at organisasjonen/virksomheten som helhet er ideell hvis det innebærer at boligaktiviteten blir en kommersiell inntektskilde for å finansiere resten av organisasjonens ideelle aktiviteter. Det kan heller ikke være tilstrekkelig at organisasjonen/virksomheten deler ut midler til allmennyttige formål, men ellers opererer som en kommersiell utleier. Det bør derfor stilles krav til at husleiene skal være kostnadsbasert, skal ligge et bestemt nivå under markedsleie, og at driften av boligene ikke skal gå i overskudd, ut over midler til å sikre drift og fremtidig vedlikehold, samt eventuelt bo-oppfølging (utenfor kommunal regi) dersom målgruppen for boligene krever det.

Ideelle velferdstilbydere, som eksempelvis Kirkens Bymisjon og Frelsesarmeen, arbeider begge innenfor boligfeltet med å skaffe trygge og egnede boliger til utsatte husholdninger. Der Bymisjonen

²³ [Publikasjoner - TØYEN BOLIGBYGGELAG \(toyenboligbyggelag.no\)](#)

²⁴ [NOU 2024: 1 \(regjeringen.no\)](#)

jobber mest med husholdninger med utfordringer knyttet til rus og psykiatri, har Frelsesarmeen et tiltak de kaller Familiebosatt, som bistår utsatte husholdninger med barn å finne seg en egnet bolig. Grunnet samvirkeformens krav til deltakelse i, og samarbeid om driften av leieboersamvirke, vil det være utfordrende dersom en større andel av beboerne har utfordringer knyttet til å bo og fungere i et bofellesskap. Vi anbefaler derfor ikke samvirkeformen for tilrettelagte boliger for husholdninger med behov for oppfølging knyttet til aktiv rus og psykiatri. Der vil antageligvis regulære offentlige eller ideelle leieboliger, med eller uten base, være en mer hensiktsmessig organisasjonsform.

Frelsesarmeens tiltak Familiebosatt har ikke egne boliger, men bistår familier med å finne egnede leieboliger på det private leiemarkedet. Tiltaket melder på sine nettsider om behov for boliger i eller utenfor Stavanger, og i området Stor-Oslo. Disse er typiske områder med relativt pressede boligmarkeder i sentralitetsklasse 1 og 2. Vi har snakket med avdelingsleder for Familiebosatt for å få litt mer informasjon om deres arbeid med å skaffe boliger til målgruppen.

Hovedutfordringen for målgruppen for Familiebosatt er lav inntekt koblet med høye boligpriser, og behovet for en bolig som er stor nok. I tillegg kan det være utfordringer med kunnskap om formaliteter knyttet til det å søke på, og leie en bolig, og en del ganger oppleves det å ha et utenlandsk klingende navn som en ekstra begrensning i møte med utleiere. Fra oppstart i 2017 har tiltaket bistått omtrent 110-120 familier med bolighjelp. For de aller fleste av familiene er det å kjøpe en egnet bolig økonomisk utelukket, selv med startlån fra Husbanken. Samtidig gjør det lave antallet kommunale boliger og den sterke behovsprøvingen i kommunal boligsektor, at familiene ikke er vanskeligstilte nok til å få vedtak på en kommunal bolig. I dagens boligsektor gjenstår dermed privat leiesektor som eneste reelle alternativ.

I Oslo-området er det flere leieboliger som utlyses over nett enn i Stavanger og Kristiansand, hvor det oppleves at det er mindre sirkulasjon. Likevel kan det i Oslo være vanskelig å få tilslag på leiligheter, og å finne noe egnet, særlig innenfor NAV sine pristak. Der det skrives kontrakt med utleier opereres det i all hovedsak med treårs kontrakter. I leieforholdene er det både eksempler på at husholdningene får forlenget leieavtalen, og at leieavtalene blir sagt opp før kontrakstiden utløper. Slik den private leiesektoren fungerer per i dag, kan dermed ikke familiene garanteres et trygt og langsiktig hjem.

Som nevnt, tenker vi at muligheten for å danne et eget avdelingsstyre i hvert boligprosjekt er viktig for beboerdemokratiet, men at det som i Danmark, er hensiktsmessig å ha muligheten for avdelinger/boligprosjekter uten eget styre, da det krever en viss formell kompetanse å utføre oppgavene som tilfaller styret. Det vil dermed være en styrke for modellen å kunne velge på dette punktet, slik at det ikke pålegges beboerne oppgaver som vanskelig vil la seg utføre i noen boligprosjekter. Det kan i leieboersamvirkene være opp til aktørene som skal være tiltakshavere, primærsamvirket, å utarbeide hvilke oppgaver som tilfaller styrene i hvert enkelt boligprosjekt, og hvilke oppgaver som forvaltes sentralt - med bakgrunn i målgruppen for boligene.

For målgruppen for Familiebosatt er det kanskje ikke sannsynlig at beboerne kan ta ansvar for den økonomiske delen av drift og vedlikehold, men med litt bistand innledningsvis kunne beboerne hatt et eget styre som tok ansvaret for det daglige praktiske, som dugnader og forvaltning av fellesarealer, o.l. Hvert avdelingsstyre bør imidlertid kunne velge en beboerrepresentant som representerer beboerne i avdelingen opp mot primærsamvirket/utleier, og det bør etableres en fast praksis for kommunikasjon og medbestemmelse. Denne personen kan også få opplæring i driften gjennom sitt verv, slik at modellen på den måten også kan inneholde et element av kunnskapsoverføring for beboerne og tillitsvalgte.

Frelsesarmeen har sitt eget eiendomsselskap, FEAS, som har sine røtter i tjenesteboliger for de ansatte i organisasjonen. Dermed har organisasjonen den strukturelle oppbygningen på plass for å utvikle og bygge boliger for sine målgrupper, og slik også for forvaltning, drift og vedlikehold av boligmassen. Dersom det i tillegg kom på plass en låneramme fra Husbanken spesielt utformet og rettet mot ikke-kommersielle utleieboliger, ville organisasjonen i tillegg til motivasjonen med å skaffe egnede og trygge boliger til sin målgruppe, hatt finansielle insentiver til å bygge, kjøpe, og drifte ikke-kommersielle utleieboliger. Med andre ord, insentiv til å oppskalere sin eiendomsportefølje og med det gi flere husholdninger en trygg og langsiktig ikke-kommersiell leiebolig.

Stiftelsen Kirkens Bymisjon har også en eiendomsportefølje, som forvaltes av en eiendomsavdeling i stiftelsen. Slik har også denne ideelle velferdsaktøren en eksisterende struktur med kompetanse til å kunne utvikle og bygge, samt forvalte og drifte ikke-kommersielle utleieboliger. Det er grunn til å tro at dersom det kom på plass en lån- og tilskuddsramme for å bygge ikke-kommersielle leieboliger, ville dette gitt insentiver til å oppskalere boligvirksomheten.

Kommuner

Kommuner i Norge har svært ulike boligmarkeder avhengig av sentralitet og innbyggertetthet, og dermed ulike utfordringer i det å tilby boliger til sine innbyggere. Det som imidlertid er likt for alle kommuner er den boligsosiale loven, som trådte i kraft juli 2023, og som regulerer kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet²⁵. Den nye loven har skjerpet kommunenes ansvar for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen, samt kommunenes plikt til å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet. Loven gir ikke innbyggerne en lovfestet rett til bolig, men kommunen skal ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet, og oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. Kommunens mål og strategier for det boligsosiale arbeidet skal være egnet til å møte boligbehovet. Nå er ikke målgruppen for leieboersamvirke primært vanskeligstilte på boligmarkedet, men oppbyggingen av en ikke-kommersiell uteleiesektor kan bidra til at færre blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og at presset på de kommunale boligene avtar.

Selv om vanskeligstilte på boligmarkedet ikke er den primære målgruppen for leieboersamvirke, er det ikke et entydig skille mellom tredje boligsektor segmentet, og det å være vanskeligstilt på boligmarkedet. Som beskrevet over, anser vi at modellen også kan fungere for vanskeligstilte på boligmarkedet med oppfølging fra en interesseorganisasjon eller ideell organisasjon. En kombinasjon av målgruppen for tredje boligsektor og vanskeligstilte på boligmarkedet er også en mulighet. Det er for øvrig heller ikke slik at det å være vanskeligstilt på boligmarkedet er en betegnelse som kun hefter ved individet eller husholdningen, det er også et resultat av et presset og på mange måter ekskluderende boligmarked.

Case Oslo (sentralitetsklasse 1)

For kommuner med pressede boligmarkeder, er det så å si alltid et tema å skaffe til veie nok tilgjengelige boliger til sine innbyggere. De aller mest vanskeligstilte kan søke om å få tildelt en kommunal utleiebolig, men dette tilbudet gis som regel med vilkår om at beboer må holde seg under en fastsatt inntektsgrense for å beholde boligen. I de større byene er det et økonomisk gap mellom det kommunale leiemarkedet og den private boligsektoren, både leie- og eiersektoren, og det er dette gapet tredje boligsektor i utgangspunktet er ment å dekke. Per nå er løsningen for husholdninger som skal ut av kommunal boligsektor i all hovedsak enten startlån i Husbanken eller

²⁵ [Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \[boligsosialloven\] - Lovdata](#)

leie på det private markedet. Leie på det private markedet er preget av utrygge boforhold, og mange må flytte ufrivillig²⁶. Samtidig vet vi at startlån gjennom Husbanken i Oslo skaper flyttemønstre fra sentrale bydeler, til bydeler i ytre øst/sør, med relativt lavere boligpriser. Og 80 prosent av de som kjøpte bolig gjennom startlån, flyttet fra enten en privat eller kommunal leiebolig²⁷. Det er rimelig å anta at de samme mekanismene vil være til stede i andre pressområder med lignende forhold på boligmarkedet. Skal vi ha byer med en variert befolkningssammensetning i sentrale bydeler som også bor trygt, må vi derfor ha virkemidler som tilbyr husholdninger trygge boforhold i leiesektoren.

Sentralitetsklasser er ikke nødvendigvis et godt mål på hvor pressede boligmarkeder kommunene har. For eksempel er Rælingen plassert i sentralitetsklasse 1, mens Tromsø i sentralitetsklasse 3. Tromsø er en stor kommune, og Tromsø by er ikke representativ for hele kommunen. Derfor, når vi tar for oss Oslo her som case for sentralitetsklasse 1, er det like mye en case for større byer som sentralitetsklasser.

Oslo kommune disponerer gjennom Boligbygg Oslo KF nesten 12 000 boliger, og er med det Norges største utleier av boliger²⁸. Den kommunale boligsektoren i Oslo er sterkt behovsprøvd, med strenge krav til blant annet inntektsgrenser. Tildeling av kommunal bolig i Oslo skjer i bydelene, på bakgrunn av en egen forskrift som regulerer prioriteringen av hvem som får tildelt kommunal bolig²⁹. Siden antallet kommunale boliger er langt lavere enn behovet, og det er de med det mest prekære boligbehovet og mest alvorlig helsesituasjon som prioriteres, fører det til en beboergruppe med store og sammensatte utfordringer. En «klassisk» utfordring i den kommunale boligsektoren i Oslo er kombinasjonen av fattige barnefamilier i bomiljø med husholdninger med rus- og psykiatrilidelser (ROP). Sentrale føringer på rusfeltet, har også gitt bydelene et større ansvar for å bosette målgruppen i bydelene, uten at den kommunale boligmassen var klargjort for oppdraget. I siste boligbehovskartlegging melder også samtlige bydeler om behov for flere boliger til målgruppen³⁰. I tillegg mangler Oslo kommune gode overganger for beboere fra kommunal boligsektor, til privat sektor, særlig i sentrale bydeler.

Det sier seg selv at Oslo kommune har store behov for oppskalering av den kommunale boligsektoren. Likevel tror vi at kommunal støtte til oppbygging og drift av en ikke-kommersiell tredje boligsektor vil være et svært nyttig verktøy i arbeidet for å skape en mer inkluderende og sosialt bærekraftig hovedstad. Slik Oslo kommune prioriterer å inngå avtaler med kommersielle profesjonelle utleiere for å avlaste det kommunale botilbudet gjennom tilvisningsmodellen, kan kommunen også gjøre det samme med ideelle velferdstilbydere. En vesentlig forskjell mellom et offentlig-privat samarbeid mellom kommunen og en kommersiell utleier på den ene siden, og kommunen og en ideell utleier på den andre siden, vil være nivået på husleiene. Vi antar at sistnevnte også vil kunne få positive effekter på bydelsnivå, siden behovet for supplerende sosialstønad vil minke når husleiene ikke er profittbaserte.

Vi går ikke her inn i diskusjonen omkring foretaksmodellen og gjengs leie i kommunal boligsektor, da det ligger utenfor mandatet for denne rapporten. Slik vi ser det, vil det for Oslo kommune være mer hensiktsmessig slik situasjonen i den kommunale boligsektoren er per i dag, å samarbeide med ideelle velferdsaktører og andre ideelle boligutviklere om overgang fra den kommunale boligsektoren, og over i en trygg og langsiktig leiebolig. Dette vil være som et nytt virkemiddel i tillegg

²⁶ [a-leie-bolig-i-norge-1.pdf \(forbrukerradet.no\)](#)

²⁷ [NOVA Rapport 2/19 \(oslomet.no\)](#)

²⁸ [Boligbygg Oslo KF - Etater, foretak og ombud - Oslo kommune](#)

²⁹ [Forskrift om tildeling av kommunal bolig, Oslo kommune, Oslo - Lovdata](#)

³⁰ [Byrådsnotat - Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033](#)

til startlån og tilskudd fra Husbanken til private husholdninger. Vi tenker i sammenheng med samvirkemodellen spesifikt på husholdninger som har mulighet til å øke inntektene sine over inntektsgrensene for en kommunal bolig, og som ikke har store behov for oppfølging og tjenester knyttet til boligen. Dersom Oslo kommune hadde et ustrakt samarbeid med en ideell leiesektor som opererte i en langt større skala enn i dag, ville det vært flere muligheter for husholdninger til å komme ut av kommunal boligsektor. Oslo kommune mangler i stor grad veier ut av kommunal boligsektor som tilbyr en trygg og langsiktig bolig. Når resultatet av å øke inntektene sine er at husholdningene mister hjemmet sitt, uten at det er utsikter til et annet trygt hjem, skaper det innelåsnings effekter i kommunal boligsektor, og insentiv til å holde husholdningens samlede inntekt under de fastsatte grensene.

Oslo kommune har erfaring med å benytte utleieboliger med tilvisningsavtaler i samarbeid med private utbyggere og Husbanken³¹ for å skaffe flere utleieboliger for husholdninger som ikke får vedtak på en kommunal bolig, men allikevel ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig på det private markedet. Gjennom Husbankens tilvisningsavtale får kommunen rett til å henvise vanskeligstilte husholdninger til 40 prosent av boligene i et prosjekt i minst 20 år. Det stilles imidlertid ikke krav til at leieavtalene skal være langsiktige, og Leieboerforeningen har erfaring med at enkelte aktører ikke klarer å tilby boliger i gode og trygge bomiljø. Det er også få muligheter til å medvirke inn i eget boforhold i tilvisningsboligene. Husbanken har et ferdig forslag til samarbeidsavtale mellom kommune og utleier, hvor det er lagt inn samarbeidsmøter som en del av avtalen³². Det er imidlertid en begrenset form for, og mengde på, medvirkningen som er foreslått i samarbeidsavtalen.

Når vi her foreslår et samarbeid mellom Oslo (sentrale kommuner og større byer) og ideelle boligaktører, med henvisning til Husbankens tilvisningsavtaler, er det viktig å påpeke at vilkårene for tilvisningsavtalene slik de foreligger, ikke kan overføres direkte til en ideell boligsektor og leieboersamvirkemodellen. Leieboersamvirke er en modell som legger opp til høy grad av beboerdemokrati og som ikke er spesielt utformet eller tiltenkt vanskeligstilte på boligmarkedet. Tvert imot er den utformet som en allmenn boligmodell uten noen krav til lav inntekt eller vanskeligstilthet. Vi mener det er viktig for å unngå en opphopning av levekårsutfordringer i mikroskala, og for å skape og opprettholde et sterkt beboerdemokrati. Den primære målgruppen for modellen er lik målgruppen for tredje boligsektor; de som verken kvalifiserer til en kommunal bolig eller som får tilstrekkelig lån til en egnet bolig. Men leieboersamvirkene skal ikke operere med inntektsgrenser.

Der tilvisningsavtalene slik de foreligger nå, gir kommunene rett til å henvise vanskeligstilte til 40 prosent av boligene, anser vi det som lite bærekraftig for leieboersamvirke. En lån- og tilskuddsramme for ideelle velferdsaktører i boligsektoren bør utvikles uavhengig av tilvisningsavtaler, og basert på andre vilkår. Vi kommer nærmere inn på dette i kapittelet om utforming av lånerammer. Når vi allikevel nevner tilvisningsavtaler her så er det både for å peke på at en praksis for samarbeid mellom kommuner og private utleiere allerede foreligger, og at det er muligheter for å bygge videre på en slik praksis tilpasset både leieboersamvirke og en ideell leiesektor mer generelt.

I pressområder som Oslo, hvor tomtepriser utgjør en stor del av boligkostnadene, vil tilgang på rimelige tomter i form av festeavtaler eller lignende, kunne være av avgjørende betydning for realisering av modellen. Oslo kommune har mulighet til å legge til rette for oppbyggingen av en ikke-kommersiell allmenn boligsektor ved slike og lignende virkemidler.

³¹ [Utleieboliger med tilvisningsavtaler - Husbanken](#)

³² [Tilvisningsavtale forslag samarbeidsavtale.pdf](#)

Case Skien (sentralitetsklasse 3)

Skien befinner seg i en mellomposisjon, men ligger nok noe nærmere Oslo enn Seljord i sine utfordringer i boligsektoren. Skien har et eget regelverk knyttet til tildeling av kommunal bolig, og i samtale med eiendomssjef i Skien kommune får vi opplyst at de hovedsakelig mangler kommunale boliger til gruppen med rus og psykiatriutfordringer (ROP), og at de planlegger nye boliger for denne gruppen med døgnbemanning.

På spørsmål om forholdet mellom tilbud og etterspørsel i den private leiesektoren i Skien får vi vite at det har fungert greit til nå, men at de framover vil komme i en noe spesiell situasjon når Google skal etablere seg i området, og vil ha behov for boliger til ca. tusen personer i to år fram til 2026, mens anlegget skal bygges ut. Det vil i denne perioden bli et stort press på leiemarkedet. Skien benytter også i stor grad den private leiesektoren til å bosette flyktninger. Skien kommune har for øvrig en egen utleiemegler som går på befaring, har kontakt med byggesaksavdelingen, og sjekker at de private boligene kommunen leier inn er godkjente og holder en tilstrekkelig standard.

Som Oslo, benytter Skien seg av tildeling- og tilvisningsavtaler, og har gode erfaringer med dette. Kommunen har en god avtale med Steinar Moe Eiendom, og averterer også etter nye tildeling- og tilvisningsavtaler på kommunens hjemmesider. Vi får vite at det er en krevende periode å få i stand nye avtaler nå, fordi forholdene i markedet gjør at det er få aktører som tar risikoen ved å bygge nye boliger. Kommunen ønsker også å inngå tildeling- og tilvisningsavtaler om omsorgsboliger for eldre.

Vi får opplyst at omsorgsboliger for eldre er den typen boliger som Skien kommune vil ha størst behov for i framtiden, og som de i alle fall må planlegge for å dekke den økte etterspørselen av. For eldre med vedtak på omsorgsbolig, er kommunen pliktig til å oppfylle vedtaket, selv om det mangler sanksjonsmuligheter dersom vedtaket ikke oppfylles.

Vi anser at en del av de samme problemstillingene som gjelder for Oslo, også vil gjelde for Skien, om enn i noe mindre skala og med litt andre målgrupper. Der Oslo har et stort behov for veier ut av kommunal boligsektor for flere grupper, for å frigjøre kommunale boliger til nye husholdninger, har Skien først og fremst behov for omsorgsboliger for eldre. Begge kommuner har imidlertid en ustrakt praksis med bruk av tildeling- og tilvisningsavtaler, og er dermed tilsynelatende godt rigget for et samarbeid med ideelle boligaktører for utvikling av en ikke-kommersiell leiesektor generelt, og leieboersamvirke spesielt. For Skien kan det være spesielt aktuelt å vurdere hvorvidt en leieboersamvirkemodell kan tilpasses omsorgsboliger for eldre, hvor kommunen kan få tilvisningsrett på en del av boligene, eksempelvis i bytte mot en festeavtale på tomt.

Case Seljord (sentralitetsklasse 5)

Det er store forskjeller i boligpriser ved kjøp og salg, mellom eksempelvis Seljord og Oslo, selv om byggekostnadene er forholdsvis like. Det skaper utfordringer for kommuner der det koster mer å bygge nye boliger, enn det er realistisk å forvente å få tilbake ved salg av boligen. Det betyr at kommersiell boligbygging for salg ikke lønner seg, og at husholdninger skal være veldig sikre på at de ønsker å bo enten i Seljord eller i en kommune med tilsvarende lave boligpriser, dersom det skal være akseptabelt å bygge en bolig som er mindre verdt ved salg enn kostnadene av å bygge den.

En ideell leiesektor, som ikke baserer seg på salg av boliger til markedspris, vil imidlertid ikke innebære denne utfordringen. Man vil likevel kunne få en utfordring med leienivåer ved nybygg som ligger over markedspris på lignende boliger i samme område, men som har vært bygget på et tidligere tidspunkt. Vi kommer nærmere inn på denne problemstillingen i kapittelet om økonomi.

Seljord har institusjoner og omsorgsboliger for eldre og husholdninger med funksjonsnedsettelse, som det opplyses om på kommunens nettsider. I samtale med kommuneplanlegger i Seljord, får vi opplyst at det også finnes kommunale utleieboliger for husholdninger med lave inntekter og/eller sosiale utfordringer, samt flyktninger. Kommunen fremleier eller fremskaffer også en del private leieboliger til flyktninger fra Ukraina.

Det finnes private leieboliger, som sokkelleiligheter eller lignende, men også et fåtall mer profesjonelle aktører som leier ut flere boliger. Av disse leier Seljord en del av boligene som de fremleier til sine målgrupper. Et større antall flyktninger fra Ukraina har ført til at markedet oppfattes som «støvsugd» for leieboliger.

Flyttemønsteret på innenlands nettoflytting i kommunen er at utflytting skjer til større byer, mens innflytting i hovedsak skjer fra omkringliggende kommuner³³. Det innebærer antagelig at Seljord kjemper om de samme innflytterne som nabokommunene.

På spørsmål om hvilke boligbehov kommunen har, får vi vite at det meste finnes i kommunen, både leiligheter og hus, men at det er et politisk ønske om flere leiligheter, og for å få bygget flere boligområder. Ønsket om flere leiligheter er blant annet for å sørge for at eldre kan flytte ut av eneboliger, og frigjøre disse for husholdninger med hjemmeboende barn.

Ettersom det ikke er økonomisk lønnsomt å bygge ut boliger for salg i Seljord, kan det være en mulighet at kommunen i samarbeid med Husbanken bygger leiligheter organisert som ikke-kommersielle leieboersamvirker for sine innbyggere. I et ikke-kommersielt leieboligprosjekt er man ikke avhengig av å gå i overskudd på kort sikt, men kan nøyes med å gå i balanse på lengre sikt. I kapittelet om økonomi viser vi hvordan dette kan gjennomføres innenfor modellen med leieboersamvirke.

Slik det fremstår mangler Seljord kommune et leilighetstilbud til eldre personer, som ikke lengre kan/ønsker å bo i en større og vedlikeholdskrevende enebolig, men som ikke er pleietrengende og i behov av en omsorgsbolig eller kommunal bolig. Dersom dette boligtilbudet kom på plass, kunne man også tenke seg at det ville frigjøre eneboliger for salg i brukmarkedet. Ved salg av bolig og overgang til et stabilt og langsiktig leieforhold, vil det også kunne frigjøre bundet boligkapital for beboerne. En utfordring for beboerne kan imidlertid være at de månedlige bostøtteordningene vil bli høyere med en slik leiebolig enn de hadde i sin eldre enebolig. I så tilfelle kan Husbankens bostøtteordning for private være til hjelp for den enkelte husholdning.

Dersom kommunen i samarbeid med Husbanken bygger leieboersamvirke for å dekke egne boligbehov, kan modellen tilpasses kommunens boligbehov spesifikt. Leieboersamvirke eier bygget selv, mens kommunen kan forvalte leieavtalene, og eventuelt ha det overordnede ansvaret for drift og vedlikehold i samarbeid med leieboersamvirkets styre. Det er likevel viktig å påpeke at leieboersamvirke ikke kan forvaltes som øvrige kommunale boliger, men bør ha et fungerende styre med reell medbestemmelse og være allment tilgjengelig. Dette må gjenspeiles i vedtektene, hvilket utelukker behovsprøving slik det er vanlig i kommunale leieboliger. Der kommunen skal være en aktør og ha innflytelse på, og eventuelt ha overordnet ansvar for drift og vedlikehold, faller leieboersamvirket i det tilfelle ikke inn under avkommersialiseringsutvalgets forslag til definisjon av ideelle velferdsaktører.

Av mindre sentrale kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, finnes det eksempler med andre geografiske forutsetninger enn Seljord, som er en innlandskommune. Eksempelvis kystkommuner med behov for

³³ [Regional analyse](#) Figur 2.3.8

sesongbasert arbeidskraft i blant annet fiskerinæringen, vil ha andre behov enn en innlandskommune med et relativt stabilt arbeidsmarked. Andre innlandskommuner kan derimot ha større behov for sesongbasert arbeidskraft innenfor jordbruk. Det vil være krevende å tilby gode boliger til sesongbasert arbeidskraft, da det er lite hensiktsmessig å la boligene stå tomme utenfor sesong. Leieboersamvirket fremstår dermed ikke egnet til å være en sentral løsning på å tilby gode boliger til sesongbasert arbeidskraft, da modellen innebærer at beboerne engasjerer seg i bomiljøet og driften av samvirket over tid. Leieboersamvirker i kommuner med behov for sesongbasert arbeidskraft kan imidlertid vurdere å ha et lite antall gjesteleiligheter som kan leies ut til eksterne i sesong, og ellers bookes av beboerne for egne gjester utenfor sesong.

Beboergrupper

Beboergrupper vil være en sentral aktør ved opprettelse av frittstående leieboersamvirker, og representerer organisering nedenfra på individ- og gruppenivå. En utfordring ved beboergrupper som initiativtakere er at egenkapitalen som trengs for lån til bygging eller kjøp av eiendommen ikke kan komme fra beboerne selv da dette fører til tvungen organisering som borettslag (se juridisk kapittel for mer informasjon). For beboergrupper med høy egenkapital å legge inn i prosjektet, vil det antageligvis være mer hensiktsmessig å organisere seg som et borettslag.

I andre tilfeller, der beboergrupper har mulighet til å betale månedlig leie, men ikke kan dekke et egenkapitalkrav for å kjøpe eller bygge boligene, kan leieboersamvirke være en godt egnet organisasjonsform. Utfordringen er imidlertid at egenkapitalen må innfris dersom beboergruppen skal kjøpe eller bygge et boligkompleks. Dersom beboergruppen tilslutter seg vedtekter som sikrer ikke-kommersialitet over tid, og ellers innfrir krav til et eventuelt lån og tilskudd for ideelle boligaktører, kan det være aktuelt å få tilgang til slike mulige lån- og tilskudd rettet mot opprettelse av ikke-kommersielle leieboliger. En slik beboergruppe vil antageligvis ha stor nytte av å engasjere en prosjektlos eller prosjektutvikler til å bistå gjennom hele prosjektperioden. Beboergrupper kunne eventuelt samarbeide med mindre boligbyggelag, som eksempelvis Tøyen boligbyggelag, om oppføring av leieboersamvirker.

Ut over dette kan beboergrupper være aktuelle for en fremleiemodell av leieboersamvirke. Fremleimodellen innebærer at leieboersamvirke leier en hel gård eller boligkompleks av en tredjepart, og fremleier til medlemmene av leieboersamvirke. En svakhet ved fremleiemodellen er at leieboersamvirke ikke har full kontroll over eiendomsmassen, og er avhengig at tredjeparten/utleieren er seriøs og tilbyr en sikker og langsiktig kontrakt på gården. Det vil også være vesentlig å avklare i en leiekontrakt mellom utleieren/tredjeparten og leieboersamvirke/fremleieren, hvilket vedlikehold som skal utføres av utleier og hvilket som skal utføres av fremleier. Det avtalte vedlikeholdet bør avspeiles i leiesummen, ved at jo større vedlikehold leieboersamvirke skal utføre, jo lavere leiesum. Både private og offentlige aktører kan leie ut bygningsmasse regulert for bolig til leieboersamvirke. Spesielt kan det være aktuelt for kommuner å leie ut boligkomplekser de ikke selv benytter, med langsiktige kontrakter til leieboersamvirke. På den måten vil tom kommunal bygningsmasse bli tatt i bruk, men fortsatt være i kommunalt eie.

Som eksempel/case på en slik fremleiemodell nevner vi Enebakkveien 37 (E37), på Vålerenga i Oslo. E37 er allerede organisert som et samvirke og bebor en eldre bygård i kommunalt eie. E37 er et byøkologisk pilotprosjekt som i praksis viser hvordan tredelingen innenfor bærekraftbegrepet kan gjennomføres i et boligprosjekt, der sosiale, økologiske og økonomiske hensyn tas i sammenheng med hverandre. Gjennom høy grad av egeninnsats, fellesløsninger, bruk av gjenbruksmaterialer og lavt generelt forbruk, bidrar de til lav månedlig husleie, hvilket frigjør tid fra lønnsarbeid til blant

annet å bedrive lavt lønnet kulturelt innrettet arbeid. Beboerne har også etablert en frodig byhage til glede for nabolaget, som vant Oslo kommunes hagepris i 2021³⁴.

Per nå er samarbeidet mellom Oslo kommune og Samvirket E37 delvis formalisert. Bygården har vært bebodd av kollektivet i en årrekke, og var i utgangspunktet Ungbo-boliger. En formalisert, trygg og langsiktig leiekontrakt mellom Samvirket E37 og ansvarlig etat i Oslo kommune ville gitt beboerne høyere juridisk sikkerhet, samt større insentiver til varige investeringer i bygningsmassen.

Økonomisk grunnlag og mulighetsrom

I dette kapittelet tar vi for oss økonomiske aspekt ved modellen. I første del av kapittelet ser vi på boligmarkedet i Norge, og hvordan det har utviklet seg fra etterkrigstidens boligpolitikk hvor bolig ble sett på som et velferdsgode, til dagens markedsbaserte boligpolitikk som tar sikte på å skape velfungerende boligmarkeder. Her har bolig blitt et spekulasjonsobjekt. Vi skal se hvordan et skifte i boligpolitikken har lagt til rette for den store veksten i boligpriser, og hvordan dette gjør boligmarkedet til en driver for ulikhet.

I andre del av kapittelet ser vi på et tenkt leieboersamvirke, hva det koster å bygge leiligheter og hvordan dette kan finansieres. Så beregner vi kostnadsdekkende husleier for leieboerne, og drøfter hva som er et rimelig husleienivå. Deretter flytter vi blikket fra det som er, til det som kan bli. Her ser vi på hva vi kan gjøre for å legge til rette for en ny vår i boligpolitikken – med noen relativt enkle grep. Til sist drøfter vi samfunnsøkonomiske virkninger av tiltak for et velfungerende boligmarked.

Bolig som velferdsgode

Alle trenger et hjem. Et godt sted å bo er grunnleggende for å kunne leve et godt liv. Boligen er en sentral del av folks hverdag - et sted hvor vi tilbringer store deler av vår tid. For de fleste er bolig også en av de største utgiftene vi har i løpet av livet. Bolig er altså et grunnleggende *velferdsgode*. Derfor bør boligpolitikken ha som mål å sikre at alle har mulighet til å finne et egnet sted å bo, fordi vi som samfunn er tjent med at alle har denne tilgangen. Dersom tilgangen til bolig blir vanskelig for grupper med lav inntekt, vil dette i neste omgang føre med seg andre utfordringer og problemer. Derfor bør boligpolitikken stå i kjernen av velferdsstatens oppgaver.

Tidligere ble boligen i større grad ansett som et velferdsgode og ikke et personlig ansvar alene og boligpolitikken var innrettet for å sikre vanlige folk rimelige boliger over hele landet. Da ble bolig sett på som et nødvendighets gode og «en sosial rettferdighet».³⁵ Etter hvert har imidlertid boligpolitikken blitt mer og mer markedsrettet, og i dag oppfattes også boligen som et investeringsobjekt, eller *markeds gode*. Det vil si at det er markedskreftene som avgjør prisene, både på leie- og eiermarkedet. Konsekvensen av dette er at økonomisk status bestemmer hvor og hvordan du kan bo. Mange boligeiere tjener langt mer på dette eierskapet enn de gjør på jobben. Dessuten har boligutleie gått fra å være en av velferdsstatens anliggender, til å være ansett som en rent kommersiell aktivitet, hvor målet er profitt.

Den norske boligpolitikken er bygget på målet om at alle skulle få muligheten eie sin egen bolig - den såkalte «eierlinja». Dette idealet ble viktig for etterkrigstidens boligpolitikk og fikk bred politisk

³⁴<https://fb.watch/sHVARP3MEN/>

³⁵ Osnes, 2022

oppslutning. I denne perioden var boligpolitikken preget av generelle subsidier, statlig støttet ikke-kommersiell boligbygging, prisregulering og kooperative eierformer.³⁶ Dette inkluderte blant annet opprettelsen av boligsamvirket, under det mer kjente begrepet boligkooperasjonen. Politikken støttet oppunder boligsamvirkene ved blant annet ved at kommunene ga tilgang til tomter, mens staten ga tilgang til rimelig boligkreditt gjennom Husbanken.³⁷ Sammen førte dette til at boligforsyningen økte i etterkrigsårene.

Fordelingen av boliger foregikk etter andre prinsipper enn dem som gjelder i markedet. I stedet for visninger og budrunder var det «skjemaer, søknader og tildelinger». Man måtte være medlem av et boligbyggelag, og sette seg på venteliste. Boligprisene var nemlig regulert. Når det endelig var din tur, fikk du tilbud om bolig. Da måtte du bla opp 10-15 prosent av byggekostnadene, mens Husbanken finansierte det resterende gjennom felleslån til oppføring av borettslaget. Dette ble nedbetalt gjennom en månedlig husleie. Når du skulle flytte ut, fikk du ikke mer enn det beløpet du opprinnelig betalte inn, justert for inflasjon.³⁸

Bolig som spekulasjonsobjekt

Markedsvendingen i boligpolitikken og dereguleringen av kredittmarkedene har sammen gitt grobunn til en enorm vekst i boligprisene. Gradvis ble bolig en investering og et spekulasjonsobjekt, og i løpet av denne utviklingen har boligmarkedet blitt en *ulikhetsmaskin*.³⁹

Fra 1978 til 2000-tallet gjennomgikk norsk boligpolitikk et systemskifte.⁴⁰ Fra en politikk basert på regulering av markedet og støtteordninger for boligbygging, til en politikk basert på «frimarkedstenkning» i kombinasjon med selektive støtteordninger for vanskeligstilte grupper. Prisreguleringen på borettslagsboliger ble opphevet i løpet av 1980-tallet. Heretter ble boliger ikke fordelt til de som sto først i køen, til en fastpris, men til høystbydende. Forbudet mot selveierleiligheter i gammel bebyggelse ble opphevet av Willoch-regjeringen i 1983, og reguleringen av husleie ble avviklet gradvis fra 1982 til 2010.⁴¹

Andelen husholdninger som leier falt fra 1970 til 2000. Dette kan i stor grad knyttes til at mange leiegårder ble omgjort til sameier fra 1970-tallet, en utvikling som virkelig skjøt fart på 1980-tallet. Priskontrollen i leiemarkedet ble gradvis opphevet. I Oslo ble husleiereguleringen opphevet i 1999, med en tiårs overgangsperiode.

I dag er andelen som leier relativt stabil.⁴² Likevel er leieandelen økende i den nederste delen av inntektsfordelingen. Ifølge Samfunnsøkonomisk analyse lever ¼ av husholdningene i utleieboliger. Mens leieboerandelen var over 50 prosent blant den laveste inntektsgruppen – de 25 prosent av befolkningen som tjener minst – så var det bare 6,5 prosent av de i den høyeste inntektsgruppen som leide bolig.

³⁶ Sørvoll, 2021

³⁷ Gitmark, 2020, s. 45

³⁸ Gitmark, 2020, s. 59

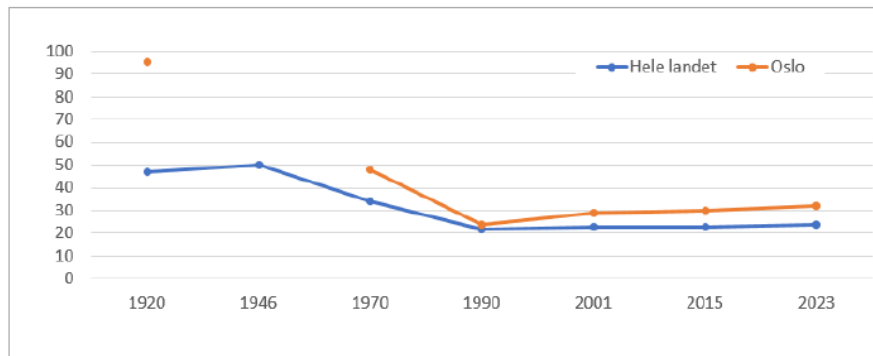
³⁹ Gitmark, 2020

⁴⁰ Sørvoll, 2021

⁴¹ Sørvoll, 2021

⁴² Oust, Olaussen og Sønstebo, 2023

Figur 1: Andel husholdninger som leiere i Norge totalt og i Oslo (i prosent) - 1920-2023



Kilde: Årgangene 1970, 1990 og 2001 er Statistisk sentralbyrå, folke- og boligtellinger, gjengitt i Langsether mfl. (2003), s. 22. Årgangen 1945 er oppgitt av Kiøsterud (2005), s. 29, og er oppgitt som cirkatall. Årgangene 2015 og 2023 er Statistisk sentralbyrås registerbaserte boforholdsstatistikk, tabell 11084. Data mangler for Oslo for årgangen 1946.

Tabell 1 viser utviklingen i leiemarkedets sammensetting fra 1970-tallet og til fram til i dag.⁷ Hovedbildet er at utleieboliger som er eid av privatpersoner, har økt i andel, mens større virksomheter og arbeidsgivere har fått en mindre andel av markedet.

Kilde: Husleielovutvalgets første delrapport s 25: [Kontraktslengde og oppsigelsesvern i boligleieforhold \(pdf\)](#)

I dag er den norske boligpolitikken en av de mest markedsorienterte i Europa. Land som Sverige, Danmark, Østerrike, Nederland og Storbritannia, har en stor offentlig eller offentlig støttet utleiesektor. Som Wessel⁴³ skriver «er det nærliggende å betrakte eierleilighetene som en gjøkunge i det sosialdemokratiske boligsystemet». Det vokste fram et nytt boligmarkedet, på ruinene av etterkrigstidens boligpolitikk, som kom til å undergrave prinsippene boligpolitikken var bygget på.

Akselerasjon i boligmarkedet

Samtidig med markedsvingingen i boligpolitikken ble tilgangen til lån og kreditt økt. Både utlånsvolum og rentefastsettelsen ble gradvis overlatt til «markedet». I 1984 opphevet regjeringen Willoch de kvantitative reguleringene på utlån i bankene.⁴⁴ Det vil si at de private bankene fikk friheten til selv å bestemme hvor mye de skulle låne ut. I årene som fulgte vokste utlånsvolumene kraftig, og det samme gjorde boligprisene: Mellom 1983 og 1987 doblet boligprisene seg. Så kom bankkrisen i 1987. Den kraftige veksten i boliglån på 1980-tallet blir oppfattet som en viktig årsak til bankkrisen.⁴⁵ I årene som fulgte falt boligprisene kraftig, men så fra 1992 begynte de igjen å vokse. Særlig i Oslo og de store byene. Det samme har norske husholdningers boliggjeld.

Dette belyser forholdet mellom bankenes utlånspraksis og utviklingen i boligmarkedet. Man kan snakke om en kreditt-boligpris spiral. Jo mer villige bankene er til å låne ut penger, jo flere vil investere i boligmarkedet. Når etterspørselen øker, øker prisene, og jo mer prisene øker, jo mer lønnsom er investeringen. Og jo mer lønnsomt det er å investere i boligmarkedet, jo mer villige er banken til å gi lån. Den høye gjeldsgraden gjør oss sårbare for økonomiske og finansielle sjokk. I dag

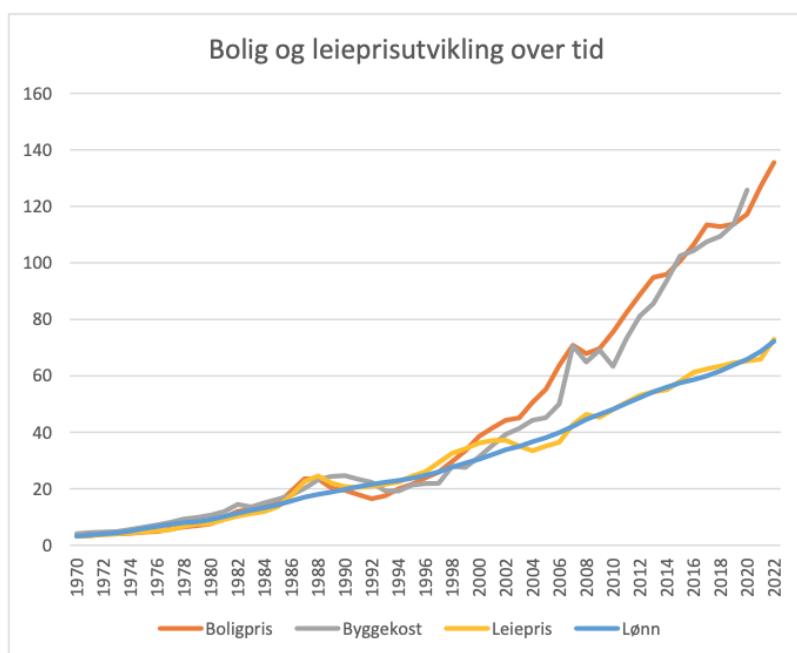
⁴³ Wessel, 2002, s. 300

⁴⁴ Aamo, 2019

⁴⁵ Aamo, 2019

er boligprisene på et historisk høyt nivå, i forhold til husholdningenes inntekt.⁴⁶ De siste årene har kredittrisikoen i norske banker steget. Bankenes tap på utlån øker, særlig på lån til bedrifter, men også til personer. Tapene er likevel lavere enn bankenes tap under bankkrisen.⁴⁷

Boligprisene har vokst kontinuerlig siden slutten på bankkrisen, i 1992. Bare ved noen få anledninger har prisveksten uteblitt, eller boligprisene falt. Blant annet under finanskrisen i 2007-2008 og på starten av Covid-19-pandemien. Under strømpriskrisen og den nåværende dyrtidsperioden har vi sett et lite fall i boligprisene, høsten 2022 og 2023. Likevel har boligprisene raskt hentet seg inn igjen. Sammenhengen mellom boligpriser og leiepris er sterk. Dette henger trolig sammen med at utleiesektoren domineres av små, private utleiere, som selv lånefinansierer boligkjøp. Når boligprisene øker, øker leieprisene.⁴⁸ Likevel har leieprisen fulgt lønnsutviklingen tettest, som vi ser i figuren under. Her ser vi at boligprisene følger utviklingen i byggekostnader, mens leieprisen følger lønnsutviklingen. Likevel er dette dårlig nytt for de med lavest inntekt, for noen yrkesgrupper har økt sin inntekt mer enn andre – og det er ikke dem som leier. For de med lavest inntekt utgjør husleien en større og større andel av de månedlige kostnadene.⁴⁹



Figur 3. Sammenligning av boligpriser, byggekostnad, leiepris og lønn. Byggekostnader er kostnader inkludert tomt, leiepriser er leiepriser i Oslo. Kilder: leiepris, Oust (2013) og boligbygg KF, boligpris, lønn og byggekostnad, Krakstad og Oust (2015a). (Tallgrunnlag vises i vedlegg tabell 7)

Kilde: Oust, Olaussen og Sønstebo (2023)

⁴⁶ Finanstilsynet, 2024

⁴⁷ Finanstilsynet, 2024

⁴⁸ Oust, Olaussen og Sønstebo, 2023

⁴⁹ Oust, Olaussen og Sønstebo, 2023

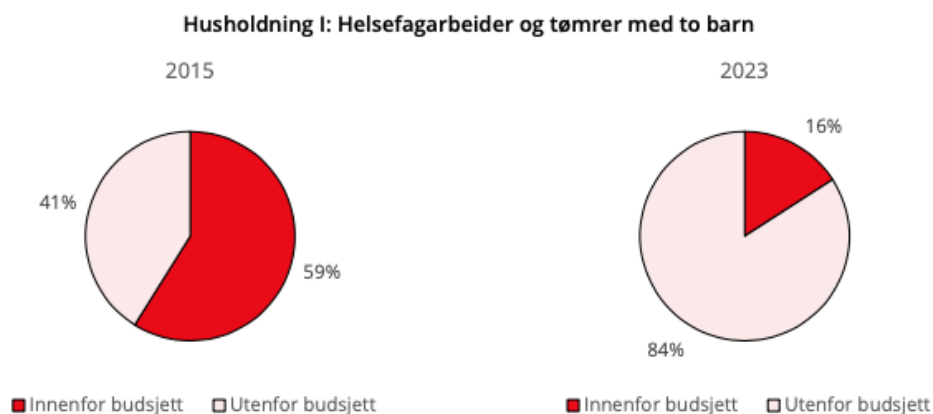
På samme måte som det blir vanskeligere for folk med helt vanlige inntekter å kjøpe sin egen bolig, blir det også vanskeligere å finne leieboliger innenfor budsjett i de store byene. Dermed presses vanlige arbeidsfolk ut av byene, til forsteder og mindre sentrale strøk.⁵⁰

Hvor skal arbeidsfolka bo?

Siden 1992 er boligprisene i Norge mer enn seksdoblet.⁵¹ I Oslo er prisnivået på en bruktbolig i dag 12 ganger høyere enn i 1992. Det generelle prisnivået har økt med 75 prosent i samme periode. Det vil si at boligprisene har økt mye mer enn andre priser. Med andre ord, den reelle prisveksten i boligmarkedet har vært svært høy.

Til sammenligning har en gjennomsnittlig lønnsinntekt bare økt med 3-gangern i samme periode.⁵² Konsekvensen av dette er at det blir stadig vanskeligere å komme inn på boligmarkedet. Folk med helt vanlige lønninger ser boligdrømmen svinne hen, mens de betaler dyrt for en leiebolig. LOs Boligindeks viser at det har blitt vanskeligere å kjøpe bolig både i byene og i distriktene. Boligindeksen beregner kjøpekraft i boligmarkedet for ulike eksempelhusholdninger. Blant annet en *småbarnsfamilie*, bestående av to voksne og to barn, med inntekten til en helsefagarbeider i 75 prosent deltidsstilling og en tømrer i heltidsstilling. Et annet eksempel er en singelhusholdning med en helsefagarbeider i samme deltidsstilling som over. Boligindeksen illustrerer hvordan økte boligpriser påvirker vanlige husholdninger. Mens småbarnsfamilien i 2015 hadde råd til 59 prosent av boligene som var til salgs, hadde andelen falt til bare 16 prosent i 2023. Resten av boligene ligger utenfor husholdningens budsjett. For singelhusholdningen er bildet enda mørkere. Mens en enslig helsefagarbeider kun hadde råd til 14 prosent av boligene i 2015, var det i 2023 ikke mer enn 8 % av boligene som lå innenfor budsjettet.⁵³

Figur X: Husholdningenes kjøpekraft i boligmarkedet. Full lånefinansiering. Alle omsatte boliger. Hele landet. 2015 og 2023



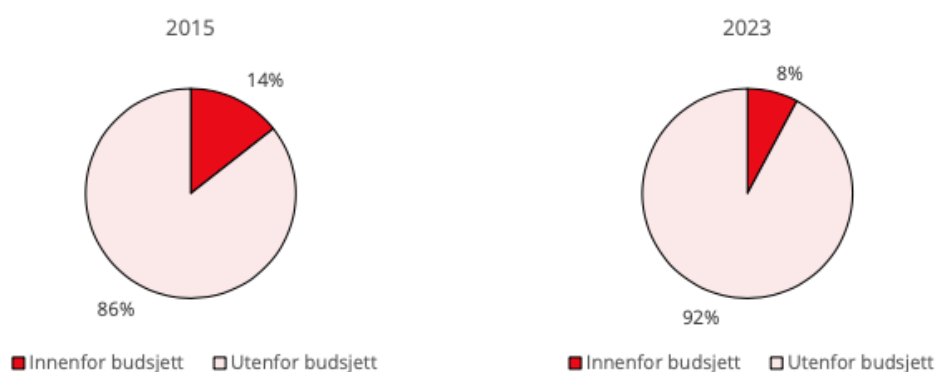
⁵⁰ LO 2023A; Copenhagen Economics 2016

⁵¹ SSB, 07221: Prisindeks for brukte boliger

⁵² SSB, 09786: Årslønn

⁵³ LO 2023A LOs Boligindeks

Husholdning III: Helsefagarbeider



Note: Kjøpekraften er beregnet for omsatte boliger de første tre kvartalene for begge årene.

KILDER: AMBITA/NEF OG SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE AS

Det er i imidlertid stor forskjell mellom kommunene. Det er i de sentrale områdene at husholdningenes kjøpekraft er lavest. Likevel er ikke problemet begrenset til de store byene. For selv om kjøpekraften er betydelig bedre i distriktene, stiger boligprisene også her; I 2015 kunne en småbarnsfamilie kjøpe *de fleste boligene* i de minst sentrale områdene, mens dette i 2023 hadde falt til *under halvparten* av boligene.⁵⁴

Spørsmålet er hvor arbeidsfolka skal bo. Når boligprisene stiger til himmels blir det vanskeligere å få tak i arbeidskraft til visse sektorer, i sentrale strøk.

Å leie seg blakk

«Den boligsosiale vendingen» brukes om et skifte i norsk boligpolitikk rundt år 2000. Her ble eierlinja, altså målet om at alle skal kunne eie sin egen bolig, konsolidert med den markedsbaserte boligpolitikken.⁵⁵ Den sosiale boligpolitikken har gått fra å være universell til å prioritere vanskeligstilte grupper. Det vil si at dagens boligpolitikk fokuserer på de som «faller utenfor» i det private markedet.⁵⁶ Fordi tilbudene i den sosiale boligpolitikken ikke favner alle, er det flere og flere som faller utenfor ettersom boligprisene stiger. For mens kommunen bygger boliger for de vanskeligstilte, så bygger de kommersielle boligsamvirkene for de som har nok penger til å kjøpe. Flere og flere faller mellom to stoler. Mange tjener *for mye* til å kvalifisere til kommunalt støttet bolig, men *for lite* til å komme seg inn på boligmarkedet. Siden utleieprisene fortsetter å øke i takt med boligprisene, er det nærmest umulig å spare opp egenkapital mens man leier. Avstanden mellom dem som er «inne» på boligmarkedet og dem som står utenfor vokser i eksponentiell hastighet. Man kan si at den norske boligpolitikken i dag er svært boligeiervennlig, og at den sosiale boligpolitikken kun treffer de som sliter aller mest.⁵⁷

Den kommunale utleiesektoren er heller ikke uten utfordringer. Mange tror at kommunale leieboliger er rimelige, slik at det gir beboerne mulighet til å klare daglige utgifter og kanskje også spare penger

⁵⁴ LO 2023B

⁵⁵ Osnes, 2022

⁵⁶ Osnes, 2022

⁵⁷ Sjørvoll, 2021

til boligkjøp. Dette ville resonnert med konseptet for kommunale boliger som et knapphetsgode som innvilges til vanskeligstilte på deres vei mot egen bolig. Men det vanligste er at kommunale boliger leies ut til markedspris. I en spørreundersøkelse i 2023 svarte 70% av kommunene at de bruker en form for markedsbasert husleie.⁵⁸ Undersøkelsen finner at den kommunale utleiesektoren er preget av «sterk behovsprøving, markedsbaserte husleier og korte midlertidige husleiekontrakter.» Det er paradoksalt ettersom rimelig husleie og forutsigbare kontrakter trolig er det husholdninger med vedvarende lavinntekt trenger.

I den nasjonale strategien for den boligsosiale politikken «Alle trenger et trygt hjem»⁵⁹ defineres økonomisk vanskeligstilt som «dem som ikke selv er i stand til å skaffe seg eller beholde en egnet bolig». På den måten er «vanskeligstilte» ikke bare en egenskap ved individene. Det henger også sammen med økonomiske ressurser, tilbudet av boliger i det lokale markedet samt sosiale, kulturelle og økonomiske ressurser.⁶⁰

Målet om at alle skulle eie sin egen bolig, handlet opprinnelig om at arbeiderklassen ikke skulle bli utnyttet av eiendomsspekulanter. Likevel utsettes mange leieboere for dette i dag, blant annet fordi vi har en stor andel småskala utleiery i sekundærbolig-segmentet

Ulikhetsmaskinen

Boligmarkedet er i dag den største driveren av økte økonomiske forskjeller i Norge i dag. Det er i ferd med å forvandle det norske velferdssamfunnet til et klassesamfunn, hvor det er familiens bakgrunn og formue som avgjør hvilke muligheter du har, hvor du kan bo, og dermed hvor du kan jobbe, hvem du møter og hvilken skole barna dine går på.

Veksten i boligpriser bidrar til å skape og forsterke skillelinjer mellom og innad i generasjonene.⁶¹ For de som er «inne» på boligmarkedet er bolig gjerne den største delen av formuen.⁶² Og, denne formuen vokser raskt. Om utviklingen fortsetter som nå, vil trolig overgangen fra leie- til eiemarkedet bli vanskeligere og vanskeligere.⁶³ Derfor kalles gjerne de «frie» boligmarkedene for «ulikhetsmaskiner». Det gjør at forskjellen mellom grupper med lav og høy inntekt øker. Det gjør at formuen til dem som er «inne» på boligmarkedet øker fortere enn dem som står utenfor, nesten uansett hvor mye man klarer å spare av inntekten sin. Det gjør at flere blir avhengig av foreldrehjelp, som igjen gjør at deres muligheter avhenger av familiens økonomiske status. Dette svekker den sosiale mobiliteten og medfører at økonomisk status går i arv.

Det paradoksale er at boligpolitikken understøtter dette. For boligpolitikken er utformet slik at de som står utenfor boligmarkedet, ikke får støtte eller subsidier med mindre de regnes som vanskeligstilte og kvalifiserer til bostøtte eller kommunal utleiebolig. De som har råd til å kjøpe sin egen bolig, får derimot både støtte og subsidier. Det skyldes at skattesystemet vårt er utformet slik at de som har

⁵⁸ Osnes og Sørvoll, 2023

⁵⁹ KMD 2020:5

⁶⁰ Osnes og Sørvoll, 2023

⁶¹ Osnes, 2022

⁶² Samfunnsøkonomisk analyse, 2021

⁶³ Osnes, 2022

lån, får skattefradrag for gjeldsrenter. På den måten subsidierer vi boligeiere med skattebetalernes penger. Dermed får de som har nok penger til å komme seg inn på boligmarkedet økonomisk støtte.⁶⁴ Subsidiene til boligeierne er ikke ubetydelig. I 2022 summerte den totale subsidiepakka til boligeierne seg til hele 105 milliarder kroner. Til sammenligning brukte vi 85 milliarder på samferdsel, og 55 milliarder på høyere utdanning, forskning og fagskoler.⁶⁵ Samtidig finnes det ingen tilsvarende statlig støtte for leieboere. Det finnes riktignok individuelle støtteordninger. For eksempel er bostøtte en behovsprøvd ordning som skal hjelpe de mest vanskeligstilte til et sted å bo. Men bostøtten er en knapp ressurs, og også mange vanskeligstilte faller utenom denne ordningen. I ytterste konsekvens må vanskeligstilte leieboere søke om sosialstøtte - noe som svekker kommune- og bydelsøkonomien i pressområder.

Til tross for at leieboer ofte dekker renteutgifter på utleiers boliglån gjennom husleien, er det altså bare huseier som får fradrag på skatten. Samfunnsøkonomisk analyse estimerte i 2021 samlede husleieinntekter i Norge til 5,1 milliarder kroner. Dersom leieboerne skulle ha fått skattefradrag i alminnelig inntekt for leieutgifter, ville det ha kostet staten om lag 1,1 milliarder kroner. Som vi har skrevet innledningsvis har målet for den norske boligpolitikken vært at alle skal kjøpe sin egen bolig. Dermed er leiemarkedet ansett som en mellomstasjon, for studenter og andre som av en eller annen grunn ikke har råd til å kjøpe sin egen bolig. Det gjør at vi ikke har en boligpolitikk for leiemarkedet. Ettersom det blir stadig flere yrkesgrupper som tjener for lite til å kunne kjøpe seg en bolig, må vi begynne å tenke nytt om leie-boligpolitikken.

Hvor mye koster det?

I det følgende beregner vi kostnadene knyttet til å bygge et leilighetsbygg. Målet er å illustrere med et eksempel og vise hva det ville kostet å leie bolig i leieboersamvirket, og hvilke tiltak som kan tas for å få husleienivået ned på et rimelig nivå.

Vi ser på et tenkt byggeprosjekt med 20 leiligheter på 58 m². Bygget har totalt bruksareal (BRA) på 1160 m². Så beregner vi kostnader for tre sentralitetsklasser: Oslo, Skien og Seljord. Det vil si henholdsvis sone 1, 3 og 5.

Byggekostnadene antas å ligge på 35 000 kroner per kvm på tvers av sentralitetssoner.⁶⁶ I tillegg kommer kostnad til tomt, byggherre, finans og administrasjon. Byggekostnad per kvadratmeter varierer fra 49 500 til 74 500 i henholdsvis Seljord og Oslo.⁶⁷

⁶⁴ Gitmark 2020, s. 24

⁶⁵ Aasen 31.05.2023

⁶⁶ Dette er anslag hentet fra Norsk Prisbok, boligblokk på 5 etasjer eller mer: 34 282 kr – 35 472 kroner. Norsk prisbok: <https://www.norskprisbok.no/default.aspx>

⁶⁷ Ifølge samtaler med Husbanken ligger dette i det øvre sjiktet av det som er vanlig. Basert på realiserte prosjekter i 2023 og 2024 ligger samlet prosjektkostnad på mellom 41 000 og 65 000. Kostnaden av å bygge studentboliger i Oslo beregnes til omtrentlig 45 000 per m² eksklusive tomt. For vårt bygg ligger kostnadene eksklusive tomt på 54 500 kroner i Oslo, og 47 500 i Skien og Seljord.

Figur 1: Byggekostnad per kvadratmeter i tre sentralitetssoner

| Kostnader per kvadratmeter | | | | |
|----------------------------|------------|------------|------------|--|
| Byggekostnad per kvm | 35 000 | | | |
| | Oslo | Skien | Seljord | |
| Tomtekost per kvm | 20 000 | 5 000 | 2 000 | |
| Byggherrekost per kvm | 8 500 | 6 500 | 6 500 | |
| Rekkefølgekrav | 3 000 | 2 000 | 2 000 | |
| Finans/admin.kost. per kvm | 8 000 | 4 000 | 4 000 | |
| Sum per kvm | 74 500 | 52 500 | 49 500 | |
| | | | | |
| Sum byggekostnader | 86 420 000 | 60 900 000 | 57 420 000 | |

Som vi ser av tabellen er det tomteprisen som varierer, mens resten av kostnadene ligger på omtrent samme nivå. I tillegg kommer en årlig kostnad til forvaltning, drift og vedlikehold, som antas å ligge på 700 per kvm.

Finansiering

Vi tar utgangspunkt i at byggekostnadene finansieres ved lån. Husbanken finansierer 85 prosent av investeringskostnadene, med en rente på 4,5 prosent og 30 års nedbetalingstid. De resterende 15 prosent av investeringskostnaden finansieres ved lån i en privat bank med 30 års nedbetalingstid og 6 prosent nominell rente. Dette gir følgende låneopptak i de tre prosjektene:

Figur 2: Låneopptak i tre sentralitetsklasser

| | | Oslo | Skien | Seljord |
|---------------------|-----|------------|------------|------------|
| Husbanken lån | 85% | 73 457 000 | 51 765 000 | 48 807 000 |
| Privat finansiering | 15% | 12 963 000 | 9 135 000 | 8 613 000 |

Kostnadsdekkende leie

I følge Housing Europe er det fire måter å beregne husleie på:⁶⁸

Det første prinsippet kan vi kalle inntektsbasert, hvor husleien settes relativt til inntektsnivået til leieboeren. Dette betyr at ulike husstander betaler ulik husleie, slik at det utgjør en like stor andel av inntekten. Baksiden med dette prinsippet er at husleien kanskje ikke dekker de reelle kostnadene knyttet til boligen. Det andre prinsippet er markedsbasert leie, som vil si at man setter prisnivået relativt til markedsprisen på utleieboliger. Dette er det prinsippet som dominerer i norsk boligpolitikk i dag. Det tredje prinsippet er kvalitetsbasert, som vil si at husleien avgjøres av boligens karakteristikk, som størrelse, beliggenhet, og kvaliteter. Det fjerde og siste prinsippet, er

⁶⁸ Housing Europe (2021). Cost-based social rental housing in Europe.

kostnadsbasert husleie⁶⁹. Her settes husleien slik at den dekker kostnadene knyttet til bygging, forvaltning og vedlikehold av boligen.⁷⁰

Vi har valgt kostnadsdekkende som prinsipp for beregning av husleien. Det vil si at husleien skal dekke alle løpende kostnader for leieboersamvirket.

Det er likevel mulig for Leieboersamvirket å sammen bli enige om en form for inntektsbasert husleie, for eksempel. Man kan for eksempel tenke seg en nøkkel som gjør at de med lavest inntekt betaler lavere husleie, beregnet slik at Leieboersamvirket i helhet dekker sine kostnader. I så fall vil husleien vi regner ut her være gjennomsnittet for Leieboersamvirket.

Beregning av husleie

Husleien beregnes i en økonomisk modell.⁷¹ Vi legger som premiss at husleien utvikler seg i tråd med konsumprisindeksen (KPI). Vi antar at KPI ligger på 4 prosent de første 10 årene, og deretter på 2 prosent. Bakgrunnen er at vi regner med at lønnsveksten for de fleste yrkesgrupper vil følge prisveksten, som nå ligger på rundt 4 prosent. Vi mener videre det er rimelig å anta at prisveksten vil avta og ligge nær inflasjonsmålet i resten av perioden.

Vi setter husleien så lavt som mulig, men slik at leieboersamvirkets økonomi går i null i år 10. Fordi rentekostnadene er høyest i starten av perioden, går leieboersamvirket i underskudd de første årene. Etter dette vokser samvirkets akkumulerte likviditet, eller kapital, raskt. Det vil si at det underskuddet når en topp i år fem. Størrelsen på underskuddet og avgiften varierer mellom sentralitetssonene.

Figur 3: Underskudd i hver sentralitetssone, og størrelse på avgiften.

| | Oslo | Skien | Seljord |
|-------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Underskudd år 5 | -2 047 508,16 | -1 442 874,88 | -1 360 425 |
| Månedlig avgift til samvirket | 1706 | 1202 | 1134 |

For å dekke inn dette underskuddet beregner vi en månedlig medlemsavgift til alle som bor i leieboersamvirket. Denne avgiften legges til i husleien, og er medregnet i beregningene av husleien under. Denne avgiften vil gå til å dekke samvirkets underskudd de første fem årene. Deretter vil den innbetales i et fond, som skal hjelpe oppstarten av andre Leieboersamvirker. Dette minner om et medlemsgebyr, som er vanlig for samvirker. På sikt, når lånet på det aktuelle leieboersamvirket betales ned, kan leieboersamvirket vedta å justere husleien ned. Medlemsavgiften vil imidlertid bestå for å stimulere til videre boligutvikling.

⁶⁹ Housing Europe (2021). Cost-based social rental housing in Europe.

⁷⁰ Housing Europe (2021). Cost-based social rental housing in Europe.

⁷¹ Beregningene er gjort i Microsoft Excel. Det er mulig å få tilsendt disse, ved forespørsel til Leieboerforeningen eller samfunnsøkonom Marie Storli på hei@mariestorli.no

Husleien i tabellen under indikerer dermed husleienivået de første 10-15 årene.

Figur 4: Husleie i leieboersamvirket

| Husleie | Oslo | Skien | Seljord |
|------------------|--------|--------|---------|
| Husleie per mnd. | 25 668 | 19 087 | 18 190 |

Hva bør det koste å bo?

Hva er vanlig å betale i husleie? Det finnes flere måter å svare på dette. Først har vi «markedsleie» som måler nivået på husleien avtalt i nye kontrakter. Deretter har vi «gjengs leie» er den husleien som betales for lignende boliger i samme område. Det er med andre ord et mål på husleien som betales, i alle løpende leieforhold. Følgelig ligger gjengs leie normalt sett lavere enn markedsleie. Det vil si, den «henger etter» prisveksten i markedet.

Gjengs leie på en 3 roms leilighet (69 m²) i Oslo ligger på 17'698 kr i måneden, for sentrumsbydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Markedsleie for tilsvarende leilighet i de samme bydelene ligger på 21 740 kroner i måneden. Tallene for gjengs leie finnes bare for Oslo.

Til sammenligningen for de tre sentralitetssonene har vi brukt tall fra SSBs leiemarkedsundersøkelse, som angir «gjennomsnittlig» husleie for en 3 roms leilighet på 58 m². Her finner vi tall for Oslo, «tettsted over 20 000 innbyggere» (Skien) og «tettsted under 20 000 innbyggere» (Seljord).⁷²

Figur 5: Kostnadsdekkende husleie i leieboersamvirket sammenlignet med gjennomsnittlig husleie i tre sentralitetssoner

| | Oslo | Skien | Seljord |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| Husleie pr mnd. i Leieboersamvirket | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Gjennomsnittlig husleie pr mnd. (SSB) | 15 418 | 9 087 | 7 733 |
| Differanse | -10 250 | -10 001 | -10 457 |

Her ser vi at husleie i leieboersamvirket ligger betydelig høyere enn gjennomsnittlig husleie i alle tre sentralitetsklassene. Det er interessant å merke seg at differansen er omtrent like stor på tvers av sentralitetssonene.

LOs boligindeks

La oss så se hvordan prisnivået står seg i forhold til LOs boligindeks. Vi har fra tidligere en småbarnsfamilie og en singelhusholdning. Småbarnsfamilien antas å ha en samlet inntekt på 951 160 kroner før skatt. Når vi trekker fra skatt, alminnelig forbruk, og legger til barnetrygd, finner vi at husholdningens samlede budsjett for å betjene husleie eller lån ligger på 197 230 kroner i året. Det tilsvarer en budsjettgrense for husleien på 16 436 kroner i måneden.

⁷² Statistisk Sentralbyrå. Leiemarkedsundersøkelsen.

Singelhusholdningen bestående av en helsefagarbeider i 75 prosent deltidsstilling har en inntekt på 432 440 kroner før skatt. Når vi trekker fra skatt og alminnelig forbruk, sitter vi igjen med 145 550 kroner. Det vil si at singelhusholdningen kan betjene en husleie opptil 12 129 kroner i måneden

Figur 6: Husleie i Leieboersamvirket sammenlignet med LOs Boligindeks

| Husholdningenes budsjett | | Oslo | Skien | Seljord |
|----------------------------|--|---------|--------|---------|
| Småbarnsfamilien | | -9 232 | -2 652 | -1 754 |
| Singelhusholdningen | | -13 539 | -6 958 | -6 061 |

How low can you go?

I denne delen av kapitlet ser vi på mulige endringer og justeringer som vil hjelpe Leieboersamvirket å finansiere utbygging av leilighetsbygg, samtidig som husleien holdes på et lavt nok nivå. Målet bør være at husleien kommer ned i 12 129 kroner i måneden, slik at også singelhusholdningen har råd til å leie i alle tre sentralitetssoner.

Vi ser på effekten av følgende tiltak:

- 1) Rentefradrag
- 2) Tomtefeste
- 3) Fullfinansiering i Husbanken
- 4) 50 års nedbetalingstid i Husbanken
- 5) Avdragsfrihet på lån i Husbanken de første åtte årene
- 6) Tilskudd (15-20%)

Til slutt ser vi på effekten av alle tiltakene samlet.

1 Rentefradrag

Dersom du eier en bolig, får du skattefradrag for renteutgiftene dine tilsvarende 22%. Det vil si at dersom du betaler 1000 kroner i renter, får du 220 kroner fradrag på skatten. Som nevnt innledningsvis er dette en relativt stor skattesubsidie til boligeierne, som de som ikke har råd til å eie sin egen bolig ikke får ta en del av.

Det finnes imidlertid en særordning som gir beboere i borettslag skattefradrag for den gjelden som de er ansvarlige for. På samme måte bør det være mulig å få rentefradrag for beboere i leieboersamvirket tilsvarende 22% av rentekostnadene som de selv er pliktige.

Hvis vi antar at leieboersamvirket får samme fordel som borettslagene, beregner 22% av rentekostnadene, fordeler på alle leilighetene og trekker det fra i husleien, så får vi en liten reduksjon i husleien.

Figur 7: Husleie med rentefradrag, i tre sentralitetssoner

| Resultater | Oslo | Skien | Seljord |
|----------------------------|--------|--------|---------|
| Husleie leilighet per mnd. | 21 925 | 16 450 | 15 703 |
| Opprinnelig husleie | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Diff. | 3 743 | 2 638 | 2 487 |

Dette er alt som skal til for at husleien i Seljord kommer innenfor småbarnsfamiliens budsjett. Det er også ganske nærme budsjettgrensa i Skien, mens Oslo fortsatt ligger langt over familiens budsjett.

2 Tomtefeste

Tomteprisen er en betydelig del av kostnadene knyttet til utbygging. Særlig i de øvre sentralitetsklassene - det vil si i og rundt de store byene. I Oslo utgjør tomteprisen 27 % av prosjektkostnadene, mens i Skien og Seljord er den henholdsvis 9,5 og 4 %.

Ved tomtefeste leies tomten, i stedet for å kjøpes. Den som eier grunnen, eller «bortfester», leier tomten ut. Den som leier tomten kalles «fester». Den leien som festeren betaler til bortfester er festeavgiften.

Tomtefeste har lenge vært et viktig verktøy i boligpolitikken. I gjenoppbyggingsårene etter annen verdenskrig ble tomtefeste brukt for å forsyne byene med rimelige boliger. Da kunne kommunen legge til rette for boligutbygging, ved å tilby tomtefesteavtaler. I dag benyttes dette i mindre grad, trolig fordi tomteeiere (her inkludert kommuner) regner det som mer økonomisk interessant å selge tomt fremfor å leie den ut.

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 regulerer forholdene, som varighet, festeavgift, innløsning, forlengelse av festeavtaler og så videre. Det er vanlig å bruke markedsverdi av råtomten, altså tomten uten bygningsmasse, og den såkalte festerenten. Det vil si at tomtens verdi ikke inkluderer den innsats og investering som festeren eller andre, har lagt inn i tomten. Festerenten følger av renten på 10 års statsobligasjoner, som i dag ligger på 3,3 %.⁷³

Det er vanlig å inngå en avtale om tomtefeste, med en sluttdato hvor festeren kan velge å kjøpe ut tomten. Dette er en god løsning for Leieboersamvirket, siden samvirket opparbeider seg god kapital etter de første 10 årene vil de trolig være i stand til å betale ut tomteeier på et senere tidspunkt.

Figur 8: Husleie med tomtefeste, i tre sentralitetssoner

| Resultater | Oslo | Skien | Seljord |
|----------------------------|--------|--------|---------|
| Husleie leilighet per mnd. | 22 895 | 18 394 | 17 913 |
| opprinnelig husleie | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Diff. | 2 773 | 693 | 277 |

⁷³ Norges Bank: Generiske statsrenter.

Med tomteprisene vi har lagt til grunn, ville det ta 37 år før Leieboersamvirket kunne kjøpe ut tomten med egen kapital i Oslo. Det ville tatt henholdsvis 25 og 16 år før Leieboersamvirket kunne kjøpt ut tomten i Skien og Seljord.

3 Fullfinansiering i Husbanken

Hvis Husbanken kunne fullfinansiere byggeprosjektet blir finansieringskostnadene lavere, i og med at lånebetingelsene er mer fordelaktige her.

Det bør være mulig for Husbanken å tilby fullfinansiering fordi Leieboersamvirket har en boligsosial profil, og vil kunne tilby rimelig husleie. Dessuten er Leieboersamvirket svært lønnsomt på sikt, og det vil dermed ikke være noen særlig risiko knyttet ved lånet. Det vil alltid være leieboere som ønsker å bo et sted som tilbyr rimelig leie, og selskapet opparbeider seg en ikke ubetydelig kapital på lang sikt.

Som vi ser av tabellen har ikke dette tiltaket så mye å si for husleie per måned, men når det ganges opp er det likevel ikke ubetydelig.

Figur 9: Husleie med fullfinansiering i Husbanken, i tre sentralitetssoner

| Resultater | Oslo | Skien | Seljord |
|---|--------|--------|---------|
| Opprinnelig husleie | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Husleie leilighet per mnd. fullfinansiering | 25 166 | 18 733 | 17 856 |
| Differanse | 502 | 354 | 334 |
| Differanse per år | 6 028 | 4 248 | 4 005 |

4 Avdragsfrihet

Husbanken kan i noen tilfeller gi avdragsfri periode i startfasen av låneforholdet. Det vil si at låntaker slipper å betale avdrag på lånet, og i stedet bare betaler renteutgiftene.

Ifølge forskrift om lån fra Husbanken § 8-5 er avdragsfrihet mulig i tilfeller der låntakers betalingsevne blir midlertidig forverret, eller om det er gode utsikter for inntektsøkning i nærmeste framtid. Dette gjelder individuelle låntakere, men det er også mulig at mandatet kan utvides til også å gjelde ikke-kommersielle aktører i startfasen. Slik som Leieboersamvirket i våre regneeksempler, som trenger litt drahjelp for å komme i dag.

Avdragsfrihet kan gis i inntil åtte år.

Figur 10: Husleie med avdragsfrihet, i tre sentralitetssoner

| | Oslo | Skien | Seljord |
|----------------------------|--------|--------|---------|
| Husleie leilighet per mnd. | 19 842 | 14 982 | 14 319 |
| Opprinnelig husleie | 25 804 | 18 184 | 17 145 |
| Differanse | 5 962 | 3 202 | 2 826 |

5 Nedbetalingstid

Vanlig nedbetalingstid for lån i Husbanken er inntil 30 år, som vi først la til grunn her. Det er imidlertid slik at Husbanken kan gi 50 års nedbetalingstid dersom visse kriterier er oppfylt. Lengre

nedbetalingstid gjelder lån til studentboliger og utleieboliger til vanskeligstilte. Med vanskeligstilte menes da at det kreves at låntaker har *varig lav inntekt*. Også lån til kommuner som skal lånes ut videre som startlån kan gis 50 års nedbetalingstid.⁷⁴

Leieboersamvirket er ikke forbeholdt vanskeligstilte. Men som en ikke-kommersiell virksomhet bør man kunne tilby like fordelaktige lånebetingelser i Husbanken. Dette står i forskrift om Husbanken (§ 8-5 første ledd bokstav b).

Figur 11: Husleie med lengere nedbetalingstid på lån i Husbanken,

| Resultater | Oslo | Skien | Seljord |
|----------------------------|--------|--------|---------|
| Husleie leilighet per mnd. | 20 258 | 15 275 | 14 595 |
| Opprinnelig husleie | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Differanse | 5 410 | 3 812 | 3 595 |

5 Tilskudd

Husbanken gir tilskudd til bygging av kommunale boliger, som en prosent av byggekostnadene. I gjennomsnitt fra 2018-2022 ligger tilskuddet i underkant av 25%. Dette reduserer behovet for lånefinansiering, som gjør prosjektet langt rimeligere, og kostnadsdekkende husleie lavere.

En mulig løsning er å be Leieboersamvirket holde av en andel leiligheter til kommunal utleie. Vi anser at en bærekraftig andel av boligene som kan settes av til vanskeligstilte kan ligge på 10 prosent. På den måten kan bomiljøet absorbere og løfte utsatte husholdninger, og man unngår en opphopning av levekårsutfordringer.

Her har vi sett på effekten av et tilskudd på 15 % og 20 % av byggekostnadene. Det vil si, totale prosjektkostnader inkludert tomtekostnader (eksklusive forvaltning, drift og vedlikehold).

Figur 12: Husleie med tilskudd, i tre sentralitetssoner

| | Oslo | Skien | Seljord |
|------------------------|--------|--------|---------|
| Opprinnelig husleie | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Husleie m/15% tilskudd | 22 891 | 17 130 | 16 345 |
| Husleie m/20% tilskudd | 21 965 | 16 478 | 15 730 |

Everything all at once

Nå har vi sett den isolerte effekten av hvert tiltak, hver for seg. Det er ingen av tiltakene som alene får husleien ned på ønsket nivå, men om vi bruker flere verktøy samtidig er det likevel mulig å realisere en rimelig husleie i Leieboersamvirket.

I den siste beregningen ser vi hva husleien ville blitt dersom vi hadde effekten av alle tiltakene samtidig. Det vil si at Leieboersamvirket får en tomtefesteavtale med kommunen, Husbanken gir tilskudd for 15 prosent av byggekostnadene, og fullfinansierer det resterende, med et lån med 50 års

⁷⁴ Husbanken. Veileder

nedbetalingstid og avdragsfrihet de første 8 årene. I tillegg får beboerne i Leieboersamvirket rentefradrag for sin andel av gjelden, slik beboere i borettslag også får.

Figur 13: Husleie med alle virkemidler, i tre sentralitetssoner

| Resultater | Oslo | Skien | Seljord |
|------------------------------|--------|--------|---------|
| Husleie uten virkemidler | 25 668 | 19 087 | 18 190 |
| Husleie med alle virkemidler | 13 578 | 11 543 | 10 741 |
| Gjennomsnittlig husleie | 15 418 | 9 087 | 7 733 |
| Småbarnsfamilie | 2 858 | 4 892 | 5 695 |
| Singelhusholdning | -1 449 | 586 | 1 388 |

Vi ser at husleien nå ligger innenfor budsjettet til småbarnsfamilien i alle tre sentralitetssoner. For singelhusholdningen er husleien rett utenfor budsjett i Oslo, mens den er innenfor i de to andre sentralitetssonene.

Når vi ser på gjengs leie, er husleien i de lavere sentralitetsklassene litt høyere enn gjengs leie. Det vil si at i Seljord vil nok Leieboersamvirket framstå som litt dyrt. Her ligger husleien ca. 3000 kroner over gjennomsnittlig husleie. I Skien ligger husleien omtrent 2500 kroner over gjennomsnitt. I Oslo derimot, ligger husleien omtrent 2000 kroner under gjennomsnittlig husleie.

Dette viser at det er mulig å legge til rette for rimelige ikke-kommersielle utleieboliger både i byene og i mindre sentrale strøk, men at det nok vil være mest attraktivt i sentrale strøk hvor leiemarkedet er svært presset og prisveksten høy. Samtidig er det svært lav igangsetting av boliger i mange av distriktene, og behovet for langsiktige og gode leieboliger er til stede også der⁷⁵.

Utvidet låneramme til Husbanken

Vi har foreslått en rekke endringer som vil gjøre det enklere å finansiere ikke-kommersielle utleieboliger. Her er disse tiltakene oppsummert, sammen med effekten det har på den realisererte husleien.

| | Tiltak | Effekt |
|---|--|--------------|
| 1 | Nedbetalingstiden utvidet til 50 år | 20% |
| 2 | Avdragsfrihet de første åtte årene | 19% |
| 3 | Tilskudd på 15 (20) prosent av byggekostnadene | 10% (14%) |
| 4 | Husbanken fullfinansierer lån | 2% |

⁷⁵ [geografisk-oversikt-over-salg-og-igangsetting-av-nye-boliger-andre-kvartal-og-forste-halvar-2024.pdf \(boligprodusentene.no\)](#)
[Bustadmangel og byggestopp i nord: Unge slit med å etablere seg i distrikta – NRK Troms og Finnmark](#)

Diskusjon: Samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Som vi har sett i beregningene, vil det være behov for innføring av ulike økonomiske virkemidler i oppstartsfasen for å realisere rimelige og ikke-kommersielle utleieleiligheter. Det er imidlertid mange grunner til å tro at det vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt.

Ifølge en studie utført av Copenhagen Economics i 2016, er tiltak som bidrar til mangfoldige byer fordelaktig for den økonomiske aktiviteten og bidrar til å heve produktiviteten.⁷⁶ Her har de sett på tiltak som etterstreber eller sikrer at en viss andel av boligene i et byområde er innenfor budsjettet til folk som ellers ikke ville hatt råd til å bo der. Konklusjonen er at man ved å fremme tilgangen til rimelige boliger i byene, kan fremme de positive effektene av en blandet befolkning i byene, samt avlaste distriktskommunene.

For når høye boligpriser i byene fører til at folk med høy utdanning og inntekt konsentreres i de store byene, mens de med lavere inntekter presses ut, skapes en geografisk mismatch i arbeidsmarkedet.⁷⁷ Høyinntektsgruppene skaper en etterspørsel etter arbeidskraft i lavere inntektsgrupper. Dette kan være til støttefunksjoner, som administrative medarbeidere, salgspersonell og andre faggrupper med lavere utdanning og inntekt, som catering, rengjøring og vedlikehold. Disse støttefunksjonene er avgjørende for produktiviteten i høykompetente virksomheter,⁷⁸ i tillegg til at yrkene har en verdi i seg selv.

Det er når arbeidskraft av ulike kompetanse jobber sammen, at produktiviteten blir høyest mulig. Det er ikke forsket så mye på dette i norske forhold, men vi kan se til Røed og Schøne (2007) for effekter på produktivitet og lønn. De ser på økt tilførsel av arbeidskraft med lav kompetanse, til et høykompetent arbeidsmarked, og finner positive produktivitetseffekter når arbeidskraften er komplementær.⁷⁹

I tillegg har byene behov for en hel rekke offentlige funksjoner, som barnehagepedagoger, lærere, politibetjenter, bussjåfører og så videre. Mange av disse samfunnskritiske funksjonene er såkalt lavinntektsyrker. Dersom disse arbeidsfolka ikke har råd til å bo der de jobber, vil det bli vanskeligere å tiltrekke seg tilstrekkelig arbeidskraft. Kanskje må de også tilbys høyere lønn, for å kompensere for transportkostnader og -tid.

En annen effekt som følger av geografisk mismatch er at lavinntektsgrupper presses ut av byene, og inn i distriktskommuner med lavere økonomisk aktivitet hvor det er vanskeligere å finne jobb enn i byene.⁸⁰ Over tid vil dette trolig føre til at flere blir stående utenfor arbeidslivet.

Dermed er det viktig å sikre tilgang til boliger for alle inntektsklasser i byene, for å legge til rette for et velfungerende arbeidsmarked.

Et annet aspekt er at økt segregering mellom inntektsklasser kan ha negative effekter på kostnadsnivået i byene. Når det blir mindre tilgjengelig arbeidskraft for lavinntektsyrker i byene, vil det legge press på lønningene. Da må prisene på lokalt produserte varer og tjenester, som renhold,

⁷⁶ Copenhagen Economics (2016)

⁷⁷ Berry 2006

⁷⁸ Eekhout m.fl. 2014

⁷⁹ Studien ser på arbeidsinnvandring som en tilførsel av arbeidskraft med lav kompetanse. Selv om Leieboersamvirket ikke legger til rette for økt arbeidsinnvandring, er det i prinsippet samme effekt av økt tilgang til arbeidskraft i lavinntektsyrker.

⁸⁰ Berry 2006

transport og så videre, øke. Dermed vil levekostnadene i byene øke. Og det virker sannsynlig at mangfoldige byer fører med seg et lavere lønns- og kostnadsnivå.

Dessuten vil lønnsutgifter for lavinntektsyrker som lærere, sykepleiere, politi og andre offentlige kjerneoppgaver også måtte øke, ellers blir det vanskeligere å tiltrekke seg arbeidskraft til disse yrkene. Dermed vil offentlige budsjetter vokse, og skattetrykket måtte øke for å holde tritt.

Dette er ikke bare et teoretisk poeng, men et fenomen vi kjenner igjen fra storbyer som London og New York, som begge har innført tiltak for at lavinnteksgrupper skal kunne finne et sted å bo i byen. London innførte allerede i 2004 det såkalte «Key Worker Living»-programmet hvor folk som jobber i offentlige funksjoner kan motta økonomisk støtte for å bo i områder hvor man ellers har vanskelig for å rekruttere disse yrkesgruppene.⁸¹

En annen løsning er utformet av New York Housing Development Corporation's tiltak for blandet bosetting. Under det såkalte «50/30/20 program» gis fordelaktig finansiering til prosjekter som leier ut 50 prosent av leilighetene til markedspris, deretter er 30 prosent forbeholdt mellominnteksgrupper, og 20 prosent er holdt av til lavinnteksgrupper.

Konjunkturer

Til sist må vi også peke på den stabiliserende effekten tilskudd til ikke-kommersielle utleiery vil kunne ha på boligmarkedet. For boligbygging er en av de sektorene som rammes først, og hardest av økonomiske konjunkturer. Når boligbyggingen stopper opp, fører det til lediggang i bygg- og anleggssektoren. Samtidig fører det til store prissvingninger i boligmarkedet, og mangel på boliger.

Ikke-kommersiell utleie vil ikke påvirkes av økonomiens lavkonjunkturer på samme måte, fordi folk fortsatt trenger et sted å bo. Dermed kan ikke-kommersielle prosjekter brukes til å sette i gang byggeprosjekter, når resten av sektoren står stille.

Modellen i sammenheng med klima- og miljøhensyn

En boligmodell for det 21. århundre må ta miljømessige hensyn på det største alvor, dersom den skal ha livets rett. Norge har forpliktet seg til å oppfylle FNs bærekraftsmål innen 2030. Vi skal også redusere klimagassutslippene med minst 55 prosent i 2030, sammenlignet med nivået i 1990. I dette kapittelet ser vi disse målene, opp mot Leieboersamvirket.

FNs bærekraftsmål består av mange ulike målsetninger, og delmål.⁸² Herunder finner vi mål nummer 11 «Bærekraftige byer og lokalsamfunn». Her gir Leieboersamvirket et solid bidrag til det første delmålet: Innen 2030 sikre at alle har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris. Likevel er det ikke til å komme unna at det er store klimagassutslipp og en betydelig miljøbelastning knyttet til å bygg- og anleggsbransjen. Et annet delmål sier for eksempel at vi skal « redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet ».

⁸¹ Copenhagen Economics 2016

⁸² Regjeringen: FNs bærekraftsmål

Vi vet at etableringen av nye bygg har en stor miljøbelastning. Dette gjelder ikke bare klimagassutslipp, men all påvirkning på planetens tålegrenser.⁸³ Herunder endret arealutnyttelse, tap av naturmangfold, kjemisk forurensning og opphoping av aerosoler i atmosfæren. Disse miljøbelastningene stammer ikke fra selve byggeprosessen, men også utvinning og prosessering av materialer på den ene siden, samt håndtering av avfall på den andre. For å fange hele bildet må vi nemlig se på hva som skjer med materialene før de kommer til byggeplassen, og hva som skjer etterpå.

Dessuten er en stor del av verdens klimagassutslipp knyttet til utvinning av materialer. Ifølge FNs klimapanelers rapport IRP 2019 er hele 50 prosent av verdens klimagassutslipp knyttet til utvinning og prosessering av nye materialer (fossilt brensel, metaller, biomasse og mineraler). Det vil si at å redusere ressursforbruket er det aller viktigste grepet vi kan gjøre for å redusere klimagassutslipp. I tillegg, ville redusert utvinning av nye materialer bidra til redusert belastning på alle planetens tålegrenser.

I følge Circularity Gap Report Norway er norsk økonomi kun 2,4 prosent sirkulær.⁸⁴ Undersøkelsen viser at vi forbrukte hele 234 millioner tonn med materialer i 2019. Av dette ble ikke mer enn 5,1 millioner tonn resirkulert. Boligbygging står for en stor del av ressursbruken, med hele 39,4 millioner tonn (inkludert bygg og vedlikehold av hus, kontorer, veier og annen infrastruktur). Av materialene som går inn i byggenæringen, blir en liten andel brukt om igjen eller resirkulert.

Av alt avfallet Norge produserer stammer 20% fra byggebransjen. Av disse materialene blir bare 28,8% gjenbrukt.⁸⁵ Fra Agenda 2030 finner vi flere mål som er relevante for byggenæringen, for eksempel mål 12.5; « redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk.»⁸⁶

Videre skal vi se på hvilke tiltak vi kan ta i bruk for å redusere miljøbelastningen knyttet til boligbygging. Dette angår altså ikke bare Leieboersamvirket, men alle byggeprosjekter.

På verdensbasis bruker bygg-, anleggs og eiendomsnæringen om lag 40 prosent av alle ressursene økonomien legger beslag på.⁸⁷ BAE står for rundt 15 prosent av Norges klimagassutslipp. I 2019 ble det generert 1,95 millioner tonn avfall fra byggeaktivitet. 46 prosent av avfallet blir materialgjenvunnet. 24 prosent blir energiutnytta og 26 prosent blir deponert. Avfallsmengden fra bygg- og anleggsvirksomhet er forventet å øke med over 20 prosent mot 2030.

Verktøy for en mer sirkulær boligbygging

Den aller beste løsningen for miljøet vil alltid være å la være å bygge nytt. Derfor er et viktig grep å forebygge gjennom bedre vedlikehold av bygg. Ombruk av eksisterende bygg og areal, bør prioriteres så langt det er mulig. Der det likevel må bygges nytt, kan man legge til rette for mer materialeffektiv bygging av mer varige bygg.⁸⁸

⁸³ SNL: Planetens tålegrenser

⁸⁴ Circle Economy 2020

⁸⁵ Circle Economy 2020, s. 20-27

⁸⁶ Regjeringen: FNs bærekraftsmål

⁸⁷ Regjeringen 2021. Sirkulær økonomi

⁸⁸ Regjeringen, 2021, 123-126

Fra regjeringens Nasjonal strategi for sirkulær økonomi finner vi fire prioriterte strategier for redusert miljøavtrykk i byggenæringen.⁸⁹

1. Ombruk og rehabilitering av eksisterende bygg og areal
2. God kvalitet og effektive byggeprosesser
3. Ombruk av byggevarer
4. Gjenvinning av materialer

Valg av materialer

Valg av byggematerialer har stor betydning for miljø- og klimaavtrykk. En studie med utgangspunkt i norske forhold peker på at trevirke har betydelig lavere klimagassutslipp enn eksempelvis betong og stål i konstruksjonen, og at bruk av tre i høyhus vil gi fordeler sett i et utslippsperspektiv⁹⁰.

Samtidig er materialbruk et komplisert felt hvor kontekstspesifikke hensyn må tas i hvert enkelt tilfelle⁹¹, og hvor vi vet at gjenbruk av allerede eksisterende bygninger i de aller fleste tilfeller vil være mer bærekraftig enn rivning⁹².

Fornybare materialer – som trevirke – har et lavere miljøavtrykk i utvinning og prosessering. Avhengig av hvordan de er behandlet er de også enklere å tilbakeføre til det naturlige kretsløpet. Mens de ikke-fornybare materialene – som stålbjelker – har et høyt avtrykk i produksjonen, men også en veldig lang levetid. Det vil si at potensialet for ombruk av ikke-fornybare materialer er stort.

Sirkulære strategier for fornybare og ikke-fornybare materialer er illustrert i figuren under. De ikke-fornybare materialene bør i størst mulig grad beholdes i den formen de er. De bør deles, forlenges, ombrukes, gjenvinnes (i prioritert rekkefølge).

⁸⁹ Regjeringen, 2021, s.126-128

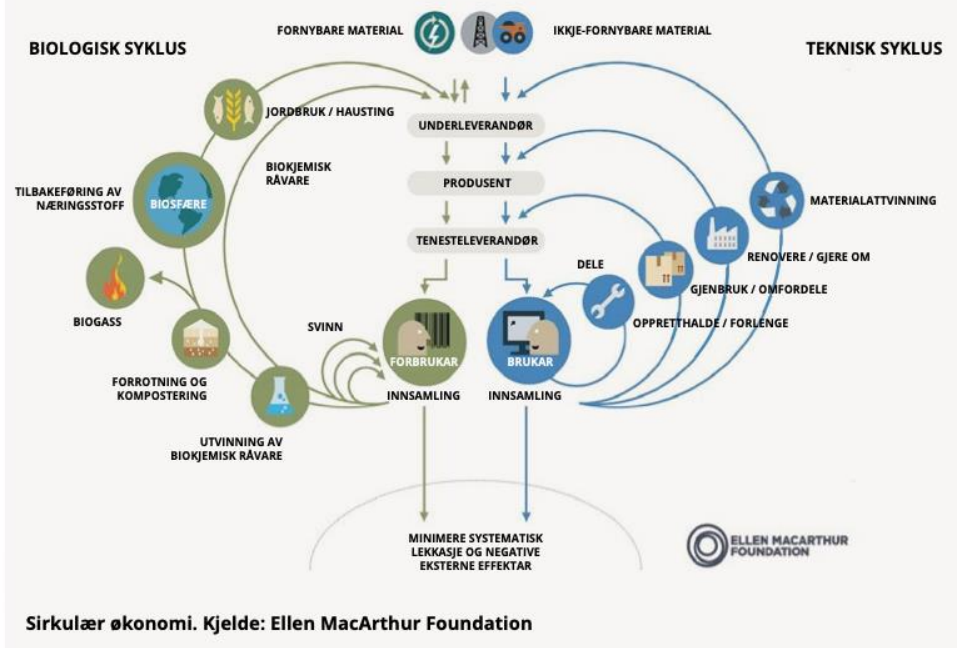
⁹⁰ [Microsoft Word - NIBIO RAPPORT 2018 4 56-2](#)

⁹¹ [NIBIO RAPPORT 2023 9 133.pdf \(unit.no\)](#) [2024-Gronn-Materialguide-v4.0.pdf \(byggalliansen.no\)](#)

⁹² SINTEF 2022

Kva er sirkulær økonomi?

Ein anerkjend illustrasjon på sirkulær økonomi, utvikla av Ellen MacArthur Foundation, beskriv to materialsyklusar, ein for fornybare biologiske ressursar og ein for ikkje-fornybare ressursar.



Kilde: Regjeringen 2021, s. 17

Selvbygging og ombruk av materialer

Selvbygging kan redusere kostnader i byggefasen og bidra til mer ombruk av arealer. Her kan man se for seg ulike grader av selvbygging, hvor beboerne selv utfører deler av prosjektet selv. Det kan for eksempel være at det leveres en type «råbygg» som deretter innredes med ombruksmaterialer, gjerne av beboerne selv der det ikke kreves ansvarsrett. Ombruk kan spare både miljø og klima, samt senke økonomiske kostnader i byggeprosjektet. Det er også mulig å søke støtte fra Enova for å kartlegge ombruk og levetidsforlengende tiltak i tidlig fase av et byggeprosjekt⁹³, samt for prosjekteringsfasen⁹⁴.

Ombruk krever gjerne en litt annen tilnærming til byggeprosessen enn at man skal ha hundre like baderom i en stor boligblokk, og man vil bli nødt til å forme prosessen litt etter hvilke materialer og produkter det er tilgang på. Det man taper i masseproduksjon og strømlinjeforming, kan man imidlertid vinne tilbake i miljø- og klimagevinst, samt i bygg og boliger med særpreg og unike løsninger.

I mindre prosjekter preget av mer selvbygging, kan det være større rom for ombruk av byggematerialer, som blant annet dører, vinduer, kjøkkeninnredning, trepanel, baderomsinnredning etc. Det er gjerne en god del materialer og produkter til overs etter kommersielle byggeprosjekter. Mye av dette blir deponert som avfall. Det samme gjelder ved rivning og rehabilitering av bygg. En del av disse materialene kan brukes igjen, i stedet for å kastes bort som avfall⁹⁵.

⁹³ [Mulighetsstudie for ombruk og fleksibilitet | Enova](#)

⁹⁴ [Prosjektering for ombruk | Enova | Enova](#)

⁹⁵ [Ombruk i byggeprosjekter – Grønn byggallianse \(byggalliansen.no\)](#)

Avhengig av størrelsen på byggeprosjektet, graden av ønsket selvbygging, og vilje til å tilrettelegge for ombruk, kan man planlegge for hvor omfattende ombruk av byggematerialer skal være.

Moduler og fleksibilitet

Fragment arkitekter utvikler på oppdrag fra SirkTRE et byggesett for en demonterbar bygård i trekonstruksjoner som de har kalt Rammeverk⁹⁶. Bygget skal kunne bestilles flatpakket og levert ferdig til montasje, og bygningen skal gi fleksibilitet hva angår planløsning og romdeling. Mens kjøkken og baderom må ha fast plassering nær sjakter, gir modellen mulighet for beboere til selv å bestemme planløsning og plassering av vinduer. Modellen innebærer også ombruk og materialgjenvinning av returtre.

Denne formen for byggesett kan både senke kostnadene ved bygging, gi miljøvennlige løsninger for materialbruk og legge til rette for medbestemmelse i byggeprosessen. Mens moduler vil forkorte selve byggeprosessen, og dermed bidra til å kutte kostnader, gir fleksible løsninger beboerne mulighet til å endre planløsningen, noe som kan bidra til å forlenge materialenes levetid.

Energieffektivitet

I Norge bruker vi mye energi på å varme opp boenhetene våre. Det er kaldt store deler av året, og mange benytter elektrisitet til eneste eller viktigste varmekilde. EU har vedtatt nye regler for energieffektivisering av boligmassen, som også vil påvirke Norge gjennom EØS-avtalen. Så både ved nybygg og overtakelse av eldre bygningsmasse, vil et leieboersamvirke måtte skape energieffektive boliger.

Det finnes mange måter å senke boligenes energibruk, og vi skal ikke gå i dybden på det her. Vi nevner likevel at det er en viss faglig uenighet hva angår ventilasjon (naturlig versus balansert) og inn klima, i sammenheng med energieffektivitet. Der noen mener at det beste vil være å bygge tette hus med mye plast, lavt varmetap, og balansert ventilasjon, mener andre at vi bør bygge pustende hus i naturlige materialer som tre, og at man ved å se helhetlig på hele tiltakskjeden og energiløsninger, kan få til plusshus også med naturlig ventilasjon⁹⁷.

Felleskap og deling

I tillegg til disse, vil vi trekke fram en rekke løsninger som kan spare miljøet og kostnader, men som krever at man organiserer seg annerledes enn det som er vanlig i kommersielle byggeprosjekter. Ved å organisere boarealene for fellesskapet og legge til rette for deling, kan man redusere miljøavtrykket av både bygget, og forbruket til beboerne.

Mens de tidligere tiltakene og strategiene gjelder i alle typer byggeprosjekter, er det også noen muligheter som åpner seg med sterkere medvirkningsmuligheter i leieboersamvirket siden selve modellen legger opp til et sterkt beboerdemokrati og samskaping. Sammen vil disse også kunne bidra til å sikre mer effektiv bruk av både materialer og arealer.

⁹⁶ ["fragmentoslo.no"](https://www.fragmentoslo.no)

⁹⁷ [Plusshus+med+naturlig+ventilasjon+alle-+Tu.no-kopi.pdf \(squarespace.com\)](#)

Effektiv utnyttelse av arealer

Ved å legge opp til deling av gode fellesarealer, kan man kutte ned på det totale arealet som utvikles, ved å kutte det private arealet til hver enkelt boenhet. På den måten kan alle beboere få tilgang på rikelig med fasiliteter samtidig som man sparer areal. Vi vet at artsmangfoldet trues av nedbygging av natur- og leveområder, og ved å legge opp til deling av areal er vi med på å minske arealbruk til boligutvikling. Det har i tillegg selvfølgelig noe å si hvorvidt det bygges på grønne eller grå arealer, og at natur og matjord ikke bygges ned. Men selv ved bygging på grå arealer, som eksempelvis gamle industritomter, har det totale arealet benyttet til boligene noe å si, da reduksjon av boligarealet frigjør areal til bevaring eller restaurering av natur.

Det er viktig at beboerne selv får være med å bestemme hvilke fellesarealer som skal prioriteres, hvordan bruken skal reguleres, og at det er et tilbud som treffer mangfoldet av beboermassen. Slik får fellesarealene den hensikten som er tiltenkt, heller enn at det kun blir en innskrenkning av det private arealet.

Ved å etablere fellesarealer utendørs, kan man dessuten bevare og/eller restaurere natur. I sammenheng med gode utendørs fellesarealer, kan man legge til rette for et utvidet artsmangfold på boligprosjektets område. I tillegg til å være et mål i seg selv, vil det å ha et rikt artsmangfold, inkludert trær, bidra til å redusere høye sommertemperaturer, økt luftrensning, overvannshåndtering og karbonbinding⁹⁸. Etablering av kjøkkenhager kan og bidra til selvforsyning i sommer og høstsesongen, samt bidra til fellesskap og kunnskapsoverføring mellom naboer og generasjoner.

Ikke minst vil flere fellesarealer bidra til mer sosialt bærekraftige fellesskap. I beste fall kan det redusere beboeres følelse av ensomhet, og bidra til bedre psykisk helse.

Deling og bærekraftig forbruk

Et sterkt beboerdemokrati gir et godt grunnlag for deling av mer enn areal, selv om areal i seg selv er en grunnleggende faktor for å tilrettelegge for deling. Modellen for leieboersamvirke har et sterkt beboerdemokrati innebygget i modellen, og gir dermed gode muligheter for deling i større skala. Hva beboergruppen kan og vil dele, avhenger selvfølgelig av beboergruppen selv og deres interesser og ønsker.

I Friis gate 6 på Grønland i Oslo finnes et USBL-borettslag som er bygget som et bofellesskap, med større arealer satt av til deling. I borettslaget finnes blant annet en storstue og kjøkken som kan benyttes av beboerne til selskaper o.l., lekerom for barna, treningsrom, verksted, syrom, og gjesterom hvor beboerne kan booke inn egne gjester til 100 kroner per døgn⁹⁹. Til gjengjeld er det private arealet lavt. I tillegg til gode fellesarealer, som i Friis gate, kan beboere dele på annet utstyr som bil, elsykler, verktøy, sportsutstyr etc. Deling av utstyr vil også bidra til mer bærekraftig forbruk, og være økonomisk fordelaktig for beboerne.

Et godt beboerdemokrati tilrettelegger for deling, mens deling av fellesarealer tilrettelegger for at beboerne blir kjent med hverandre, som igjen gir grunnlag for trygghet og mulighet for deling. En positivt forsterkende loop med andre ord.

⁹⁸ [Global assessment report on biodiversity and ecosystem services of the Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services \(zenodo.org\)](#) (s. XX-XXII)

⁹⁹ [Bofellesskap i Oslo – fremtidens borettslag – usbl.no](#)

En boligmodell for framtida

Modellen for leieboersamvirke bør uansett være ambisiøs når det kommer til klima- og miljøløsninger, både ved nybygg og rehabilitering av eldre bygningsmasse. Det må selvfølgelig også være en avveining i forhold til å levere rimelige og gode boliger til medlemmene, hvilket er leieboersamvirkets hovedmålsetning, og risikoen ved å teste ut nye løsninger må vurderes opp mot estimert nytte. Når det er sagt, er det en spennende mulighet å utvikle en boligmodell/sector hvor profitt ikke er den førende målsettingen. Det gir anledning til å teste ut fremtidsrettede og langsiktige løsninger både når det kommer til miljømessig-, sosial-, og økonomisk bærekraft.

Juridisk mulighetsrom og begrensninger

Leieboersamvirke

Grunnlaget for organisasjonsform

Leieboerforeningen har sett for seg en modell der leieboerne leier av et samvirkeforetak. Samvirker kan fungere godt fordi samvirkeprinsippene og det ikke-kommersielle grunnlaget for en slik boligutleie som tiltenkt, passer sammen med leieboersamvirkets målsetting i å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom medlemmenes deltakelse i samvirkets virksomhet som «avtakarar» jfr. samvirkelovas § 1.

Forholdet til borettslaget som organisasjonsform

Det har blitt reist spørsmål om det er adgang til å organisere et leieboersamvirke som et alminnelig samvirke etter samvirkelova. Grunnen til at dette spørsmålet har blitt reist er fordi borettslaget har vært angitt som en tvungen organisasjonsform. Dette har ledet til at borettslag har vært nevnt som eneste form for foretak for boliger som ellers ville vært et alminnelig samvirke, et boligaksjeselskap eller til og med som obligasjonsleiligheter. De to sistnevnte formene for organisering er for øvrig nå forbudt å opprette. For et alminnelig samvirke etter samvirkeloven uttaler samvirkeloven selv at den ikke gjelder for borettslag. Dette er ikke vanskelig å være enig i. Påbudet om å bruke borettslagsloven og ikke samvirkeloven gjelder imidlertid for borettslag. Påbudet er naturlig fordi borettslagsloven er en egen lov, som er ment å regulere nettopp borettslag. Noe av grunnlaget for spørsmålsstillingen stammer fra teori om borettslagsloven, bl.a. i Borettslovkommentaren s. 272 – 273:¹⁰⁰ «Etter den tidligere lov var bruksrett til bolig en leierett som falt inn under husleielovens regler, mens bruksrett etter den nye loven er en særskilt bruksrett – en borettsrett. Man kan ikke komme utenom borettslagsloven ved å vedtektsfeste at laget skal skaffe boliger som skal leies ut til andelseierne etter husleielovens regler. En leierett er en bruksrett, jf. Husleieloven § 1-1 første ledd, og da vil laget være et borettslag, og ha plikt til å gi bruksretten det innhold borettslagsloven bestemmer.»

Forståelsen er at «[m]an kan ikke komme utenom borettslagsloven ved å vedtektsfeste at laget skal skaffe boliger som skal leies ut til andelseierne etter husleielovens regler.» Et borettslag skal følge borettslagsloven, selv om det vedtektsfester at det leier ut boliger etter husleieloven. Dette er noe annet enn et samvirke som inngår ikke-kommersielle boligleieavtaler med medlemmer for å fremme deres økonomiske interesser som leieboere. Poenget er at samvirkelovens bestemmelse, at den ikke gjelder for borettslag, ikke kan definere seg bort fra et borettslag ved å vedtektsfeste at husleieloven

¹⁰⁰ Lilleholt, Wyller og Aagenæs, 2006 1. utgave

gjelder og derfor er det ikke et borettslag. Det må nødvendigvis bli en annen vurdering når innholdet i et leieboersamvirke er kvalifisert annerledes enn i et borettslag og derfor utgjør en annen kategori. *Denne andre kategorien er leiebolig i et kollektivt leierlag.* Et kollektivt leierlag eller et leieboersamvirke har ikke pliktig andelsbetaling og ikke andeler. Medlemmer har heller ikke rett til å overdra bruken mot vederlag, og har ikke en «borett» slik borettslagsloven angir, men i stedet en fast leie og avtale om leie av bolig, mot månedlig vederlag for å oppfylle leiers behov som avtakere av leieboersamvirkets tjenester. Når teori har likestilt borett etter borettslagsloven med bruksretten etter husleieloven, så er sammenligningen i seg selv i strid med borettslagsloven. Borettslagslovens forarbeider beskriver borett i Ot.prp.nr. 30¹⁰¹ slik: «Utvalet foreslår at den rettslege reguleringa av buretten for framtida skal gå fram av burettslagslova og reknast som ein burett av eit eige slag, i staden for å bli rekna som ei leigerett. På denne måten vil utvalet understreke at burettslagsbustader er ein indirekte eigarmodell – ikkje ein variant av leigebustader.» (min understrekning). Den nye borettloven sonder dermed mellom borett etter borettslagsloven som indirekte eiermodell og bruksrett til husrom mot vederlag etter husleieloven som husleie. Formuleringen i kommentaren til Borettsloven er korrekt i det borettslag skal ha borett som i borettslagsloven og at dette er et ufravikelig krav. En leierett i et leieboersamvirke er dermed ikke en borett, og et leieboersamvirke slik det er tiltenkt organisert, er ikke et borettslag. Når det gjelder samvirkelovens regel om at den ikke gjelder for borettslag, så beskriver forarbeidene¹⁰² at det gjelder borettslag som beskrevet i borettslagsloven. Det betyr at samvirkeloven ikke gjelder for samvirker som har borett slik det er angitt i borettslagsloven.

Leieboersamvirke etter samvirkeloven

Leieboersamvirke i Leieboerforeningens modell er et samvirke med husleiekontrakter for samvirkemedlemmer, der samvirkets formål er å fremme medlemmenes økonomiske interesser som leieboere. Dette gjøres ved å leie ut boliger til medlemmene etter husleielovens regler, ut fra samvirkeprinsippene, og på ikke-kommersiell basis. Leieboersamvirke må derfor skilles fra et borettslag for utleieboliger. Hensikten med samvirket er å ha en ikke-kommersiell utleie til medlemmer av samvirke, uten slik særskilt borett som i borettslagsloven, og uten de rettigheter og forpliktelser som følger av borettslagsloven, samt avgrenset til å fremme medlemmenes økonomiske leieboerinteresser innenfor rammen av ikke-kommersiell utleie av bolig. Formålet er dermed ikke å vedtektsfeste utleie etter husleielovens regler til medlemmer for å komme utenom borettloven. Formålet er å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i samvirkets utleievirksomhet, som leieboere i samvirkets utleieboliger innenfor rammen av ikke-kommersiell utleie. De vesentlige forskjellene mellom borettslaget med andelseiere og leieboersamvirket med leieboere, viser seg i den vedtektsfestede økonomiske interessen i leieboersamvirket, i motsetning til boligeierinteressen som borettslaget er basert på. Rettighetene og forpliktelsene som medlemmer i leieboersamvirket kontra andelseier i borettslaget, er fundamentalt forskjellige som følge av de forskjellige formålene. Borettslagets formål er å gi andelseierne borett basert på en indirekte eiermodell med den individuelle andelseiers adgang til økonomisk gevinst ved salg, og for øvrig en utstrakt rettslig disposisjonsrett over borett. Leieboersamvirkets formål er å tilby medlemmene en leieavtale, hvor deres økonomiske interesse er deltakelse i virksomheten som leieboer, innenfor

¹⁰¹ Regjeringen 2002-2003. [Ot.prp. nr. 30\(2002-2003\) \(regjeringen.no\)](#)

¹⁰² NOU 2002:6, s. 337

rammen av ikke-kommersiell utleie. I dette ligger oppfyllelse av samvirkets eget økonomiske formål og at dette er oppfylt ved medlemmenes deltakelse som «avtakere».

Leieboersamvirke som et tilskudd til boligformer

Det rettslige grunnlaget for leieboersamvirke er samvirkelova, medlemmenes økonomiske interesser som leieboere, og i formålet og samhandlingskriteriet. Leieboersamvirke for ikke-kommersielle utleieboliger kan være et tilskudd til boligformer i Norge. På grunn av sin art med samvirke og ikke-kommersiell utleie vil det ikke erstatte eller konkurrere med direkte eller indirekte eierboliger (hhv. eierseksjonssameier og borettslag), eller utleieboliger ellers, enten de er i kommunal regi eller er drevet av næringslivet for øvrig.

Konkret organisering

Samvirkeloven og tilpasning

Den rettslige organiseringen av et leieboersamvirke følger lov om samvirkeforetak av 2007, samvirkelova. Samvirkelova er i all hovedsak en lov som baserer seg på fravelige regler, noe loven selv gir uttrykk for i § 2.

Vedtektsfrihet

Siden det er et leieboersamvirke som gjennom ikke-kommersiell utleie skal sørge for medlemmenes interesse som leieboere i samvirkets virksomhet ved utleie av bolig, så vil det være behov for reguleringer som avviker fra det som loven fastsetter. Samvirkelova er ellers godt tilpasset det å fremme slik økonomisk interesse hos medlemmene som avtakere, og samvirkeforetakets økonomiske formål som ikke-kommersiell utleievirksomhet. Det som kan være nødvendig når det gjelder å fravike samvirkelova er bl.a. regler om:

- Vilkår for å bli medlem
- Ingen plikt til å betale innskudd
- Medlemskap er ikke tilknyttet leieavtalen og er ikke overførbart verken ved frivillig eller tvungen avhendelse, arv, gave eller annen form for overdragelse.
- Utmelding er avhengig av at medlemmet avslutter leieforholdet til samvirket
- Utelukkelse kan skje hvis medlemmet ikke har hatt omsetning (leiebetaling) med samvirkeforetaket i en tidsperiode på minst ett år
- Samvirkets årsoverskudd skal legges til selskapets egenkapital
- Samvirkets egenkapital kan ikke deles ut til medlemmene i samvirket, verken ved utmelding, utelukkelse eller opphør av samvirkeforetaket
- Samvirket kan yte konserntilskudd til annet konsernforetak eller til foretak som inngår i det samme føderative samvirke (med samme formål)
- Særlige stemmerettsregler for krav til flertall ved vedtektsendring i form av samtykke fra ett eller flere bestemt angitte medlemmer (f.eks. juridiske personer som har vært særlig avgjørende for opprettelsen av samvirkeforetaket) og særlige regler om enstemmighet og samtykke fra andre ved avstemming om oppløsning, fusjon, fisjon, salg av vesentlig del av samvirkets aktiva eller annet som innvirker på samvirkets anledning til å fortsette utleie til medlemmer

- Samvirket kan ikke vedta omdanning til aksjeselskap eller allmennaksjeselskap, evt. ikke uten samtykke fra samtlige medlemmer, samtlige medlemmer i samme føderative samvirke, andre medlemmer som er særskilt nevnt, og/eller andre juridiske personer som har bistått samvirket i opprettelsen, med finansiering eller i organisering/drift.

Subjektive forhold hos medlemmene

Samvirkeloven § 14 avgjør at «[v]edtektene kan inneholde vilkår for å bli og for å være medlem så langt det er sakleg grunn for det.» Det kan være flere forhold som kjennetegner de som er medlem, eller søker om medlemskap i et leieboersamvirke. Et alminnelig vilkår vil nødvendigvis være behov for bolig. Det kan imidlertid også være andre forhold som medlemskap i annen forening med tilknytning til samvirkeforetaket som f.eks. en fagforening. Det er et vilkår at slike vilkår for å bli, og evt. fortsette å være medlem er «saklige». Det er ikke saklig hvis vilkår for å bli eller for å være medlem knyttes til religion, kjønn, hudfarge, språkkunnskaper, fravær av funksjonshemming, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering.

Medlemmenes innbetaling

Medlemmene i et samvirke har bare innskuddsplikt hvis det er vedtatt av medlemmene. Andelsinnskudd på den annen side krever ikke slik eksplisitt vedtakelse. Selve deltakelse i et medlemssamvirke innenfor ikke-kommersiell boligleie tilsier at slike andelsinnskudd ikke er aktuelle. Andelsinnskudd er da også blant de forholdene som er ufravikelig bestemt i borettslagsloven til å utgjøre mellom 5000 og 20.000. Dette har sammenheng med egenkapital i borettslaget, og vil ikke ha samme betydning i et leieboersamvirke. I et borettslag vil dessuten andelseieren få sitt innskudd tilbake ved avhendelse, mens i leieboersamvirke vil ikke medlemmet ha noen slik adgang, og heller ikke ved uttreden eller oppløsning ha krav på noen utbetaling. Det vil være hensiktsmessig å understreke i vedtektene at medlemmene ikke har innskuddsplikt, og heller ikke har plikt til å innbetale et andelsinnskudd. Dette henger mest naturlig sammen med samvirkets ikke-kommersielle, men økonomiske virksomhet, og husleiens månedlige innbetaling.

Medlemsavgift i form av en årlig innbetaling er et annet forhold. Slike medlemsavgifter vil forutsetningsvis være beskjedne og kan i vedtektene bli fastsatt å bli bestemt av styret. I tillegg kan slike medlemsavgifter være forskjellige i forhold til medlemmets faktiske økonomiske mellomværende med samvirkeforetaket, slik at medlemmer som er leieboere betaler et annet og høyere beløp enn medlemmer som står på venteliste for å leie bolig av samvirkeforetaket.

Overførbarhet

Samvirkeloven fastslår som en fravikelig hovedregel at medlemskap som er knyttet til fast eiendom er omsettelig. Dette gjelder imidlertid det som rettslig kalles «realrettigheter», dvs. et medlemskap i et samvirke som er knyttet til den som til enhver tid er eier av en eiendom. Dette kan for eksempel være innenfor vei-, vann- og avløpstjenester. For leieboersamvirker vil det altså følge av den fravikelige hovedregelen at medlemskap ikke er omsettelig. Selv om dette vil være regelen i leieboersamvirke der vedtektene er tause, kan vedtektene fastsette at medlemskapet er personlig og ikke overførbart. Siden dette også knytter an til at medlemmene ikke har rett til noen del av selskapets egenkapital, eller utdeling ved oppløsning, så vil det være naturlig at vedtektene understreker denne ordningen; at medlemskapet eller rettigheter ervervet som følge av medlemskapet (leieavtale) ikke er overførbart.

Opphør av medlemskap

På samme måte som medlemskap er et vilkår for å leie i leieboersamvirke, så ligger det til grunn at opphør av medlemskapet innebærer at vilkåret for å fortsette leieforholdet svikter. Dette gjør at medlemskapet forutsetningsvis må være pliktig for medlemmet så lenge medlemmet leier av leieboersamvirke. Dette er en forpliktelse som må komme frem i vedtektene til leieboersamvirke, jfr. tilsvarende om subjektive vilkår for å forbli medlem. Blant disse subjektive medlemsforholdene i vedtektene vil det være klargjørende med en tilsvarende forpliktelse om å forbli medlem så lenge medlemmet leier av leieboersamvirke.

Opphør vil ellers være aktuelt med medlemmets egen utmelding. Utmelding kan være aktuelt for eksempel ved tilbakelevering av den leide boligen, eller at medlemmet ikke lenger har boligbehovet som førte til innmeldingen.

Dersom medlemmet er ansvarlig for et vesentlig mislighold, eller det er andre tungtveiende grunner, så vil også dette kunne føre til opphør ved at samvirkeforetaket utestenger medlemmet. Det kan være hensiktsmessig å understreke i vedtektene at slikt mislighold gjelder både plikter som medlem, så vel som plikter overfor samvirke som kontraktspart.

Økonomiske overføringer fra leieboersamvirke

De økonomiske forholdene mellom leieboersamvirke og medlemmet, gjelder samvirkeforetakets tjenester til medlemmet, i form av husleieavtale på de vilkårene som følger av ikke-kommersiell utleievirksomhet i tråd med samvirkeprinsippene. Det er krav om at vedtektene skal fastsette om medlemmer kan få utbetalt andel av årsoverskudd, eller av fond avsatt til senere utbetaling til medlemmer, enten som etterbetaling/fra etterbetalingsfond/ved utbetaling fra medlemskapitalkonti. Selv om samvirkeloven ikke eksplisitt avskjærer utbetalingsadgang uten vedtekter om dette, så er dette den fravelgige hovedregel. For å understreke igjen leieboersamvirkets ikke-kommersielle formål, og at det ikke skal opparbeide kapital til fordel for medlemmenes privatøkonomi eller bidra til inntekter hos medlemmene, så kan vedtektene understreke at medlemmene ikke mottar noen del av årsoverskudd, egenkapital eller fond i samvirkeforetaket. Dette skal i vedtektene også gjelde ved oppløsning, da eventuelt oppgjør skal tilfalle tilsvarende aktivitet.

I den anledning så kan det være grunn til å se på føderative samvirker med et samvirkekonsern. I slike tilfeller kan det oppstå behov for å overføre midler mellom de ulike enhetene. Dette vil kunne skje i form av konserntilskudd, men forutsetter at det blir tillatt i vedtektene. Konserntilskudd/konsernbidrag kan skje for skattemessig samordning der et av foretakene går med overskudd og et annet med underskudd slik at de til sammen går i null, eller i hvert fall reduserer det skattemessige overskuddet i det ene foretaket. Slik reduserer konsernet som helhet skatten. Andre grunner kan være å styrke egenkapital, eller å styrke konsernets økonomiske fleksibilitet ved å overføre kapital til det foretaket som trenger det mest. Konserntilskudd eller konsernbidrag kan skje ved driftsmidler, eiendeler som er anleggsmidler eller i form av pengetilførsel.

I et primærsamvirke som fungerer som et kontrollorgan og finansieringskilde og/eller medhjelper i driften, så vil det ikke være noen kapitaloppbygging. I sekundærsamvirkets langsiktige virksomhet med utleie av boligeiendom så vil kapitaloppbyggingen primært finne sted i form av nedbetaling av

lån opptatt til erverv av boligene som blir leid ut til medlemmene på ikke-kommersielt grunnlag. I et sekundærsamvirke så vil det være hensiktsmessig med vedtektsbestemt avskjæring av overskuddsutdeling til medlemmer eller annen utdeling av verdier til medlemmer ved opphør eller lignende, mens det ikke vil være det samme behovet til å avskjære overskuddsutdeling i primærsamvirket. Det vil imidlertid være hensiktsmessig å begrense formålet for konserntilskudd fra sekundærsamvirke, til kun samme formål som sekundærsamvirket selv har; ikke-kommersiell utleie. Dette for å utelukke at primærsamvirkene tar ut midler til andre formål enn ikke-kommersiell utleie.

Stemmerettsregler og oppløsning av leieboersamvirke

Både ved avstemninger og ved oppløsning av leieboersamvirke er det av avgjørende betydning at den bærende tanken bak leieboersamvirket blir opprettholdt. Dette vil blant annet innebære å vedtektsfeste regler som avskjærer et flertall i å endre vedtektene. Dette skal da kunne forhindre at det skjer økonomiske utdelinger til medlemmene, at det ikke-kommersielle formålet blir endret, eller at medlemskap blir fritt overførbart.

Særlige stemmerettsregler kan også forhindre en omdanning, fusjon eller andre endringer i organisasjonsformen for å sperre medlemmer fra å trekke verdiene ut av samvirkeforetaket og til seg personlig. Dette kan skje ved å legge inn særskilte flertallsregler eller stemmerettsregler som krever enstemmighet ved vedtektsendringer. En annen form for å forhindre uønskede endringer i vedtektene kan være å legge samtykkekrav ved vedtektsendringer til andre enheter/organisasjoner. Dette kan være aktuelt der disse har en særlig interesse i å opprettholde en slik ikke-kommersiell utleiemodell, eller har annen interesse, f.eks. finansiell interesse i samvirkeforetaket.

Ikke minst for å ta hensyn til at det er et samvirke med grunnlag i medlemmenes interesse som leieboere, så vil et innskudd ikke være hensiktsmessig.

For forslag til vedtekter viser vi til vedlegg.

Juridisk oppsummering

Et leieboersamvirke vil ikke være i strid med den pliktige organisasjonsformen for borettslag. Slik virksomhet og organisasjonsform vil passe særlig godt til samvirke-loven på grunn av den naturlige tilknytningen mellom samvirkeprinsippene og den kollektive ikke-kommersielle økonomiske virksomheten ved boligutleie. Samvirke-lovens fravikelige karakter og muligheten til å tilpasse vedtektene til leieboersamvirkets karakter, medlemmer, finansiering og formålsoppnåelse gjør at dette er den organisasjonsformen som er foretrukket.

De begrensninger i form av saklighet og likebehandling utgjør heller ikke noen reelle hindringer for et leieboersamvirke. Et leieboersamvirke basert på samvirkeprinsippene som tiltenkt vil ikke komme i strid med samvirke-lovens ufravikelige regler. De hindringer som ligger i det tiltenkte leieboersamvirke er slike hindringer som avskjærer medlemmer fra å endre samvirkeforetakets formål og aktivitet, eller økonomiske begrensninger. Slike hindringer er nødvendigvis gjennomtenkt for å unngå at de verdier som er opparbeidet blir utdelt eller overført, i strid med formålet.

Avslutning og veien videre

Vi har gjennom foregående kapitler vist hvorfor, og hvordan leieboersamvirke kan bygges opp som en ikke-kommersiell leiemodell. Vi har vurdert modellen innenfor en ideologisk, geografisk, økonomisk og juridisk kontekst, og har jobbet i et tverrfaglig samarbeid innenfor disiplinene samfunnsvitenskap, økonomi og jus.

Selv om mye ligger til rette for oppbygging av modellen med leieboersamvirke, og en ikke-kommersiell allmennboligsektor i Norge, er det fortsatt en vei å gå før alle brikkene er på plass. Blant annet foreslår vi en utvidet låneramme fra Husbanken som kan bistå ideelle og ikke-kommersielle tiltakshavere i oppstartsfasen, da det er de første årene i boligprosjektet som vil være den største økonomiske utfordringen. Det er imidlertid ikke opp til Husbanken selv, å bestemme sitt mandat og retningslinjer, da de er underlagt regjeringen og departementet. Og det er Stortinget som i siste instans fastsetter Husbankens lånerammer etter forslag fra regjeringen. Forslag til endrede lånerammer fra Husbanken for utvikling av en ikke-kommersiell leiesektor, er dermed et politisk spørsmål.

En annen utfordring for en ikke-kommersiell leiesektor hvor man kan bo trygt livet ut, er det enøydte fokuset på eierlinja i Norge, som det eneste alternativet til å skape seg et godt og trygt hjem. Eierlinja er materielt og kulturelt etablert, og de gunstige skattebetingelsene som per i dag kun tilfaller boligeiere, bidrar til å opprettholde eierformen som en mer attraktiv disposisjonsform enn leieformen. Da selvfølgelig i tillegg til muligheten for botrygghet og medvirkning, som i dagens leiesektor er nærmest ikke-eksisterende.

Gjennom arbeidet med å utvikle modellen for leieboersamvirke har vi vist hvordan en ikke-kommersiell leiemodell kan tilby trygge og langsiktige boliger med stor grad av medvirkning, som også er økonomisk tilgjengelig for de aller fleste husholdninger. Det er et selvstendig poeng å ha tilgjengelige boliger for et bredt spekter av yrkesgrupper, både i sentrale og mindre sentrale strøk. Det geografisk differensierte boligmarkedet i Norge, med store forskjeller i pris mellom sentrale og mindre sentrale strøk, skaper i tillegg problemer for mobilitet mellom by og land. En ikke-kommersiell leiesektor i stor skala, spredt over hele landet, vil gi større mulighet for mobilitet av husholdninger og arbeidskraft, med langt mindre økonomisk risiko for husholdningene enn en markedsbasert eierlinje kan tilby.

Når vi i denne rapporten omtaler ikke-kommersielle aktører så er det sisteleddet, utleierne, som omfattes av benevnelsen. De økonomiske beregningene benytter tall fra byggebransjen, hvor entreprenørenes profitt er iberegnet. Dette er gjort fordi det skal være mulig å bygge leieboersamvirker i samfunnet vårt, slik det opererer i dag. På den annen side er det mulig å på sikt tenke seg at det kan opprettes ikke-kommersielle entreprenørselskaper, tilknyttet leieboersamvirkene. Dette har blitt gjort av det katalanske boligkooperativet, Sostre Cívic, hvor de opprettet entreprenørselskapet, La Constructiva, for å tilby denne tjenesten innenfor en sosial økonomi¹⁰³.

Vi har i denne rapporten pekt på ulike aktører som vi anser kan være aktuelle i oppbyggingen av en ikke-kommersiell allmennboligsektor i Norge. I det ligger blant annet at vi oppfatter at det er behov for et bredt og systematisert samarbeid mellom det offentlige og ideelle/ikke-kommersielle aktører, dersom det skal være realistisk gjennomførbart å bygge opp en ikke-kommersiell leiesektor i betydelig skala. Et samarbeid der det offentlige hovedsakelig tilrettelegger rammevilkårene, mens

¹⁰³ [THE CONSTRUCTIVE - Sostre Cívic](#)

ikke-kommersielle aktører står for den konkrete boligutviklingen. Ikke dermed sagt at kommuner eller andre offentlige aktører ikke også selv kan stå for boligutviklingen, men vi anser at å satse på offentlig boligbygging alene ikke vil være tilstrekkelig for å møte boligbehovet. Det vil imidlertid være ytterst viktig at rammevilkårene, som gunstig finansiering, tilgang på areal etc., utformes på en slik måte at eventuell subsidiering, direkte eller indirekte, ikke kan tas ut som profitt av verken organisasjoner eller husholdninger.

Som tillegg til denne rapporten følger en veileder for pilotering av leieboersamvirke. Selv om vi i rapporten her har skissert opp en modell for leieboersamvirke, er vi klar over at den virkelige verden har langt flere kontekstuelle variabler enn et teoretisk arbeid kan fange opp. Og kanskje særlig innenfor utformingen av beboerdemokratiet, kan det være nyttig å teste ut metodene. Neste skritt kan dermed være å lansere et knippe piloter hvor modellen testes ut i praksis, aller helst i ulik geografisk kontekst. Videre piloteringsarbeid bør dokumenteres, slik at læringsprosessene og kunnskapen som produseres gjennom praksis kan deles fritt, og tilfaller flere enn dem som er direkte involvert.

Litteratur:

- Aernouts, N. & Ryckewaert, M. 2019. Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative. *Housing Studies*. 34, 1. 92-110,
- Blomley, N. 2008. Enclosure, Common Right and the Property of the Poor. *Social & Legal Studies*. 17, 3. 311-331.
- Boligbygg. Gjengs leie i private utleieboliger i Oslo siste kvartal. Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Hentet fra: <https://boligbygg.reeltime.no/gjengsleie> (27.08.2024)
- Boligprodusentene. 2024. Geografisk oversikt over salg og igangsetting av nye boliger. Tilgjengelig på: [geografisk-oversikt-over-salg-og-igangsetting-av-nye-boliger-andre-kvartal-og-forste-halvar-2024.pdf](https://www.boligprodusentene.no/geografisk-oversikt-over-salg-og-igangsetting-av-nye-boliger-andre-kvartal-og-forste-halvar-2024.pdf) (boligprodusentene.no)
- Bruun, M. H. 2015. Communities and the Commons: Open Access and Community Ownership of the Urban Commons. I Christian Borch & Martin Kornberger (red) *Urban Commons: Rethinking the City*. Routledge, Abingdon. 153-170.
- Circle Economy. 2020. *The Circularity Gap Report, Norway*. Hentet fra: <https://circulareconomy.europa.eu/platform/en/knowledge/circularity-gap-report-norway>
- Copenhagen Economics (2016). *Billige boliger i storbyerne – bidrag til vekst og velstand*. <https://copenhageneconomics.com/wp-content/uploads/2021/12/blandede-byer.pdf>
- Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. 2024. *NOU 2024: 1*. Definisjon og registrering av ideelle velferdsaktører. Tilgjengelig på: [NOU 2024: 1](https://www.regjeringen.no/no/NOU-2024-1) (regjeringen.no)
- Eeckhout, J., Pinheiro, R., & Schmidheiny, K. 2014. Spatial Sorting. *Journal of Political Economy*. Vol. 122, No. 3, The University of Chicago Press. Tilgjengelig på: <https://doi.org/10.1086/676141>
- Eiendomsverdi og Eiendom Norge. 2023. Sykepleierindeksen. Hentet fra: <https://eiendomnorge.no/getfile.php/1317748-1705410861/Bilder/Nyheter/2023/sykepleierindeks2023-2.pdf>
- Ferreri, M. & Vidal, L. 2022. Public-Cooperative Policy Mechanisms for Housing Commons. *International Journal of Housing Policy*. 22,2. 149-173.
- Finanstilsynet. 2024. *Finansielt utsyn 2024*. Tilgjengelig på: <https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/nyheter/2024/finansielt-utsyn--juni-2024/>
- Flåto, M. & Turner, L. M. (NOVA). 2024. Mulige konsekvenser av flyttemønstre for personer som er innvilget startlån i Oslo kommune. *BOVEL-notat 1/24*. Tilgjengelig på: [NOVA Rapport 2/19](https://www.nova.no/rapport/2024/02/19/oslomet) (oslomet.no)
- Forbrukerrådet. 2021. *Å leie bolig: Norske leietakeres erfaringer og ønsker for boligmarkedet*. Tilgjengelig på: [a-leie-bolig-i-norge-1.pdf](https://www.forbrukerradet.no/medie/1317748-1705410861/Bilder/Nyheter/2023/sykepleierindeks2023-2.pdf) (forbrukerradet.no)
- Gitmark, H. 2020. *Det norske hjem: fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt*. Res Publica, Oslo
- Home Earth. 2024. Circular Construction for Urban Development – A system to scaling circular construction.
- Housing Europe. 2021. Cost-based social rental housing in Europe. The cases of Austria, Denmark, and Finland. <https://www.housingeurope.eu/resource-1651/cost-based-social-rental-housing-in-europe>
- Husbanken. Udatert. Veileder for lån fra Husbanken. <https://nedlasting.husbanken.no/Filer/7b18.pdf>
- Kommunal og Moderniseringsdepartementet. 2020. Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den boligsosiale politikken (2021-2024). *KMD 2020:5*. Tilgjengelig på: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>
- Lilleholt, K., Wyller, C. F., & Aagenæs, M. 2006. *Borettslov kommentaren*. 1. utgave. Wyller, Stavanger

- LO. 2023. LOs Boligindeks: Hvor skal arbeidsfolka bo? Rapport 34-2023.
Tilgjengelig på: [Rapport \(lo.no\)](#)
- LO. 2023b. Hvor skal arbeidsfolka bo? Tilgjengelig på:
<https://www.lo.no/contentassets/a41ec20b93af451ea772e9321b425fc7/faktaflak-los-boligindeks-2024-1.pdf>
- Lovdata. Forskrift om lån fra Husbanken. https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2019-11-18-1546/KAPITTEL_8#§8-5
- NIBIO. 2018. *The environmental impacts of wood compared to other building materials*. NIBIO rapport. Vol 4, Nr. 56. Tilgjengelig på: [Microsoft Word - NIBIO RAPPORT 2018 4 56-2](#)
- NIBIO. 2023. *A guideline for material comparisons using LCA*. NIBIO report. Vo 9, No. 133. Tilgjengelig på: [NIBIO RAPPORT 2023 9 133.pdf](#)
- NOU. 2002. *Lov om samvirkeforetak*. NOU 2002:6. Justis- og beredskapsdepartementet, Regjeringen. Tilgjengelig på: [NOU 2002: 6 - regjeringen.no](#)
- Nordvik, V., Sørvoll, J. & Astrup, K. 2021. Hvem er vanskeligstilt på boligmarkedet? I Solstad, A. mfl. (red), *Boligsosialt Arbeid*. Universitetsforlaget, Oslo. 71-88.
- Norges Bank. Udatert. Generiske statsrenter. Hentet fra: <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/generiske-statsrenter/> (28.08.2024)
- Oslo Kommune. 2024. *Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033*. Tilgjengelig på: [Byrådsnotat - Temaplan for Oslo kommunes behov for kommunale boliger 2024-2033](#)
- Osnes, S. M. og Sørvoll, J. 2023. Kommunale utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge 2023. En rapport fra en spørreundersøkelse om boligtildeling, husleiekontrakter og husleiefastsettelse i norske kommuner. *BOVEL-notat 2/23*. Tilgjengelig på: <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/11250/3067252/Bovel%20Notat-2-2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Osnes, S. M. 2022. Bolig som velferdsgode og markedsvare I en storbykontekst. *Tidsskrift for boligforskning*. 5, 2. 53-69. Tilgjengelig på: <https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/tfb.5.2.2>
- Ostrom, E. 1990. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press, UK.
- Oust, A., Olaussen, J. O. & Sønstebø, O. J. 2023. *Innspill til husleielovutvalget*. NTNU Handelshøyskolen, Senter for Bolig- og Miljøøkonomi. Tilgjengelig på: https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/sites/548/2023/11/Innspill-til-husleielovutvalget_Are-Oust.pdf
- Regjeringen. Udatert. FNs bærekraftsmål. Tilgjengelig på: https://www.regjeringen.no/no/tema/utenrikssaker/utviklingssamarbeid/sdg_oversikt/id2505654/
- Regjeringen. 2002-2003. Ot.prp. nr. 30. *Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelags lova) og lov om burettslag (burettslagslova)*. Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, Regjeringen. Tilgjengelig på: [Ot.prp. nr. 30\(2002-2003\)](#)
- Regjeringen. 2021. Nasjonal strategi for sirkulær økonomi. Tilgjengelig på: [Nasjonal strategi for ein grøn, sirkulær økonomi](#)
- Samfunnsøkonomisk analyse. 2021. Provenyeffekter av økt skatt på sekundær- og fritidsbolig. Tilgjengelig på: <https://static1.squarespace.com/static/576280dd6b8f5b9b197512ef/t/611a8f5c0f7351442e6ae797/1629130590405/R8-2021+Provenyeffekter+av+økt+skatt+på+sekundær-+og+fritidsbolig.pdf>

- SINTEF. 2022. *Green isn't just a colour – sustainable buildings already exist*. Tilgjengelig på: [SFag+68E.pdf](#)
- Statistisk sentralbyrå. *Lønn. Tabell 11418*. Yrkesfordelt månedslønn, etter statistikksmål, yrke, statistikkvariabel og år. 2023 – gjennomsnitt inkludert overtid og uregelmessige tillegg. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/11418>
- Statistisk Sentralbyrå. *Leiemarkedsundersøkelsen. Tabell 09895*. Gjennomsnittlig leie per kvm (kr), etter prissone, statistikkvariabel, år og antall rom. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/09895/tableViewLayout1/>
- Statistisk sentralbyrå. *Nasjonalregnskap. Tabell 09786*. Årslønn, påløpt. Nominelt og reelt. Gjennomsnitt for alle lønnstakere etter statistikkvariabel og år. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/09786/tableViewLayout1/>
- Statistisk sentralbyrå. *Prisindeks for brukte boliger. Tabell 07221*. Prisindeks for brukte boliger, etter region, boligtype, kvartal og statistikkvariabel. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/07221/tableViewLayout1/>
- Store Norske Leksikon. Planetens tålegrenser. https://snl.no/planetens_tålegrenser
- Sørvoll, J. 2021. Norsk boligpolitikks fortid, nåtid og framtid (1945-2020). På vei mot et nytt systemskifte i boligpolitikken? I Solstad, A. mfl. (red), *Boligsosialt Arbeid*. Universitetsforlaget, Oslo. 203-223.
- Wessel, T. 2002. *Fra leie til eie – konvertering av leiegårder i norske byer*. Tidsskrift for samfunnsforskning, 3, 2002. 299–332.
- WGBC. 2023. Sustainable and Affordable Housing Report. <https://worldgbc.org/article/sustainable-and-affordable-housing/>
- Aasen, L. 2023. Gode grunner til å innføre skattefradrag for husleie. I Dagsavisen. Tilgjengelig på: <https://www.dagsavisen.no/debatt/2023/05/31/gode-grunner-til-a-innfore-skattefradrag-for-husleie/>

